Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0300428854, E=PNTECHCONS@HCM.VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.09.22 08:17:33 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.3

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	10 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	11 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	12 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

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 15 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 24/01/2024; đăng ký thay đổi lần thứ 16 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 28/09/2025.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 92.828.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lầu 2, Lô C, Cao ốc PNTechcons, 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, 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 công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4290) chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng. Thi công công trình hạ tầng đường, hệ thống thoát nước. Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông; Phá dỡ (Mã ngành: 4311); Chuẩn bị mặt bằng (Mã ngành: 4312) chi tiết: San lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã ngành: 4322) trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy - hải sản; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Mã ngành: 4329) chi tiết: Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải; Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã ngành: 4330); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã ngành: 4390); Đại lý, môi giới, đấu giá (Mã ngành: 4610) trừ đấu giá hàng hóa; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Mã ngành: 4659) chi tiết: mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Mã ngành: 4663) chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã ngành: 4933) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (Mã ngành: 5221) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Bốc xếp hàng hóa (Mã ngành: 5224) trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810) chi tiết: Kinh doanh nhà. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. kinh doanh khu thương mại không kinh doanh tại trụ sở. Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Mã ngành: 6820) chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Sàn giao dịch bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã ngành: 7110) chi tiết: 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. Lập dự án đầu tư. Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Quản lý dự án.

3. Ngành nghề kinh doanh: (tiếp theo)

Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Mã ngành: 7410) chi tiết: Trang trí nội ngoại thất; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (Mã ngành: 7730) chi tiết: Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Vệ sinh chung nhà cửa (Mã ngành: 8121) trừ dịch vụ xông hơi khử trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (Mã ngành: 8130); Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (Mã ngành: 9312) chi tiết: thể dục thể hình; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Mã ngành: 9321) chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái không hoạt động tại trụ sở.

4. Cấu trúc Công ty

Công ty con: Không có

Công ty liên kết: Không có

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có

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, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, 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, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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:	Võ Đào Hà	Chủ tịch
Ông:	Ngô Như Hùng	Thành viên
Ông:	Lê Hữu Sơn	Thành viên
Ông:	Nghiêm Bá Bích	Thành viên
Ông:	Văn Bá Duy An	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

Kế toán trưởng:

Bà:	Huỳnh Thị Hoàng Yến	

Đại diện theo pháp luật:

Ông: Ngô Như Hùng Tổng Giám đốc

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty .

Phê duyệt, ngày 14 tháng 09 năm 2026

Người đại diện theo Pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

NGÔ NHƯ HÙNG

Số: 186 /BCSX/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận, được lập ngày 14 tháng 09 năm 2026 từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

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 vấn đề cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước: Theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước Chuyên ngành V tại Báo cáo kiểm toán số 63/KTNN-TH ngày 02/06/2020 về việc kiến nghị 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 thực hiện theo kiến nghị cập nhật thêm giá trị phần vốn nhà nước vào Báo cáo tư vấn xác định giá trị phần vốn nhà nước số 06 BCTV/2020/AASCS ngày 15/10/2020 và đã trình lên Chi cục Tài chính doanh nghiệp TPHCM. Tuy nhiên, đến nay đơn vị vẫn chưa được các cơ quan chức năng phê duyệt 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 19/9/2005. Các ảnh hưởng của việc tăng giảm phần vốn Nhà nước sẽ được Công ty điều chỉnh vào Báo cáo tài chính khi được các cơ quan chức năng phê duyệt Quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp tại ngày 19/09/2005 của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 09 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc

LÊ VĂN TUẤN

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0479-2023-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**149.718.663.132**	**148.892.701.725**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	**V.01**	**16.995.898.033**	**16.859.036.745**
1. Tiền	111		4.933.065.723	4.859.036.745
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.062.832.310	12.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**94.598.313.346**	**93.853.409.838**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	32.126.008.294	32.017.529.777
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		668.706.000	337.842.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	87.325.011.233	87.019.450.242
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.05	(25.521.412.181)	(25.521.412.181)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.06**	**38.013.440.131**	**38.005.905.131**
1. Hàng tồn kho	141		38.013.440.131	38.005.905.131
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**111.011.622**	**174.350.011**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	29.645.909	89.157.892
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		26.950.543	26.803.343
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	54.415.170	58.388.776
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**59.082.043.991**	**59.679.009.529**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
II. Tài sản cố định	**220**		**8.716.937.558**	**8.912.832.608**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	8.716.937.558	8.912.832.608
- Nguyên giá	222		17.463.011.177	17.463.011.177
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(8.746.073.619)	(8.550.178.569)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08		
- Nguyên giá	228		2.661.809.400	2.661.809.400
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(2.661.809.400)	(2.661.809.400)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.09**	**26.415.557.817**	**26.798.648.169**
- Nguyên giá	241		38.519.682.165	38.519.682.165
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(12.104.124.348)	(11.721.033.996)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**23.414.427.400**	**23.380.243.582**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	23.414.427.400	23.380.243.582
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**50.000.000**	**50.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	50.000.000	50.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**485.121.216**	**537.285.170**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	485.121.216	537.285.170
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**208.800.707.123**	**208.571.711.254**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C . NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**75.710.310.380**	**71.381.308.131**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**21.391.195.451**	**17.112.193.202**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	2.511.054.912	2.538.554.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.529.142.572	5.513.141.554
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.19	4.641.136.000	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	279.413.006	1.016.936.028
5. Phải trả người lao động	315	V.15	66.681.410	66.681.410
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	692.093.019	692.093.019
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	1.104.859.948	1.084.587.217
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	2.625.338.508	2.390.604.298
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321			
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.941.476.076	3.809.594.764
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**54.319.114.929**	**54.269.114.929**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.16	45.646.997.001	45.646.997.001
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	5.399.590.670	5.349.590.670
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	3.272.527.258	3.272.527.258
D . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.20**	**133.090.396.743**	**137.190.403.123**
1. Vốn góp của chủ sở hữu:	411		92.828.020.000	92.828.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*92.828.020.000*	*92.828.020.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		2.106.076.000	2.106.076.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		16.636.889.746	16.636.889.746
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(5.300.000)	(5.300.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.048.609.543	15.354.228.231
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		5.476.101.454	10.270.489.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		*3.928.118.932*	*3.326.676.028*
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		*1.547.982.522*	*6.943.813.118*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**208.800.707.123**	**208.571.711.254**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
ĐOÀN THANH HÀ	HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN	NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.01**	**7.099.425.691**	**9.414.330.412**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**7.099.425.691**	**9.414.330.412**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.02**	**808.860.933**	**1.877.254.930**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**6.290.564.758**	**7.537.075.482**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				
7. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	217.219.593	63.466.048
8. Chi phí tài chính	22			
Trong đó: Chi phí đi vay	23			
9. Chi phí bán hàng	24	VI.04	30.368.182	64.800.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.05	4.629.732.406	4.781.063.898
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.847.683.763**	**2.754.677.632**
12. Thu nhập khác	31	VI.06	30.499.998	
13. Chi phí khác	32	VI.07	7.000.000	
14. Lợi nhuận khác	**40**		**23.499.998**	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.871.183.761**	**2.754.677.632**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	323.201.239	569.075.527
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1.547.982.522**	**2.185.602.105**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	167	235
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	167	235

Phê duyệt, ngày 14 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
ĐOÀN THANH HÀ	HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN	NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		8.129.944.239	9.877.309.038
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.349.596.630)	(1.923.559.043)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.310.536.642)	(2.918.100.168)
4. Chi phí đi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.060.430.467)	(937.491.274)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		284.971.711	250.121.451
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.740.526.698)	(2.225.715.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(46.174.487)**	**2.122.564.388**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(34.183.818)	(117.288.794)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		217.219.593	63.466.048
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**183.035.775**	**(53.822.746)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**136.861.288**	**2.068.741.642**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**16.859.036.745**	**9.353.416.248**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**16.995.898.033**	**11.422.157.890**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
ĐOÀN THANH HÀ	HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN	NGÔ NHƯ HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/09/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 16 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 28/09/2025.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 92.828.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lầu 2, Lô C, Cao ốc PNTechcons, 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, 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 công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4290) chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng. Thi công công trình hạ tầng đường, hệ thống thoát nước. Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông; Phá dỡ (Mã ngành: 4311); Chuẩn bị mặt bằng (Mã ngành: 4312) chi tiết: San lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã ngành: 4322) trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy - hải sản; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Mã ngành: 4329) chi tiết: Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải; Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã ngành: 4330); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã ngành: 4390); Đại lý, môi giới, đấu giá (Mã ngành: 4610) trừ đấu giá hàng hóa; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Mã ngành: 4659) chi tiết: mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Mã ngành: 4663) chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã ngành: 4933) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (Mã ngành: 5221) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Bốc xếp hàng hóa (Mã ngành: 5224) trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810) chi tiết: Kinh doanh nhà. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. kinh doanh khu thương mại không kinh doanh tại trụ sở. Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Mã ngành: 6820) chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Sàn giao dịch bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã ngành: 7110) chi tiết: 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. Lập dự án đầu tư. Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Quản lý dự án. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Mã ngành: 7410) chi tiết: Trang trí nội ngoại thất; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (Mã ngành: 7730) chi tiết: Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Vệ sinh chung nhà cửa (Mã ngành: 8121) trừ dịch vụ xông hơi khử trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (Mã ngành: 8130); Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (Mã ngành: 9312) chi tiết: thể dục thể hình; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Mã ngành: 9321) chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái không hoạt động tại trụ sở.

Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình (Mã ngành: 9522) trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở; Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú (Mã ngành: 9620) trừ tẩy, nhuộm, hồ, in trên các sản phẩm vải sợi, dệt, may, đan và gia công hàng đã qua sử dụng, thuộc da tại trụ sở; Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình (Mã ngành: 9700) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty.

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

5 . Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:Không có

6 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con: Không có

Công ty liên kết: Không có

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có

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, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, 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, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh

7 . Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 21 nhân viên đang làm việc (số đầu kỳ là 21 nhân viên).

II . KỲ 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 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

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.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

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: Không phát sinh

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.

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 hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó.
Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
- 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
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Quyền sử dụng đất	25 - 50 năm
Nhà	10 - 50 năm
Cơ sở hạ tầng	

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Nhận chuyển nhượng hợp pháp: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm có thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 07 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

Phần chia của Tổng Công ty/Doanh nghiệp trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.

Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tổng Công ty/Doanh nghiệp.

Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.

Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.

Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản đồng kiểm soát

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.

Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.

Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

Các khoản chi phí phải gánh chịu.

Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê .

Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

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 hoá) 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 và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả :

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

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, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

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 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 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được 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 như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng
- 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

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 bất động sản.
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

- 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động (tiếp theo)

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.

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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

- 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.

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.

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 và 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ.

Đơn vị tính: VND

01 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Tiền mặt	**3.397.899.264**	**3.204.396.030**
- VND	3.397.899.264	3.204.396.030
Tiền gửi không kỳ hạn	**1.535.166.459**	**1.654.640.715**
- Tiền gửi (VND)	1.535.166.459	1.654.640.715
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	*22.972.093*	*181.895.424*
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN2	*1.397.453.070*	*1.349.768.375*
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN3 TP.HCM		*1.022.841*
+ Ngân hàng VP bank	*3.295.873*	*3.556.355*
+ Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN2	*107.564.904*	*113.861.333*
+ Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN2	*3.880.519*	*4.536.387*
Các khoản tương đương tiền	**12.062.832.310**	**12.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn	12.062.832.310	12.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	*8.000.000.000*	*12.000.000.000*
+ Ngân hàng Quân Đội - Nam Bình Chánh	*4.062.832.310*	
Cộng	**16.995.898.033**	**16.859.036.745**

Đơn vị tính: VND

02 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn : Không có

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đầu tư vào đơn vị khác	**50.000.000**	**50.000.000**		**50.000.000**	**50.000.000**	
- Công ty CP SX TMXD Long Bình (*)	50.000.000	50.000.000		50.000.000	50.000.000	
Cộng	**50.000.000**	**50.000.000**		**50.000.000**	**50.000.000**	

Ghi chú: (*)

Do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này chưa thể xác định được để trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

Đơn vị tính: VND

03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
a) Ngắn hạn	**32.126.008.294**	**(25.521.412.181)**	**32.017.529.777**	**(25.521.412.181)**
Bên khác	**32.126.008.294**	**(25.521.412.181)**	**32.017.529.777**	**(25.521.412.181)**
- Công ty CP Era E&C (i)	25.092.604.385	(25.092.604.385)	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	2.033.403.909	(428.807.796)	1.924.925.392	(428.807.796)
b) Dài hạn				
Cộng	**32.126.008.294**	**(25.521.412.181)**	**32.017.529.777**	**(25.521.412.181)**

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

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
a) Ngắn hạn	**87.325.011.233**		**87.019.450.242**	
Tạm ứng	678.283.800		678.283.800	
Phải thu khác (*)	86.527.423.199		86.233.166.442	
Phải thu bên liên quan	**65.233.838.030**		**65.233.838.030**	
- Nghiêm Bá Bích - HĐNT - Dự án KDC tại xã Thuận Quý, Tỉnh Bình Thuận (4)	*34.974.314.000*		*34.974.314.000*	
- Ngô Minh Khôi - HĐNT - D/án Bình Thuận (5)	*10.757.322.200*		*10.757.322.200*	
- Đỗ Quý Nhật Quang - HĐNT - D/án KDL nghỉ dưỡng biển Cần Giờ (6)	*10.944.971.998*		*10.944.971.998*	
- Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV (7)	*8.557.229.832*		*8.557.229.832*	
Phải thu bên khác	**21.293.585.169**		**20.999.328.412**	
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định (1)	*11.894.736.903*		*11.894.736.903*	
- DNTN TM & XD Anh Dũng (2)	*7.202.432.017*		*7.202.432.017*	
- Chi phí cổ phần hóa (3)	*1.349.343.244*		*1.349.343.244*	
- Khác	*847.073.005*		*552.816.248*	
Ký quỹ, ký cược	119.304.234		108.000.000	
b) Dài hạn				
Cộng	**87.325.011.233**		**87.019.450.242**	

Trình bày thông tin bổ sung khoản mục phải thu khác:

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 30/06/2026, 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.

Đơn vị tính: VND

04 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Trình bày thông tin bổ sung khoản mục phải thu khác:

(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 m2, trong đó DNTN TM và SX Anh Dũng tham gia 12.840 m2 (tương đương 31,89%), công ty CP KT XD Phú Nhuận tham gia 27.432 m2 (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 m2.

(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 (Nay là xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng) 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 01/HĐNT-KTXD ngày 18/3/2022 về việc thực hiện đầu tư dự án KDC tại Xã Thuận Quý, Huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng) theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Ngô Minh Khôi đi thực hiện dự án.

(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.

(7) Đây là giá trị phần vốn Nhà nước Công ty tạm nộp theo kiến nghị số 63/KTNN-TH ngày 02/06/2020 của Kiểm toán nhà nước Chuyên ngành V về việc thực hiện kiến nghị quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005. Giá trị quyết toán vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005 này vẫn đang trong quá trình chờ cơ quan chức năng phê duyệt.

05 . NỢ XẤU

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 kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Phải thu khách hàng	**25.521.412.181**		**25.521.412.181**	
+ Công ty CP Era E&C (*)	25.092.604.385		25.092.604.385	
+ Công ty TNHH TMDV Giải trí Hòa Bình (**)	346.927.332		346.927.332	
+ Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai (***)	81.880.464		81.880.464	
Cộng	**25.521.412.181**		**25.521.412.181**	

Ghi chú:

(*) Khoản nợ liên quan đến công trình Bình Khánh đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng hơn 3 năm.
(**) Khoản nợ liên quan đến thu tiền thuê nhà đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng hơn 1 năm kể từ ngày có QĐ của Toà án nhân dân Quận 10.
(***) Khoản nợ liên quan đến thu tiền tư vấn thiết kế đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng hơn 1 năm kể từ ngày có QĐ của Toà án nhân dân Quận Bình Thạnh.

Đơn vị tính: VND

06 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
- Nguyên liệu, vật liệu	39.652.656		39.652.656	
- Chi phí SXKD dở dang	10.878.217.346		10.870.682.346	
- Thành phẩm	27.095.570.129		27.095.570.129	
Cộng	**38.013.440.131**		**38.005.905.131**	

07 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	**11.043.152.882**	**1.333.856.500**	**4.255.692.045**	**830.309.750**		**17.463.011.177**
2. Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Tăng khác						
3. Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối kỳ	**11.043.152.882**	**1.333.856.500**	**4.255.692.045**	**830.309.750**		**17.463.011.177**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
1. Số dư đầu năm	**2.701.654.395**	**1.333.856.500**	**3.964.555.280**	**550.112.394**		**8.550.178.569**
2. Khấu hao trong kỳ	**110.487.806**		**56.349.044**	**29.058.197**		**195.895.050**
- Khấu hao trong kỳ	*110.487.806*		*56.349.044*	*29.058.197*		*195.895.047*
- Tăng khác						
3. Giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối kỳ	**2.812.142.201**	**1.333.856.500**	**4.020.904.324**	**579.170.591**		**8.746.073.619**
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	**8.341.498.487**		**291.136.765**	**280.197.356**		**8.912.832.608**
2. Tại ngày cuối kỳ	**8.231.010.681**		**234.787.721**	**251.139.159**		**8.716.937.558**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCD hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng tài sản TSCĐ hữu hình trở lên:

Tên tài sản	Tại ngày 30/06/2026		
	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại
Văn phòng PNTC	10.908.077.266	2.781.187.433	8.126.889.833

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.827.946.341 VND

08 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	Cộng
I. Nguyên giá				
1. Số dư đầu năm			**2.661.809.400**	**2.661.809.400**
2. Số tăng trong kỳ				
- Mua trong kỳ				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ			**2.661.809.400**	**2.661.809.400**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế				
1. Số dư đầu năm			**2.661.809.400**	**2.661.809.400**
2. Khấu hao trong kỳ				
3. Giảm trong kỳ				
4. Số dư cuối kỳ			**2.661.809.400**	**2.661.809.400**
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm				
2. Tại ngày cuối kỳ				

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 2.661.809.400 VND
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng tài sản TSCĐ vô hình trở lên:

Tên tài sản	Tại ngày 30/06/2026		
	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại
Phần mềm ERP	919.926.000	919.926.000	
Bản quyền phần mềm (Oracle + VMWare)	529.235.000	529.235.000	
Phần mềm kỹ thuật AutoCad	292.250.000	292.250.000	
Phần mềm vẽ kỹ thuật AutoCad	369.487.500	369.487.500	

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

09 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
BĐS đầu tư cho thuê (*)				
Nguyên giá	**38.519.682.165**			**38.519.682.165**
- Quyền sử dụng đất	14.061.223.054			14.061.223.054
- Nhà cửa vật kiến trúc	24.458.459.111			24.458.459.111
Giá trị hao mòn lũy kế	**11.721.033.996**	**383.090.352**		**12.104.124.348**
- Quyền sử dụng đất	4.644.304.505	140.612.232		4.784.916.737
- Nhà cửa vật kiến trúc	7.076.729.491	242.478.120		7.319.207.611
Giá trị còn lại	**26.798.648.169**			**26.415.557.817**
- Quyền sử dụng đất	9.416.918.549			9.276.306.317
- Nhà cửa vật kiến trúc	17.381.729.620			17.139.251.500

Ghi chú:

- Thuyết minh chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng tài sản BĐSĐT trở lên:

Tên tài sản	Tại ngày 30/06/2026		
	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại
Nhà 127 Trần Huy Liệu	14.058.570.228	4.306.519.242	9.752.050.986
Nhà 45 Hoa Lan	10.399.888.883	3.012.688.368	7.387.200.515

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư: Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý đối với các bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá do chưa có đủ thông tin thị trường và dữ liệu giao dịch so sánh đáng tin cậy để làm cơ sở xác định giá trị hợp lý một cách phù hợp.

(*) 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

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Xây dựng cơ bản				
- Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ (i)	6.760.053.754	6.760.053.754	6.725.869.936	6.725.869.936
- Dự án cầu đường Trần Kế Xương (ii)	2.064.924.746	2.064.924.746	2.064.924.746	2.064.924.746
- Dự án cống hộp (ii)	14.571.965.000	14.571.965.000	14.571.965.000	14.571.965.000
- Nhà hàng Hoa Lan	17.483.900	17.483.900	17.483.900	17.483.900
Cộng	**23.414.427.400**	**23.414.427.400**	**23.380.243.582**	**23.380.243.582**

Ghi chú:

(i) Đây là chi phí xây dựng dở dang còn lại của dự án Khu nghỉ dưỡng Cần 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 công trình bằng nguồn kinh phí nhà nước cấp của dự án cầu đường Trần Kế Xương, tuyến cống hộp 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 CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
a) Ngắn hạn	**29.645.909**	**89.157.892**
Công cụ, dụng cụ	29.645.909	89.157.892
Chi phí khác		
b) Dài hạn	**485.121.216**	**537.285.170**
Công cụ, dụng cụ	303.623.851	309.374.837
Các khoản khác	181.497.365	227.910.333
Cộng	**514.767.125**	**626.443.062**

Đơn vị tính: VND

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ	*Trong kỳ*		*Số đầu năm*
		Tăng	*Giảm*	
Vay dài hạn - VND	**3.272.527.258**			**3.272.527.258**
- Trần Văn Giỏi(*)	*3.272.527.258*			*3.272.527.258*
Cộng	**3.272.527.258**			**3.272.527.258**

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 viên nên Công ty đã vay ông Trần Văn Giỏi theo biên bản thỏa thuận ngày 26/4/2013 và bảng thỏa thuận ngày 1/10/2014, khoản vay 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 6 tháng đầu năm 2026 tại ngày 30/06/2026, do Chủ đầu tư dự án vẫn chưa thanh toán công nợ nên Công ty chưa trả được khoản nợ này. Do thời hạn vay đã quá hạn 12 tháng, Công ty chuyển khoản nợ từ ngắn hạn sang dài hạn để theo dõi.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
a) Ngắn hạn	**2.511.054.912**	**2.538.554.912**
Phải trả bên liên quan:	**189.023.000**	**216.523.000**
- Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV	189.023.000	216.523.000
Phải trả bên khác:	**2.322.031.912**	**2.322.031.912**
- Công ty TNHH SX TM DV Yên Khánh	1.500.000.000	1.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	265.000.000	265.000.000
- Đối tượng khác	557.031.912	557.031.912
b) Dài hạn		
Cộng	**2.511.054.912**	**2.538.554.912**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

a) Phải nộp

	Số cuối kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.762.807	323.201.239	1.060.430.467	820.992.035
Thuế thu nhập cá nhân vãng lai	4.900.000			4.900.000
Thuế GTGT	190.750.199	707.670.294	707.964.088	191.043.993
Cộng	**279.413.006**	**1.030.871.533**	**1.768.394.555**	**1.016.936.028**

b) Phải thu

	Số cuối kỳ	*Số phát sinh trong năm*	*Số đã giảm trong năm*	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập cá nhân CB-CNV	54.140.157	65.778.524	69.752.130	58.113.763
Phí, lệ phí và phải thu khác	275.013			275.013
Cộng	**54.415.170**	**65.778.524**	**69.752.130**	**58.388.776**

Ghi chú:

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 . PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Tiền lương phải trả	66.681.410	66.681.410
	66.681.410	**66.681.410**

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
a) Ngắn hạn	**692.093.019**	**692.093.019**
Trích trước chi phí hoạt động tư vấn thiết kế	692.093.019	692.093.019
b) Dài hạn	**45.646.997.001**	**45.646.997.001**
Trích trước chi phí dự án đầu tư (*)	45.646.997.001	45.646.997.001
Cộng	**46.339.090.020**	**46.339.090.020**

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.*

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
a) Ngắn hạn	**2.625.338.508**	**2.390.604.298**
Tài sản thừa chờ giải quyết	79.026.951	79.026.951
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.546.311.557	2.311.577.347
Phải trả khác bên liên quan		*27.500.000*
- Tiền thuê mặt bằng tầng 3 Chung cư SGCC-Binh Quới 1 phải trả Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV		*27.500.000*
Phải trả bên khác	2.546.311.557	2.284.077.347
- Các khoản khác	*2.546.311.557*	*2.284.077.347*
b) Dài hạn	**5.399.590.670**	**5.349.590.670**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.264.340.670	5.214.340.670
- 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*
- Công ty TNHH Truyền thông Nhãn Doanh	*540.000.000*	*540.000.000*
- Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Vietinbank	*158.892.800*	*158.892.800*
- Công ty TNHH TM và DV Hoàng Phúc Thanh	*76.000.000*	*114.000.000*
- Công ty CP Kiểm Định Xây Dựng Sài Gòn 3	*121.140.000*	*121.140.000*
- Công ty TNHH Giao nhận Quốc tế Tương Lai	*68.500.000*	*68.500.000*
- Công ty Cổ phần Trung tâm Anh Ngữ Gems	*68.000.000*	*68.000.000*
- Công ty TNHH Peony Việt Nam	*56.000.000*	*56.000.000*
- Công ty TNHH Karants	*100.000.000*	*100.000.000*
- Công ty TNHH Kiến Phú Technologies	*88.000.000*	
- Đối tượng khác	*135.250.000*	*135.250.000*
Cộng	**8.024.929.178**	**7.740.194.968**

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

18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
a) Ngắn hạn	**1.104.859.948**	**1.084.587.217**
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	876.405.400	876.405.400
+ Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây dựng và Xây lắp TM BMC	181.818.182	181.818.182
+ Khác	46.636.366	26.363.635
b) Dài hạn		
Cộng	**1.104.859.948**	**1.084.587.217**

19 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Phải trả cổ tức	4.641.136.000	
Cộng	**4.641.136.000**	

20 . 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 phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Vốn khác	Cộng
Số dư đầu năm trước	**92.828.020.000**	**2.106.076.000**	**(5.300.000)**	**14.611.275.600**	**9.788.045.974**	**16.636.889.746**	**135.965.007.320**
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước					6.943.813.118		6.943.813.118
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
Giảm khác				742.952.631	(6.461.369.946)		(5.718.417.315)
Số dư cuối kỳ trước							
Số dư đầu năm nay	**92.828.020.000**	**2.106.076.000**	**(5.300.000)**	**15.354.228.231**	**10.270.489.146**	**16.636.889.746**	**137.190.403.123**
Tăng vốn trong kỳ							
Lãi trong kỳ					1.547.982.522		1.547.982.522
Tăng khác				694.381.312			694.381.312
Giảm vốn trong kỳ							
Lỗ trong kỳ							
Giảm khác (*)					(6.342.370.214)		(6.342.370.214)
Số dư cuối kỳ này	**92.828.020.000**	**2.106.076.000**	**(5.300.000)**	**16.048.609.543**	**5.476.101.454**	**16.636.889.746**	**133.090.396.743**

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01-2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/05/2026 thông qua việc phân chia lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025 như sau: Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi số tiền là 694.381.312 đồng; Quỹ đầu tư phát triển số tiền 694.381.312 đồng; Chi thù lao và hoạt động của HĐQT, BKS số tiền là 312.471.590 đồng; Cổ tức năm 2025 là 4.641.136.000 đồng.

20 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	%	*Số đầu năm*	%
Vốn góp của công ty mẹ		0,00%		0,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%
Cộng	**92.828.020.000**	**100%**	**92.828.020.000**	**100%**

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
- Vốn góp đầu năm	92.828.020.000	92.828.020.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	92.828.020.000	92.828.020.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.641.136.000	2.784.681.600

20 . 4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	*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.

20 . 5. Cổ tức

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
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		

Ghi chú (*):

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01-2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/05/2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua quyết định chia cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ tương ứng với số tiền 4.641.136.000 VND.

20 . 6. Các quỹ của công ty:

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Quỹ đầu tư phát triển	16.048.609.543	15.354.228.231
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.941.476.076	3.809.594.764

20 . 7. Vốn khác:

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Vốn ngân sách còn lại	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 kỳ	*Số đầu năm*
Dự án cầu đường Trần Kế Xương	2.064.924.746	2.064.927.746
Dự án cống hộp	14.571.965.000	14.571.962.000
Cộng	**16.636.889.746**	**16.636.889.746**

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

Đơn vị tính: VND

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

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Doanh thu bán hàng (TS cho thuê)	6.898.257.228	6.780.548.596
Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn, thiết kế)		553.432.407
Doanh thu BĐS		1.774.534.924
Doanh thu khác	201.168.463	305.814.485
Cộng	**7.099.425.691**	**9.414.330.412**

02 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Giá vốn của hàng hóa đã bán (TS cho thuê)	608.892.470	625.692.015
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (tư vấn, thiết kế)		153.535.800
Giá vốn BĐS		842.989.445
Giá vốn khác	199.968.463	255.037.670
Cộng	**808.860.933**	**1.877.254.930**

03 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	217.219.593	63.466.048
Cộng	**217.219.593**	**63.466.048**

04 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Chi phí bằng tiền khác	30.368.182	64.800.000
Cộng	**30.368.182**	**64.800.000**

05 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Chi phí nhân viên quản lý	3.095.031.401	3.316.392.989
Chi phí vật liệu quản lý	141.899.775	101.648.179
Chi phí đồ dùng văn phòng	120.868.245	192.189.284
Khấu hao TSCĐ	195.895.047	191.790.816
Thuế phí và lệ phí	24.006.919	31.374.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	571.415.494	525.470.641
Các chi phí khác	480.615.525	422.197.735
Cộng	**4.629.732.406**	**4.781.063.898**

06 . THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Các khoản khác	30.499.998	-
Cộng	**30.499.998**	-

07 . CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Nộp phạt	7.000.000	
Cộng	**7.000.000**	

08 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	141.899.775	101.648.179
Chi phí nhân công	3.095.031.401	3.316.392.989
Chi phí khấu hao tài sản cố định	195.895.047	191.790.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	625.922.411	525.470.641
Chi phí khác bằng tiền	601.351.951	710.561.273
Cộng	**4.660.100.585**	**4.845.863.898**

09 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Khoản mục	***6 tháng đầu năm 2026***	***6 tháng đầu năm 2025***
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.871.183.761	2.754.677.632
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	17%	20%
- Chi phí không được trừ	30.000.000	90.700.000
- Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	323.201.239	569.075.527
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này.		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**323.201.239**	**569.075.527**

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tuỳ thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	1.547.982.522	2.185.602.105
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.282.272	9.282.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**167**	**235**

11 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	1.547.982.522	2.185.602.105
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)		
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	9.282.272	9.282.272
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**167**	**235**

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

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

03 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ: Không có

04 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ: 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 kỳ kế toán

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

03 . Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt:

Các thành viên quản lý chủ chốt của Công ty bao gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		6 tháng đầu năm 2026	*6 tháng đầu năm 2025*
Thù lao			
Hội đồng quản trị	Chức vụ	**38.400.000**	**89.154.316**
Ông. Võ Đào Hà	*Chủ tịch*	7.680.000	17.830.863
Ông. Lê Hữu Sơn	*Thành viên*	7.680.000	17.830.863
Ông. Ngô Như Hùng	*Thành viên*	7.680.000	17.830.863
Ông. Nghiêm Bá Bích	*Thành viên*	7.680.000	17.830.863
Ông. Văn Bá Duy An	*Thành viên*	7.680.000	17.830.863
Ban Kiểm soát + KTT + Thư ký			**59.436.210**
Bà. Trần Kim Hoàn	*Trưởng ban*		11.887.242
Ông. Lê Hoàng Phi	*Thành viên*		11.887.242
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	*Thành viên*		11.887.242
Bà. Huỳnh Thị Hoàng Yến	*Kế toán trưởng*		11.887.242
Ông Lê Khắc Yên	*Thư ký*		11.887.242
Tiền lương		**665.440.000**	**676.680.000**
Ông. Ngô Như Hùng	*Tổng Giám đốc*	274.025.000	278.630.000
Ông. Nghiêm Bá Bích	*Phó Tổng Giám đốc*	179.120.000	182.250.000
Bà. Huỳnh Thị Hoàng Yến	*Kế toán trưởng*	212.295.000	215.800.000

Tại ngày 30/06/2026, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
+ Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh	56.676.608.198	56.676.608.198
Ông. Nghiêm Bá Bích	*34.974.314.000*	*34.974.314.000*
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	*10.944.971.998*	*10.944.971.998*
Ông. Ngô Minh Khôi	*10.757.322.200*	*10.757.322.200*

b. Giao dịch với các bên liên quan khác:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn	39,17%
Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc	
Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	
Ngô Minh Khôi	Phó phòng kế hoạch phát triển	
Đỗ Quý Nhật Quang	Trưởng phòng Kỹ thuật Dự án kiêm Thành viên BKS	

Trong kỳ Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Trả tiền thuê mặt bằng tầng 3 khu TMDV - Bình Quới 2	192.500.000	137.500.000
	Phải trả cổ tức năm 2024		1.817.904.500
	Phải trả cổ tức năm 2025	1.817.904.500	
Ngô Như Hùng	Phải trả cổ tức năm 2024		852.000
	Phải trả cổ tức năm 2025	852.000	
Nghiêm Bá Bích	Phải trả cổ tức năm 2024		40.250.500
	Phải trả cổ tức năm 2025	40.250.500	

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 kỳ	Số đầu năm
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Đặt cọc tiền thuê mặt bằng tầng 3	50.000.000	50.000.000
	Phải thu khác giá trị quyết toán vốn nhà nước tạm nộp chờ quyết toán	8.557.229.832	8.557.229.832
Nghiêm Bá Bích	Phải thu Hợp đồng hợp tác Kinh doanh	34.974.314.000	34.974.314.000
Ngô Minh Khôi	Phải thu Hợp đồng hợp tác Kinh doanh	10.757.322.200	10.757.322.200
Đỗ Quý Nhật Quang	Phải thu Hợp đồng hợp tác Kinh doanh	10.944.971.998	10.944.971.998

Các khoản phải trả

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Tiền thuê mặt bằng tầng 3 khu TMDV - Bình Quới 2		27.500.000
	Tiền mua căn hộ SGCC – Bình Quới 1	189.023.000	189.023.000

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:

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025				
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	**1.774.534.924**	**6.780.548.596**		**859.246.892**	**9.414.330.412**
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1774534924**	**6.780.548.596**		**859.246.892**	**9.414.330.412**
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	842.989.445	625.692.015		408.573.470	1.877.254.930
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					4.845.863.898
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**931.545.479**	**6.154.856.581**		**450.673.422**	**2.691.211.584**
Doanh thu hoạt động tài chính					63.466.048
Chi phí tài chính					
Thu nhập khác					
Chi phí khác					
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					569.075.527
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**931.545.479**	**6.154.856.581**		**450.673.422**	**2.185.602.105**

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026				
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		**6.898.257.228**		**201.168.463**	**7.099.425.691**
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		**6.898.257.228**		**201.168.463**	**7.099.425.691**
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán		608.892.470		199.968.463	808.860.933
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					4.660.100.588
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		**6.289.364.758**		**1.200.000**	**1.630.464.170**
Doanh thu hoạt động tài chính					217.219.593
Chi phí tài chính					
Thu nhập khác					30.499.998
Chi phí khác				7.000.000	7.000.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					323.201.239
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		**6.289.364.758**		**(5.800.000)**	**1.547.982.522**

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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2025 đã được soát xét và Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS) .

Phê duyệt, ngày 14 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
ĐOÀN THANH HÀ	HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN	NGÔ NHƯ HÙNG