



**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM**  
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG  
PHÚ NHUẬN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính 2021 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01 - 03
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	04 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 37



## **BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2021 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### **CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005 và đã trải qua các lần thay đổi sâu: đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/7/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/5/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 3/7/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/6/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/9/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 1/8/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 7 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19/9/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 9 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 3/8/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17/9/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 11 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 5/6/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 12 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25/11/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 13 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 12/11/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 14 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 08/11/2019.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2021 là: **92.828.020.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Bất động sản, xây dựng, thiết kế, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà, trang trí nội ngoại thất, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Lập dự án đầu tư; san lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Xử lý nền móng công trình, thi công ép cọc, xây dựng công trình giao thông, đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp, kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế, phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá;
- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

#### **4. Cấu trúc Công ty**

**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>
Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2021 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2021 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Dương Dũng Nhân	Chủ tịch
Ông:	Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông:	Lê Hữu Sơn	Thành viên
Ông:	Ngô Như Hùng	Thành viên
Ông:	Văn Bá Dương	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông:	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc
Ông:	Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà:	Trần Kim Hoàn	Trưởng ban
Ông:	Lê Hoàng Phi	Thành viên
Ông:	Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên

Đại diện theo pháp luật:

Ông:	Ngô Như Hùng
------	--------------

Kế toán trưởng:

Bà:	Huỳnh Thị Hoàng Yến
-----	---------------------

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là công ty kiểm toán cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2021 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính này;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;



## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2021 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty .

Tp.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2022

**TM.Ban Tổng Giám đốc**



**NGÔ NHƯ HÙNG**  
Tổng Giám đốc

2017  
CÔNG  
TNH  
CH VỤ  
CHÍNH  
À KIỂM  
PHIA  
- T.I

Số 206./BCKT/TC/2022/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận được lập ngày 10 tháng 02 năm 2022, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phủ nhận ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến nội dung sau: Theo thư giải trình của Ban Tổng giám đốc Công ty về công tác cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước: Vào ngày 28/10/2020 theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước Chuyên ngành V năm 2020 về việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005. Công ty đã cập nhật thêm giá trị doanh nghiệp báo cáo lên Chi cục Tài chính doanh nghiệp TPHCM. Cho đến nay việc xác định giá trị phần vốn nhà nước giai đoạn từ khi xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển sang Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005 vẫn chưa được các cơ quan chức năng phê duyệt Quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp tại ngày 19/09/2005. Các ảnh hưởng của việc tăng giảm phần vốn Nhà nước sẽ được Công ty điều chỉnh vào Báo cáo tài chính khi có chính thức kết quả phê duyệt Quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp tại ngày 19/09/2005 của Công ty.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2022

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



**Lê Văn Tuấn**

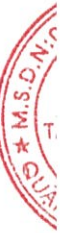
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0479-2018-142-1

Kiểm toán viên

A blue handwritten signature in cursive script.

**Lê Văn Tân**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 4318-2018-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>169.005.417.800</b>	<b>168.512.479.958</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.01</b>	<b>26.739.690.914</b>	<b>15.637.094.813</b>
111	1. Tiền		11.739.690.914	15.637.094.813
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>73.767.381.705</b>	<b>79.095.827.719</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	32.204.752.589	31.172.907.799
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		290.342.000	295.342.500
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.04	66.364.891.501	69.709.069.279
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.05	(25.092.604.385)	(22.081.491.859)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V.06</b>	<b>68.277.665.602</b>	<b>73.453.223.147</b>
141	1. Hàng tồn kho		68.277.665.602	73.453.223.147
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>220.679.579</b>	<b>326.334.279</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.11	95.185.349	166.565.711
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		53.534.901	53.480.901
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	71.959.329	106.287.667
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			

0117  
 CÔNG  
 TNHH  
 H VỤ TI  
 HÌNH K  
 KIỂM  
 HIÊN N  
 T.P.Y



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>60.458.096.158</b>	<b>63.449.512.244</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>			
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác			
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.063.354.978</b>	<b>10.552.585.593</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.07	10.063.354.978	10.421.167.593
222	- Nguyên giá		17.212.850.950	17.212.850.950
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.149.495.972)	(6.791.683.357)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.08		131.418.000
228	- Nguyên giá		2.661.809.400	2.661.809.400
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.661.809.400)	(2.530.391.400)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.09</b>	<b>26.273.872.897</b>	<b>28.652.405.504</b>
231	- Nguyên giá		34.927.162.444	36.535.485.503
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.653.289.547)	(7.883.079.999)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>23.307.283.582</b>	<b>23.289.043.582</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	23.307.283.582	23.289.043.582
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.02	50.000.000	50.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)			
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>763.584.701</b>	<b>905.477.565</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11	763.584.701	905.477.565
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>229.463.513.958</b>	<b>231.961.992.202</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

*Đơn vị tính: VND*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C . NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>90.674.274.523</b>	<b>95.341.708.101</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>36.960.025.594</b>	<b>41.345.759.172</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	5.335.149.094	6.489.563.751
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5.667.541.816	5.687.541.816
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	2.706.415.532	805.519.860
314	4. Phải trả người lao động		495.181.410	309.281.410
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	636.335.767	597.124.591
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	996.641.817	958.445.455
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	17.298.670.195	22.399.089.588
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.12		
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.824.089.963	4.099.192.701
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>53.714.248.929</b>	<b>53.995.948.929</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.15	45.646.997.001	45.646.997.001
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16	4.643.124.670	4.698.624.670
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.12	3.424.127.258	3.650.327.258
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>138.789.239.435</b>	<b>136.620.284.101</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V.18</b>	<b>122.152.349.689</b>	<b>119.983.394.355</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		92.828.020.000	92.828.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		92.828.020.000	92.828.020.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.106.076.000	2.106.076.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		(5.300.000)	(5.300.000)
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		14.611.275.600	14.566.378.338
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.612.278.089	10.488.220.017
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.783.858.906	10.065.816.815
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		6.828.419.183	422.403.202
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>V.19</b>	<b>16.636.889.746</b>	<b>16.636.889.746</b>
431	1. Nguồn kinh phí		16.636.889.746	16.636.889.746
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>229.463.513.958</b>	<b>231.961.992.202</b>

Tp.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu



ĐOÀN THANH HÀ

Kế toán trưởng



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN

TM.Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	29.488.576.364	34.326.481.976
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.488.576.364	34.326.481.976
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	8.534.855.572	17.111.272.493
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.953.720.792	17.215.209.483
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	15.202.941	13.573.430
22	7. Chi phí tài chính	VI.04	26.296.916	54.743.603
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		26.296.916	54.743.603
24	8. Chi phí bán hàng	VI.05	371.121.000	320.325.000
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.05	14.360.777.457	16.977.283.341
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.210.728.360	(123.569.031)
31	11. Thu nhập khác	VI.06	1.556.299.378	572.542.200
32	12. Chi phí khác	VI.07	502	554
40	13. Lợi nhuận khác		1.556.298.876	572.541.646
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.767.027.236	448.972.615
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09	912.038.640	
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.854.988.596	448.972.615
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	739	44
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.11	739	44

Tp.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2022

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**

Người lập biểu

Kế toán trưởng



**ĐOÀN THANH HÀ**



**HUỖNH THỊ HOÀNG YẾN**



**NGÔ NHƯ HÙNG**

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		30.935.786.661	40.921.190.522
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(4.351.237.085)	(5.993.783.062)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.400.171.016)	(6.207.967.009)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(26.296.916)	(54.743.603)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.471.663)	(2.905.299.455)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.903.508.667	237.236.000
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.199.827.763)	(30.691.165.870)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>15.846.290.885</b>	<b>(4.694.532.477)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(18.240.000)	(71.306.400)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			10.321.680.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.202.941	13.573.430
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(3.037.059)</b>	<b>10.263.947.030</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền thu từ đi vay			
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(226.200.000)	(226.200.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.514.457.725)	(3.398.775.500)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(4.740.657.725)</b>	<b>(3.624.975.500)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>11.102.596.101</b>	<b>1.944.439.053</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>15.637.094.813</b>	<b>13.692.655.760</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>26.739.690.914</b>	<b>15.637.094.813</b>

Tp.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2022

TM.Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005 và đã trải qua các lần thay đổi sau: đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/7/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/5/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 3/7/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/6/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/9/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 1/8/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 7 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19/9/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 9 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 3/8/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17/9/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 11 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 5/6/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 12 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25/11/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 13 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 12/11/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 14 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 08/11/2019.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2021 là: **92.828.020.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, thiết kế, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản

### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà, trang trí nội ngoại thất, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Lập dự án đầu tư, san lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Xử lý nền móng công trình, thi công ép cọc, xây dựng công trình giao thông, đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp, kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế, phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá;
- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

### II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1 . Chế độ kế toán:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư văn bản hướng dẫn bổ sung.

#### 2 . Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

##### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

##### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

##### c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế và bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

#### Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

### Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại ngoại tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

- **Lập dự phòng phải thu khó đòi:** Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tổn thất do giảm giá trị.

### Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:**

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

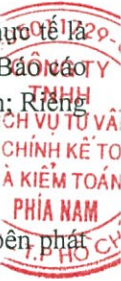
**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*- Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*- Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Doanh thu được xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### - Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

### - Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### - Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

### Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

### Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

### Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

### Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

### Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

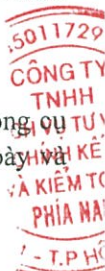
### 22. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tiền mặt</b>	<b>5.527.113.712</b>	<b>9.896.848.243</b>
- VND	5.527.113.712	9.896.848.243
<b>Tiền gửi không kỳ hạn</b>	<b>6.212.577.202</b>	<b>5.740.246.570</b>
- Tiền gửi (VND)	6.212.577.202	5.740.246.570
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	1.659.124.477	3.531.224.526
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN2	4.259.665.439	1.910.875.406
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN3 TP.HCM	1.014.684	1.012.657
+ Ngân hàng VP bank	25.504.043	25.769.404
+ Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Cn2	259.615.935	263.252.487
+ Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Cn2	7.652.624	8.112.090
- Tiền gửi (USD)		
<b>Tiền đang chuyển</b>		
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>15.000.000.000</b>	
- Tiền gửi có kỳ hạn	15.000.000.000	
+ Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN2	15.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>26.739.690.914</b>	<b>15.637.094.813</b>



**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính 2021

Đơn vị tính: VND

**02 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	50.000.000		50.000.000	
- Công ty CP SX TMXD Long Bình (*)	50.000.000		50.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000</b>		<b>50.000.000</b>	

(\*) Do công ty trên chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty trên tại ngày 31/12/2021 chưa thể xác định được để trình bày trên Báo cáo tài chính theo quy định của Thông tư 200/TT-BTC.



Đơn vị tính: VND

**03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG****a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Era E&C (i)	25.092.604.385	25.092.604.385
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Yên Khánh (ii)	5.000.000.000	5.000.000.000
- Đối tượng khác	2.112.148.204	1.080.303.414

**b) Dài hạn****Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	<b>32.204.752.589</b>	<b>31.172.907.799</b>

**Ghi chú:**

(i) Công nợ phải thu liên quan đến việc thực hiện thi công xây dựng Công trình Bình Khánh, Q.2.

(ii) Công nợ phải thu liên quan đến việc Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 80 Trần Huy Liệu, P.15, Q. PN.

**04 . PHẢI THU KHÁC****a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng (VP + CN)	680.283.800		680.283.800	
Phải thu khác	65.591.607.701		68.935.785.479	
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định (1)	11.894.736.903		11.894.736.903	
- DNTN TM & XD Anh Dũng (2)	6.227.912.162		6.227.912.162	
- Chi phí cổ phần hóa (3)	1.349.343.244		1.349.343.244	
- HDNT - D/án KDC tại xã Thuận Quý, Bình Thuận (4)	34.974.000.000		34.974.000.000	
- HDNT - D/án Cần Giờ (5)			3.344.177.778	
- HDNT - D/án KDL nghi dưỡng biển Cần Giờ (6)	10.614.037.500		10.614.037.500	
- Khác	531.577.892		531.577.892	
Ký quỹ, ký cược	93.000.000		93.000.000	

**b) Dài hạn****Cộng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<b>66.364.891.501</b>		<b>69.709.069.279</b>	

**Ghi chú:**

(1) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 06/HDHTDTXD ngày 17/01/2002 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng khu dân cư Thới An, Q12. Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận sẽ chịu chi phí cho phần diện tích 3.483 ha trong tổng số 15 ha, với tỷ lệ thương phẩm là 43,64% (tương đương 72 nền đất). Đến thời điểm 31/12/2019, công ty CP KTXD Phú Nhuận đã ủy quyền cho công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định bàn giao trực tiếp cho khách hàng với số lượng là 63 nền đất.

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 02/HDHT/03 ngày 12/05/2003 về việc thực hiện dự án Khu dân cư dọc Hương lộ 33, P.Phú Hữu, Q9, tổng diện tích dự án là 40.272 m<sup>2</sup>, trong đó DNTN TM và SX Anh Dũng tham gia 12.840 m<sup>2</sup> (tương đương 31,89%), công ty CP KT XD Phú Nhuận tham gia 27.432 m<sup>2</sup> (tương đương 68,11%). DNTN TM và SX Anh Dũng là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Sau khi hoàn thành, công ty CP KT XD Phú Nhuận sẽ được chia 60 nền đất và phần đất xây dựng chung cư với diện tích 3.279,5 m<sup>2</sup>.

Đơn vị tính: VND

(3) Chi phí cổ phần hóa: Đây là các chi phí chưa được ghi nhận phục vụ cho việc chuyển thể từ DNNN sang Công ty cổ phần tại 19/09/2005. Khoản chi phí này đang chờ cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để đưa vào hồ sơ quyết toán chuyển thể.

(4) Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 24/04/2019 về việc hợp tác với Ông Nghiêm Bá Bích thực hiện đầu tư dự án KDC tại Xã Thuận Quý, tỉnh Bình Thuận đã được Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 05-2019/NQ-HĐQT ngày 24/04/2019, theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Nghiêm Bá Bích đi thực hiện dự án.

(5) Hợp đồng nguyên tắc số 09/HĐNT-KTXD ngày 10/04/2019 về việc thực hiện đầu tư nhà ở riêng lẻ ven sông tại xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, TPHCM, theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Đỗ Tiến Đạt đi thực hiện dự án. Hợp đồng này đã được thanh lý theo Biên bản thanh lý số 11/BBTL-KTXD ngày 23/04/2021.

(6) Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 09/06/2020 về việc hợp tác với Ông Đỗ Quý Nhật Quang thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Long Hoà, huyện Cần Giờ, TPHCM đã được Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 09-2020/NQ-HĐQT ngày 02/06/2020, theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Đỗ Quý Nhật Quang đi thực hiện dự án.

**05 . NỢ XẤU**

**1. Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.092.604.385		25.092.604.385	3.011.112.526
+ Công ty CP Era E&C (*)	25.092.604.385		25.092.604.385	3.011.112.526
<b>Cộng</b>	<b>25.092.604.385</b>		<b>25.092.604.385</b>	<b>3.011.112.526</b>

**Ghi chú:**

(\*) Đây là khoản nợ liên quan đến công trình Bình Khánh đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng là 3 năm

**06 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	39.652.656		39.652.656	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31.684.163.283		36.040.917.135	
- Thành phẩm (*)	27.141.317.126		27.141.317.126	
- Hàng hóa	9.412.532.537		10.231.336.230	
<b>Cộng</b>	<b>68.277.665.602</b>		<b>73.453.223.147</b>	

**Ghi chú: (\*)**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chung cư Rạch Miễu	5.280.589.286	5.280.589.286
- Đất nền khu dân cư Hương Lộ 33	21.860.727.840	21.860.727.840
- Đất nền CMT8, quận 10		
<b>Cộng</b>	<b>27.141.317.126</b>	<b>27.141.317.126</b>

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính 2021**07 . TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
1. Số dư đầu năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	580.149.523		17.212.850.950
2. Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tặng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	580.149.523		17.212.850.950
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư đầu năm	1.596.776.320	1.333.856.500	3.401.064.839	459.985.698		6.791.683.357
2. Khấu hao trong năm	220.975.620		112.698.084	24.138.911		357.812.615
- Khấu hao trong năm	220.975.620		112.698.084	24.138.911		357.812.615
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	1.817.751.940	1.333.856.500	3.513.762.923	484.124.609		7.149.495.972
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	9.446.376.562		854.627.206	120.163.825		10.421.167.593
2. Tại ngày cuối năm	9.225.400.942		741.929.122	96.024.914		10.063.354.978

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 741.929.122 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.908.111.341 VND





**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính 2021**08 . TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
1. Số dư đầu năm				2.661.809.400		2.661.809.400
2. Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tặng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm				2.661.809.400		2.661.809.400
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư đầu năm				2.530.391.400		2.530.391.400
2. Khấu hao trong năm				131.418.000		131.418.000
- Khấu hao trong năm				131.418.000		131.418.000
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm				2.661.809.400		2.661.809.400
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm						131.418.000
2. Tại ngày cuối năm						131.418.000

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 2.661.809.400 VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND

Đơn vị tính: VND

**09 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) BĐS đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	33.315.135.487			33.315.135.487
- Quyền sử dụng đất (*)	14.061.223.054			14.061.223.054
- Nhà cửa vật kiến trúc	19.253.912.433			19.253.912.433
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>7.883.079.999</b>	<b>770.209.549</b>		<b>8.653.289.547</b>
- Quyền sử dụng đất	3.238.182.185	281.224.464		3.519.406.649
- Nhà cửa vật kiến trúc	4.644.897.814	488.985.085		5.133.882.899
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>25.432.055.488</b>			<b>24.661.845.940</b>
- Quyền sử dụng đất	10.823.040.869			10.541.816.405
- Nhà	14.609.014.619			14.120.029.534
- Cơ sở hạ tầng				

**Ghi chú:**

(\*) Là quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại số 127 Trần Huy Liệu, P15, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

<b>b) BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
Nguyên giá	3.220.350.016		1.608.323.059	1.612.026.957
- Quyền sử dụng đất	140.592.528		70.296.264	70.296.264
- Nhà	3.079.757.488		1.538.026.795	1.541.730.693
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>3.220.350.016</b>			<b>1.612.026.957</b>
- Quyền sử dụng đất	140.592.528			70.296.264
- Nhà	3.079.757.488			1.541.730.693
- Cơ sở hạ tầng				

**Ghi chú :** BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là các căn hộ Eratown tại chung cư Kỳ Nguyên, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: VND

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Xây dựng cơ bản	Số cuối năm	Số đầu năm
- Khu nghỉ dưỡng Căn Giờ (i)	6.652.909.936	6.634.669.936
- Dự án cầu đường Trần Kế Xương (ii)	2.064.924.746	2.065.194.746
- Dự án công hợp (ii)	14.571.965.000	14.571.695.000
- Nhà hàng Hoa Lan	17.483.900	17.483.900
<b>Cộng</b>	<b>23.307.283.582</b>	<b>23.289.043.582</b>

**Ghi chú:**

(i) Đây là chi phí xây dựng dở dang còn lại của dự án Khu nghỉ dưỡng Căn Giờ Công ty đang tiến hành hoàn tất các thủ tục để chuyển sang hợp tác đầu tư với cá nhân Ông Đỗ Quý Nhật Quang theo Nghị quyết của HĐQT số 09-2020/NQ-HĐQT ngày 02/6/2020

(ii) Là chi phí xây dựng dang dở của Công trình cầu đường Trần Kế Xương, tuyến công hợp khu Rạch Miễu do Ban quản lý khu dân cư Rạch Miễu thực hiện. Công trình đang chờ quyết toán để thực hiện bàn giao

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>95.185.349</b>	<b>166.565.711</b>
Công cụ, dụng cụ		166.565.711
Chi phí khác	95.185.349	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>763.584.701</b>	<b>905.477.565</b>
Công cụ, dụng cụ	358.318.656	400.387.012
Chi phí khác	405.266.045	505.090.553
<b>Cộng</b>	<b>858.770.050</b>	<b>1.072.043.276</b>



## 12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn - VND	3.650.327.258	3.650.327.258		226.200.000	3.424.127.258	3.424.127.258
- Trần Văn Giới (*)	3.272.527.258	3.272.527.258			3.272.527.258	3.272.527.258
- Ngân hàng VPBank-CN TPHCM	377.800.000	377.800.000		226.200.000	151.600.000	151.600.000
<b>Cộng</b>	<b>3.650.327.258</b>	<b>3.650.327.258</b>		<b>226.200.000</b>	<b>3.424.127.258</b>	<b>3.424.127.258</b>

**Ghi chú:** Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
+ Ngân hàng VPBank-CN TPHCM	HD số SME/HCM/18/0127/H DTD ngày 2/8/2018	905.600.000	Từ 02/8/2018 đến 02/8/2022	7,8%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Giấy tờ xe

**Ghi chú:** (\*) Tại thời điểm 2013, Công ty thực hiện thi công Công trình Khu tái định cư Bình Khánh, chủ đầu tư chưa thanh toán tiền thi công kịp thời và Công ty cũng gặp khó khăn về tài chính để trả lương cho công nhân nên Công ty đã vay ông Trần Văn Giới theo Biên bản thỏa thuận ngày 26/4/2013 và Bảng thỏa thuận ngày 01/10/2014, khoản vay này không tính lãi và không có tài sản thế chấp. Khoản vay này sẽ được thanh toán khi Công ty nhận được tiền từ Chủ đầu tư dự án tái định cư Bình Khánh quận 2. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính ngày 31/12/2021, do Chủ đầu tư dự án vẫn chưa thanh toán công nợ nên Công ty chưa trả được khoản nợ này. Do thời gian vay đã quá 12 tháng, Công ty chuyển khoản nợ từ ngắn hạn sang dài hạn để theo dõi.

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	5.335.149.094	5.335.149.094	6.489.563.751	6.489.563.751
- Công ty CP Thuốc Sát Trùng Việt Nam	2.780.888.695	2.780.888.695	3.780.888.695	3.780.888.695
- Công ty TNHH SX TM DV Yên Khánh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV	189.023.000	189.023.000	189.023.000	189.023.000
- Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	265.000.000	265.000.000	464.060.000	464.060.000
- Đối tượng khác	600.237.399	600.237.399	555.592.056	555.592.056
b) Dài hạn				
<b>Cộng</b>	<b>5.335.149.094</b>	<b>5.335.149.094</b>	<b>6.489.563.751</b>	<b>6.489.563.751</b>

Đơn vị tính: VND

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****a) Phải nộp**

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.066.770.563	912.038.640	15.471.663	170.203.586
Thuế thu nhập cá nhân vãng lai	31.247.363	42.438.272	33.412.637	22.221.728
Thuế TN từ đầu tư vốn		126.678.275	126.678.275	
Thuế giá trị gia tăng	1.608.397.606	2.569.529.835	1.574.226.775	613.094.546
Thuế môn bài				
<b>Cộng</b>	<b>2.706.415.532</b>	<b>3.650.685.022</b>	<b>1.749.789.350</b>	<b>805.519.860</b>

**b) Phải thu**

	Số cuối năm	Số phát sinh trong năm	Số đã giảm trong năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân CB-CNV	71.684.316	158.131.604	192.459.942	106.012.654
Phí, lệ phí và phải nộp khác	275.013	6.000.000	6.000.000	275.013
<b>Cộng</b>	<b>71.959.329</b>	<b>164.131.604</b>	<b>198.459.942</b>	<b>106.287.667</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: VND

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>636.335.767</b>	<b>597.124.591</b>
Trích trước chi phí hoạt động tư vấn thiết kế	636.335.767	597.124.591
<b>b) Dài hạn</b>	<b>45.646.997.001</b>	<b>45.646.997.001</b>
Trích trước chi phí dự án đầu tư (*)	45.646.997.001	45.646.997.001
<b>Cộng</b>	<b>46.283.332.768</b>	<b>46.244.121.592</b>

*Ghi chú: (\*) Là khoản trích trước chi phí dự án đầu tư Hạ tầng khu dân cư Rạch Miễu quận Phú Nhuận từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán*

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>17.298.670.195</b>	<b>22.399.089.588</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	79.026.951	79.026.951
Bảo hiểm xã hội		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.219.643.244	22.320.062.637
- Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	14.893.646.655	19.893.646.655
- Phải trả khác	2.325.996.589	2.426.415.982
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.643.124.670</b>	<b>4.698.624.670</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.643.124.670	4.698.624.670
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	3.783.057.870	3.783.057.870
- Công ty TNHH TM DV Giải trí Hòa Bình	204.750.000	204.750.000
- Đối tượng khác	655.316.800	710.816.800
<b>Cộng</b>	<b>21.941.794.865</b>	<b>27.097.714.258</b>

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: không có

**17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>996.641.817</b>	<b>958.445.455</b>
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	802.550.909	767.990.909
+ Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây dựng và Xây lắp TM BMC	181.818.182	181.818.182
+ Các đối tượng khác	12.272.726	8.636.364
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>996.641.817</b>	<b>958.445.455</b>

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính 2021

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

**1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>2.106.076.000</b>	<b>(5.300.000)</b>	<b>13.428.767.126</b>	<b>17.426.059.331</b>	<b>125.783.622.457</b>
Tăng vốn trong năm trước						
Lãi trong năm trước					448.972.615	448.972.615
Tăng khác				1.137.611.212		1.137.611.212
Giảm vốn trong năm trước						
Lỗ trong năm trước						
Giảm khác				(7.386.811.929)		(7.386.811.929)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>2.106.076.000</b>	<b>(5.300.000)</b>	<b>14.566.378.338</b>	<b>10.488.220.017</b>	<b>119.983.394.355</b>
Tăng vốn trong năm nay						
Lãi trong năm nay					6.854.988.596	6.854.988.596
Tăng khác				44.897.262		44.897.262
Giảm vốn trong năm nay						
Lỗ trong năm nay						
Giảm khác				(4.730.930.524)		(4.730.930.524)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>2.106.076.000</b>	<b>(5.300.000)</b>	<b>14.611.275.600</b>	<b>12.612.278.089</b>	<b>122.152.349.689</b>

Đơn vị tính: VND

18 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	%	Số đầu năm	%
Vốn góp của công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%
<b>Cộng</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>100%</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>100%</b>

## 18 . 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
- Vốn góp đầu năm	92.828.020.000	92.828.020.000
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	92.828.020.000	92.828.020.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.641.136.000	4.641.136.000

## 18 . 4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.282.802	9.282.802
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.282.802	9.282.802
- Cổ phiếu phổ thông	9.282.802	9.282.802
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (*)	530	530
- Cổ phiếu phổ thông	530	530
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.282.272	9.282.272
- Cổ phiếu phổ thông	9.282.272	9.282.272
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

**Ghi chú:**

(\*) Số lượng cổ phiếu quỹ đang nắm giữ 530 cổ phiếu do mua lại cổ phiếu còn dư sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2009 và 2010 theo Nghị quyết HĐQT số 03-09/NQ-HĐQT ngày 14/05/2009 và Nghị quyết HĐQT số 04-10/NQ-HĐQT ngày 05/05/2010.

## 18 . 5. Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	5%	5%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

## 18 . 6. Các quỹ của công ty:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	14.611.275.600	14.566.378.338
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.824.089.963	4.099.192.701

## 19 . Nguồn kinh phí

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	16.636.889.746	16.636.889.746

Đây là nguồn kinh phí ngân sách cấp cho Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu thực hiện các dự án.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án cầu đường Trần Kế Xương	2.064.927.746	2.064.927.746
Dự án công hợp	14.571.962.000	14.571.962.000
<b>Cộng</b>	<b>16.636.889.746</b>	<b>16.636.889.746</b>





Đơn vị tính: VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**01. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng ( TS cho thuê)	11.166.836.973	11.203.848.472
Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn, thiết kế)	316.679.672	1.322.425.890
Doanh thu BĐS	17.693.506.519	21.450.718.086
Doanh thu khác	311.553.200	349.489.528
<b>Cộng</b>	<b>29.488.576.364</b>	<b>34.326.481.976</b>

**02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (TS cho thuê)	1.281.072.048	1.155.604.749
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (tư vấn, thiết kế)	181.083.539	812.300.546
Giá vốn BĐS	6.764.136.785	14.799.197.670
Giá vốn khác	308.563.200	344.169.528
<b>Cộng</b>	<b>8.534.855.572</b>	<b>17.111.272.493</b>

**03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.202.941	13.573.430
Chiết khấu thanh toán được hưởng		
<b>Cộng</b>	<b>15.202.941</b>	<b>13.573.430</b>

**04. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	26.296.916	54.743.603
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>26.296.916</b>	<b>54.743.603</b>

**05. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

**05.1. Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	371.121.000	320.325.000
<b>Cộng</b>	<b>371.121.000</b>	<b>320.325.000</b>

**05.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	8.431.034.140	8.181.488.815
Chi phí vật liệu quản lý	136.241.186	178.109.179
Chi phí đồ dùng văn phòng	369.092.392	650.577.754
Khấu hao TSCĐ	489.230.615	491.289.938
Thuế phí và lệ phí	45.766.236	122.334.505
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	3.011.112.526	4.516.668.789
Chi phí dịch vụ mua ngoài	979.179.864	1.722.489.186
Các chi phí khác	899.120.498	1.114.325.175
<b>Cộng</b>	<b>14.360.777.457</b>	<b>16.977.283.341</b>

Đơn vị tính: VND

**06 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.555.822.222	571.500.000
Các khoản khác	477.156	1.042.200
<b>Cộng</b>	<b>1.556.299.378</b>	<b>572.542.200</b>

**07 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Các khoản khác	502	554
<b>Cộng</b>	<b>502</b>	<b>554</b>

**08 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	136.241.186	178.109.179
Chi phí nhân công	8.431.034.140	8.181.488.815
Chi phí khấu hao tài sản cố định	489.230.615	491.289.938
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.350.300.864	1.868.866.404
Chi phí khác bằng tiền	1.313.979.126	1.114.325.175
<b>Cộng</b>	<b>11.720.785.931</b>	<b>11.834.079.511</b>

**09 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	912.038.640	
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>912.038.640</b>	

**10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	6.854.988.596	448.972.615
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		44.897.262
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.282.272	9.282.272
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>739</b>	<b>44</b>

(\*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

**11 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	6.854.988.596	448.972.615
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		44.897.262
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.282.272	9.282.272
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>739</b>	<b>44</b>

(\*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

Đơn vị tính: VND

**VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Trong kỳ, Công ty không có các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng

**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:

	Năm nay	Năm trước
	226.200.000	226.200.000

01 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có

02 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có

**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

01 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có

02 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

03 . Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

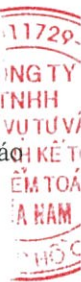
		Năm nay	Năm trước
Thù lao	Chức vụ		200.219.573
Hội đồng quản trị			159.265.570
Ông. Dương Dũng Nhân	Chủ tịch		31.853.114
Ông. Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên		31.853.114
Ông. Lê Hữu Sơn	Thành viên		31.853.114
Ông. Ngô Như Hùng	Thành viên		31.853.114
Ông. Văn Bá Dương	Thành viên		31.853.114
Ban Kiểm soát			40.954.004
Bà. Trần Kim Hoàn	Trưởng ban		13.651.335
Ông. Lê Hoàng Phi	Thành viên		13.651.335
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên		13.651.335
Tiền lương		1.128.735.000	960.705.000
Ông. Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc	434.645.000	434.540.000
Ông. Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	359.045.000	358.835.000
Bà. Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán trưởng	335.045.000	167.330.000

- Các giao dịch khác

+ Ứng tiền mua đất

Ông. Đỗ Quý Nhật Quang

	Năm nay	Năm trước
		10.614.037.500
		10.614.037.500



Đơn vị tính: VND

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Phải thu tiền mua đất	45.588.037.500	45.588.037.500
Ông. Nghiêm Bá Bích	34.974.000.000	34.974.000.000
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	10.614.037.500	10.614.037.500

**b. Giao dịch với các bên liên quan khác:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn

**Trong năm, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
- Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	+ Chuyển trả vốn nhà nước theo kiến nghị của KTNN CN V	5.000.000.000	9.000.000.000
	+ Trả tiền thuê mặt bằng tầng 3 khu TMDV - Bình Quới 2	300.000.000	150.000.000
	+ Đặt cọc tiền thuê mặt bằng		50.000.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

**Các khoản phải thu**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	+ Đặt cọc tiền thuê mặt bằng	50.000.000	50.000.000

**Các khoản phải trả**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	+ Chi phí cổ phần hóa	14.893.646.655	19.893.646.655
	+ Tiền mua căn hộ SGCC – Bình Quới 1	189.023.000	189.023.000

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính 2021

Đơn vị tính: VND

**04 . Thông tin bộ phận****a. Khu vực địa lý**

Hoạt động của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam

**b. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty chủ yếu là hoạt động BĐS, Xây dựng, thiết kế và cho thuê tài sản

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý của Công ty, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán theo các lĩnh vực kinh doanh khác nhau do đó báo cáo bộ phận theo các lĩnh vực như sau:

- Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty

**Năm 2020**

Chỉ tiêu	Năm 2020			Tổng cộng	
	BĐS	Cho thuê TS	Xây dựng		Khác
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</b>	<b>21.450.718.086</b>	<b>11.203.848.472</b>		<b>1.671.915.418</b>	<b>34.326.481.976</b>
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>21.450.718.086</b>	<b>11.203.848.472</b>		<b>1.671.915.418</b>	<b>34.326.481.976</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	14.799.197.670	1.155.604.749		1.156.470.074	17.111.272.493
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>6.651.520.416</b>	<b>10.048.243.723</b>		<b>515.445.344</b>	<b>(82.398.858)</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					13.573.430
Chi phí tài chính					54.743.603
Thu nhập khác					572.542.200
Chi phí khác					554
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>6.651.520.416</b>	<b>10.048.243.723</b>		<b>515.445.344</b>	<b>448.972.615</b>



Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Năm 2021			Tổng cộng	
	BDS	Cho thuê TS	Xây dựng		Khác
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</b>	<b>17.693.506.519</b>	<b>11.166.836.973</b>		<b>628.232.872</b>	<b>29.488.576.364</b>
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>17.693.506.519</b>	<b>11.166.836.973</b>		<b>628.232.872</b>	<b>29.488.576.364</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	6.764.136.785	1.281.072.048		489.646.739	8.534.855.572
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					14.731.898.457
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>10.929.369.734</b>	<b>9.885.764.925</b>		<b>138.586.133</b>	<b>6.221.822.335</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					15.202.941
Chi phí tài chính					26.296.916
Thu nhập khác					1.556.299.378
Chi phí khác					502
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					912.038.640
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>10.929.369.734</b>	<b>9.885.764.925</b>		<b>138.586.133</b>	<b>6.854.988.596</b>



Đơn vị tính: VND

**05 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**06 . Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2020 kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS) .

Tp.HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2022

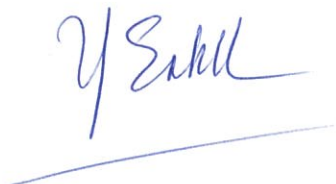
**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**ĐOÀN THANH HÀ**



**HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN**



**NGÔ NHƯ HÙNG**