

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ
CÔNG ÍCH QUẬN 8**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 24

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0301426828 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 2010 và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ tư ngày 10 tháng 04 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động công ích: thu gom vận chuyển rác, vệ sinh môi trường, quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp Quận quản lý, xây dựng, sửa chữa công trình hạ tầng đô thị.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp: xây dựng sửa chữa các công trình giao thông: duy tu, bảo dưỡng hệ thống cầu đường theo phân cấp; quản lý công viên cây xanh; quản lý hệ thống thoát nước và chiếu sáng; quản lý nước thải và chất gây ô nhiễm trên và ven kênh, sông; khai thác, lọc và phân phối nước phục vụ sinh hoạt; giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

Công ty có trụ sở chính tại 907 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Phi Thường	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2023
Ông Hồ Xuân Thảo	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2023
Ông Đỗ Quốc Phong	Thành viên	
Bà Phan Thị Hồng Liên	Thành viên	

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Quốc Phong	Giám đốc
Ông Huỳnh Thái Duy Phúc	Phó Giám đốc
Ông Biện Hữu Phúc	Phó Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quốc Phong.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán KMF là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Vào ngày lập báo cáo này có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

Thay mặt cho Hội đồng Thành viên:



Phạm Phi Thường
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 01 năm 2024 và được trình bày từ trang 04 đến trang 24 bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán KMF



Nguyễn Vũ Dũng
Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 3173-2020-253-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

Đình Văn Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 2192-2023-253 -1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2023

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		162.789.448.865	165.861.007.050
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.316.527.838	10.161.380.682
111	1. Tiền		4.658.093.349	9.531.413.211
112	2. Các khoản tương đương tiền		658.434.489	629.967.471
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		149.323.449.829	147.688.871.979
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	19.412.590.627	16.939.326.403
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	7.104.271.182	6.949.469.744
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	125.121.108.064	126.114.595.876
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.314.520.044)	(2.314.520.044)
140	III. Hàng tồn kho	8	7.196.499.415	7.057.782.606
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		952.971.783	952.971.783
153	1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	14.2	952.971.783	952.971.783
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		715.715.930.459	708.027.190.860
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		126.244.725.470	126.244.725.470
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	125.981.972.092	125.981.972.092
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	262.753.378	262.753.378
220	II. Tài sản cố định		24.340.701.113	19.516.916.473
221	3. Tài sản cố định hữu hình	9	24.340.701.113	19.516.916.473
222	Nguyên giá		85.674.823.328	76.989.638.142
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(61.334.122.215)	(57.472.721.669)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	47.349.668.665	47.349.668.665
231	1. Nguyên giá		52.964.574.402	52.964.574.402
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.614.905.737)	(5.614.905.737)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		517.780.835.211	514.915.880.252
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	517.780.835.211	514.915.880.252
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		878.505.379.324	873.888.197.910

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		808.130.579.266	801.632.751.880
310	I. Nợ ngắn hạn		154.386.212.769	149.514.463.565
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	20.367.234.320	15.357.690.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	49.435.434.141	47.933.950.346
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.1	13.140.503.890	11.633.584.672
314	4. Phải trả người lao động		14.473.634.795	16.873.401.512
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		30.362.054	56.346.795
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.662.009.356	7.567.267.776
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15.1	34.387.918.953	31.251.014.210
320	8. Vay ngắn hạn	16	7.797.000.000	9.309.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	8.092.115.260	9.532.207.317
330	II. Nợ dài hạn		653.744.366.497	652.118.288.315
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	97.754.045.280	97.754.045.280
337	2. Phải trả dài hạn khác	15.2	553.753.810.147	552.316.519.673
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		2.236.511.070	2.047.723.362
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		70.374.800.058	72.255.446.030
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	26.186.711.496	26.186.711.496
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		26.185.472.657	26.185.472.657
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.238.839	1.238.839
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	19	44.188.088.562	46.068.734.534
431	1. Nguồn kinh phí		(3.035.130.175)	(1.154.484.203)
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		47.223.218.737	47.223.218.737
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		878.505.379.324	873.888.197.910

Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 01 năm 2024



Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	213.527.160.381	182.897.418.985
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	5.797.461.272	6.938.943.256
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	207.729.699.109	175.958.475.729
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	158.638.281.695	138.787.358.101
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.091.417.414	37.171.117.628
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		10.921.523	23.372.051
22	7. Chi phí tài chính		1.024.335.474	907.032.226
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.024.335.474	907.032.226
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	29.376.605.988	26.020.103.259
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.701.397.475	10.267.354.194
31	10. Thu nhập khác		8.786.364	28.190.909
32	11. Chi phí khác	23	6.610.734.566	171.847.254
40	12. Lỗ khác		(6.601.948.202)	(143.656.345)
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		12.099.449.273	10.123.697.849
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	3.742.036.768	2.037.509.021
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.357.412.505	8.086.188.828



Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		12.099.449.273	10.123.697.849
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	9	3.861.400.546	3.512.913.863
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.921.523)	(51.562.960)
06	Chi phí lãi vay		1.024.335.474	907.032.226
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.974.263.770	14.492.080.978
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.634.577.850)	20.443.793.260
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(138.716.809)	1.667.842.164
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		4.927.598.263	(14.705.794.876)
14	Tiền lãi vay đã trả		(990.230.817)	(874.185.431)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.558.867.261)	(2.661.469.278)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.238.058.477)	(11.034.055.137)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.341.410.819	7.328.211.680
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(8.685.185.186)	(1.736.363.636)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	28.190.909
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.921.523	23.372.051
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.674.263.663)	(1.684.800.676)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		49.682.000.000	57.589.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(51.194.000.000)	(61.762.400.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.512.000.000)	(4.173.400.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.844.852.844)	1.470.011.004
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	10.161.380.682	8.691.369.678
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.316.527.838	10.161.380.682



Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng




Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 (“Công ty”) là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0301426828 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 09 năm 2010 và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ tư ngày 10 tháng 04 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động công ích: thu gom vận chuyển rác, vệ sinh môi trường, quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp Quận quản lý, Xây dựng, sửa chữa công trình hạ tầng đô thị.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp: xây dựng sửa chữa các công trình giao thông: duy tu, bảo dưỡng hệ thống cầu đường theo phân cấp; quản lý công viên cây xanh; quản lý hệ thống thoát nước và chiếu sáng; quản lý nước thải và chất gây ô nhiễm trên và ven kênh, sông; khai thác, lọc và phân phối nước phục vụ sinh hoạt; giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

Công ty có trụ sở chính tại 907 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là (VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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 các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 *Khấu hao*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư là nhà và căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước giao cho Công ty theo phân cấp để quản lý, tạm giữ hộ và cho thuê.

Nguyên giá của bất động sản được xác định trong Biên bản bàn giao của đơn vị bàn giao (nếu có).

Công ty chỉ theo dõi, quản lý, tạm giữ hộ và không trích khấu hao đối với các bất động sản nêu trên.

Tiền thực thu được từ việc cho thuê nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước được nộp cho Chi cục thuế Quận 8 và tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan quản lý làm chủ tài khoản.

3.7 *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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.10 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	575.734.384	528.241.541
Tiền gửi ngân hàng	4.082.358.965	9.003.171.670
Các khoản tương đương tiền	658.434.489	629.967.471
TỔNG CỘNG	5.316.527.838	10.161.380.682

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực quận 10	2.407.208.036	885.177.823
Trung tâm quản lý đường thủy	1.686.863.000	1.533.405.000
Ban quản lý khu Công Nghệ Cao Quận 9, Tp.HCM	1.030.522.437	1.030.522.437
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đồng Mỹ	475.000.000	475.000.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 8	399.888.000	828.705.000
Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố	113.447.844	113.447.844
Phải thu các đối tượng khác	13.299.661.310	12.073.068.299
TỔNG CỘNG	19.412.590.627	16.939.326.403
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khó đòi		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khoản phải thu các công trình xây dựng</i>	<u>2.314.520.044</u>	<u>2.314.520.044</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (thuộc dự án chung cư Phạm Thế Hiển)	4.200.000.000	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 14 (công trình 342-343 Lưu Hữu Phước – ngưng không thực hiện)	1.962.968.000	1.962.968.000
Các đối tượng khác	941.303.182	786.501.744
TỔNG CỘNG	7.104.271.182	6.949.469.744
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (dự án chung cư An Sinh, dự án Âu Dương Lân, Trường tiểu học Trương Đình Hội 2 và dự án Trương Đình Hội 2)	46.639.124.950	46.639.124.950
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3 và dự án Trường Đình Hội 2)	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 miền Nam (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	13.663.258.064	13.663.258.064
Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	9.265.317.867	9.265.317.867
Các đối tượng khác	23.414.271.211	23.414.271.211
TỔNG CỘNG	125.981.972.092	125.981.972.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 2)	71.620.728.608	71.620.728.608
Ban quản lý dự án Trương Đình Hội 3	32.893.615.578	32.893.615.578
Tạm ứng cho nhân viên	5.808.011.225	6.911.870.725
Ký quỹ, ký cược	1.680.622.000	1.537.125.950
Các khoản phải thu khác	13.118.130.653	13.151.255.015
TỔNG CỘNG	<u>125.121.108.064</u>	<u>126.114.595.876</u>
Dài hạn		
Khoản ứng tiền cho ban đền bù dự án Trương Đình Hội 2	262.753.378	262.753.378

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	590.216.984	451.500.175
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.606.282.431	6.606.282.431
- Công trình 207 Bến Bình Đông	4.678.777.852	4.678.777.852
- Công trình san lấp điểm tập kết rác ven kênh	645.090.975	645.090.975
- Công trình Điều chỉnh QH khu dân cư		
- Bình Dăng Quận 8	454.545.455	454.545.455
- Công trình chung cư Tạ Quang Bửu P.6	251.069.456	251.069.456
- Công trình khác	576.798.693	576.798.693
TỔNG CỘNG	<u>7.196.499.415</u>	<u>7.057.782.606</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	12.286.131.463	1.007.954.817	63.557.647.227	137.904.635	76.989.638.142
Mua trong năm	-	-	8.685.185.186	-	8.685.185.186
Số cuối năm	<u>12.286.131.463</u>	<u>1.007.954.817</u>	<u>72.242.832.413</u>	<u>137.904.635</u>	<u>85.674.823.328</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	5.207.351.701	938.234.106	51.219.019.832	108.116.030	57.472.721.669
Khấu hao trong năm	<u>316.514.772</u>	<u>25.352.988</u>	<u>3.502.510.726</u>	<u>17.022.060</u>	<u>3.861.400.546</u>
Số cuối năm	<u>5.523.866.473</u>	<u>963.587.094</u>	<u>54.721.530.558</u>	<u>125.138.090</u>	<u>61.334.122.215</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>7.078.779.762</u>	<u>69.720.711</u>	<u>12.338.627.395</u>	<u>29.788.605</u>	<u>19.516.916.473</u>
Số cuối năm	<u>6.762.264.990</u>	<u>44.367.723</u>	<u>17.521.301.855</u>	<u>12.766.545</u>	<u>24.340.701.113</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà sản xuất kinh doanh</i>	<i>Chung cư Bùi Minh Trực</i>	<i>Chung cư Lưu Hữu Phước</i>	<i>VNĐ Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	9.003.289.834	38.099.054.568	5.862.230.000	52.964.574.402
Tăng trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>9.003.289.834</u>	<u>38.099.054.568</u>	<u>5.862.230.000</u>	<u>52.964.574.402</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	5.614.905.737	-	-	5.614.905.737
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>5.614.905.737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.614.905.737</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>3.388.384.097</u>	<u>38.099.054.568</u>	<u>5.862.230.000</u>	<u>47.349.668.665</u>
Số cuối năm	<u>3.388.384.097</u>	<u>38.099.054.568</u>	<u>5.862.230.000</u>	<u>47.349.668.665</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 2	256.334.053.702	253.521.824.702
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư An Sinh	116.608.283.644	116.579.483.644
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 3	105.751.911.851	105.735.989.892
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư Âu Dương Lân	30.737.673.547	30.729.669.547
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án khu nhà ở Phường 5, Quận 8 (công trình đang tạm ngưng)	8.348.912.467	8.348.912.467
TỔNG CỘNG	<u>517.780.835.211</u>	<u>514.915.880.252</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	8.702.330.080	8.702.330.080
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại Xây dựng Công nghiệp Đức Long	3.245.000.000	908.800.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hiệp An Khang	1.056.513.205	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Trung Anh	1.039.652.995	1.039.652.995
Công ty TNHH Thương mại Tân Vạn Phúc	861.351.300	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn Tấn Phát	782.351.163	-
Các đối tượng khác	4.680.035.577	4.706.907.862
TỔNG CỘNG	<u>20.367.234.320</u>	<u>15.357.690.937</u>

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản phải trả cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được gửi thư xác nhận công nợ, nhưng đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ thư phản hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản nhận trước từ các hộ dân	47.038.836.507	45.538.199.911
Khách hàng khác	<u>2.396.597.634</u>	<u>2.395.750.435</u>
TỔNG CỘNG	<u>49.435.434.141</u>	<u>47.933.950.346</u>
Dài hạn		
Khoản tiền nhận trước từ các hộ dân liên quan đến việc bán nền đất dự án Trương Đình Hội 3	<u>97.754.045.280</u>	<u>97.754.045.280</u>

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản người mua trả tiền trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được gửi thư xác nhận công nợ, nhưng đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ thư phản hồi.

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

14.1 Phải nộp

	VNĐ			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	742.922.641	11.376.686.677	(11.692.793.030)	426.816.288
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24)	522.272.610	4.058.579.406	(3.558.867.261)	1.021.984.755
Thuế thu nhập cá nhân	218.906.848	928.635.676	(1.023.453.704)	124.088.820
Thuế nhà đất	4.183.200	2.451.293.169	(2.451.293.169)	4.183.200
Khấu hao cơ bản nhà SHNN	10.145.299.373	3.960.488.975	(2.542.357.521)	11.563.430.827
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Khác	-	6.603.106.475	(6.603.106.475)	-
TỔNG CỘNG	<u>11.633.584.672</u>	<u>29.381.790.378</u>	<u>(27.874.871.160)</u>	<u>13.140.503.890</u>

14.2 Phải thu

	VNĐ			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>952.971.783</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>952.971.783</u>

Tổng số thuế phải nộp: 29.381.790.378 đồng

Tổng số thuế đã nộp: 27.874.871.160 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC

15.1 Ngắn hạn

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người lao động	21.116.389.913	18.325.714.502
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo	5.700.000.000	5.700.000.000
Thuế GTGT tạm giữ	2.670.226.181	2.670.226.181
Phải trả liên quan đến chung cư tái định cư, nhà SHNN	3.277.975.919	3.261.895.919
Khách hàng khác	1.623.326.940	1.293.177.608
TỔNG CỘNG	<u>34.387.918.953</u>	<u>31.251.014.210</u>

15.2 Dài hạn

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả phần tạm ứng từ Quỹ Phát triển nhà đất - dự án Trương Đình Hội 2	201.174.497.000	201.174.497.000
Phải trả phần tạm ứng từ Kho bạc Quận 8 - dự án Trương Đình Hội 2	50.000.000.000	50.000.000.000
Hoàn trả Ngân sách Quận 8 do giảm giá đơn giá tiền lương	7.972.430.982	8.972.430.982
Nhận vốn góp của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo dự án chung cư An Sinh (1)	147.933.813.222	147.933.813.222
Nhận vốn góp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (2)	104.440.572.902	104.440.572.902
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Âu Dương Lân (3)	22.126.500.000	22.126.500.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 6 dự án khu nhà ở Phường 5 (4)	5.225.000.000	5.225.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Sông Đà 207 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (2)	4.365.317.867	4.365.317.867
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia dự án chung cư Trương Đình Hội 3 (5)	3.442.618.176	3.442.618.176
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ dự án Âu Dương Lân	2.200.000.000	2.200.000.000
Phải trả khác	4.873.059.998	2.435.769.524
TỔNG CỘNG	<u>553.753.810.147</u>	<u>552.316.519.673</u>

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được gửi thư xác nhận công nợ, nhưng đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ thư phản hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**15.2 Dài hạn**

- (1) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư An Sinh:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/05/2016 giữa Công ty và công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo với tổng số vốn đầu tư dự án là 833.080.482.096 đồng để thực hiện dự án "Chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.
- (2) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 2:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 giữa Công ty, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Sông Đà 207 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.026.192.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Ba bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Theo hợp đồng chuyển giao số 44/HĐCG-TĐH2 ngày 23/01/2017 giữa Công ty, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Theo đó, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long đã chuyển giao toàn bộ giá trị vốn đã đầu tư và quyền thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM" đến công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Hợp đồng hợp tác số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 đang tạm ngưng, chờ quyết định của Nhà nước.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 43/HĐHT-TĐH2 ngày 04/01/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.900.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận dự án như sau: Công ty nhận lại số sản phẩm tương ứng với giá trị vốn góp. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 nhận lại vốn và toàn bộ lợi nhuận của dự án sau khi khấu trừ phần lợi nhuận phân chia/diện tích sản phẩm đã phân chia cho Công ty.
- (3) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Âu Dương Lân bao gồm:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 09/HĐHTĐT ngày 10/01/2010 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ với tổng số vốn đầu tư dự án là 284.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số tiền nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ là 2.200.000.000. Hợp đồng này đang tạm dừng, chờ quyết định của Nhà nước.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 48/2017/HĐHTĐT-KD ngày 16/02/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 259.180.955.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.
- (4) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 51/HĐHTĐT ngày 16/07/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Địa Ốc 6 (trước đây là công ty Cổ phần Địa Ốc Gò Môn) với tổng số vốn đầu tư dự án là 97.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Công ty được hưởng 10% lợi nhuận ròng từ dự án, phần còn lại 90% lợi nhuận ròng sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn đầu tư thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

15.2 Dài hạn

(5) Khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 3:

- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 32/HĐ-HTKD ngày 01/06/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.P.C.I để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Do những yếu tố khách quan nên H.P.C.I không thu xếp được tiền để góp vốn triển khai xây dựng dự án trên nên hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng nêu trên theo biên bản số 32/BBTLHĐHTKD ngày 16/12/2007. Tính đến ngày 31/12/2017, số vốn góp Công ty còn phải trả là 924.000.000 đồng.
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/HĐHTLD ngày 05/01/2008 giữa Công ty, công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia ("Vạn Phúc Gia") và công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường ("Cát Tường") với tổng số vốn đầu tư dự án là 594.340.220.874 đồng để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Theo đó, các bên thỏa thuận:
 - + Công ty góp vốn bằng đất dự án trị giá 76.753.615.000 đồng và được hưởng 10.486 m2 sàn căn hộ.
 - + Cát Tường góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m2 sàn căn hộ và 2.548 m2 sàn siêu thị. Tính đến ngày 31/12/2017, Cát Tường đã chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư này theo biên bản làm việc số 05/BBH-TDH3-DVCI ngày 12/11/2015.
 - + Vạn Phúc Gia góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m2 sàn căn hộ và 2.548 m2 sàn siêu thị.

16. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hợp đồng hạn mức
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	<u>7.797.000.000</u>	6 tháng	7,5%/ năm	Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300569 ngày 26 tháng 07 năm 2023 với hạn mức tín dụng cấp là 50.000.000.000 VNĐ. Thời hạn của khoản giải ngân đáo hạn không quá 6 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng(*)	2.184.918.723	2.608.038.098
Quỹ phúc lợi(**)	4.730.279.895	5.267.383.577
Quỹ thưởng ban điều hành(***)	1.176.916.642	1.656.785.642
TỔNG CỘNG	8.092.115.260	9.532.207.317

(*) Quỹ khen thưởng

- Tăng quỹ khen thưởng	3.466.498.625
Trích lập quỹ khen thưởng trong năm 2023	3.422.166.625
Tăng khác	44.332.000
- Giảm quỹ khen thưởng	3.889.618.000

() Quỹ phúc lợi**

- Tăng quỹ khen thưởng	5.133.249.938
Trích lập quỹ phúc lợi trong năm 2023	5.133.249.938
- Giảm quỹ khen thưởng	5.670.353.620

(*) Quỹ thưởng ban điều hành**

- Tăng quỹ khen thưởng	287.556.000
Trích quỹ thưởng ban điều hành trong năm 2023	287.556.000
- Giảm quỹ khen thưởng	767.425.000
Giảm do chi trong năm 2023	506.837.000
Giảm do điều chỉnh giảm quỹ thưởng ban điều hành năm 2018, 2020	260.588.000

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VNĐ			
	Vốn góp	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
Tăng trong năm	-	-	8.086.188.828	8.086.188.828
Giảm trong năm	-	-	(8.086.188.828)	(8.086.188.828)
Số cuối năm	<u>26.185.472.657</u>	<u>1.238.839</u>	<u>-</u>	<u>26.186.711.496</u>
Năm nay:				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
Tăng trong năm	-	-	8.357.412.505	8.357.412.505
Giảm trong năm	-	-	(8.357.412.505)	(8.357.412.505)
Số cuối năm	<u>26.185.472.657</u>	<u>1.238.839</u>	<u>-</u>	<u>26.186.711.496</u>

19. NGUỒN KINH PHÍ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí	(3.035.130.175)	(1.154.484.203)
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	47.223.218.737	47.223.218.737
TỔNG CỘNG	44.188.088.562	46.068.734.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	203.874.918.053	172.503.053.168
Doanh thu xây dựng các công trình	3.854.781.056	3.455.422.561
Doanh thu từ việc quản lý thuộc sở hữu Nhà nước	5.797.461.272	6.938.943.256
TỔNG CỘNG	<u>213.527.160.381</u>	<u>182.897.418.985</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5.797.461.272)	(6.938.943.256)
Doanh thu thuần	<u>207.729.699.109</u>	<u>175.958.475.729</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	155.019.230.617	135.509.402.983
Giá vốn xây dựng các công trình	3.619.051.078	3.277.955.118
TỔNG CỘNG	<u>158.638.281.695</u>	<u>138.787.358.101</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	16.773.837.397	15.568.394.732
Chi phí khấu hao TSCĐ	328.250.272	326.624.281
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	76.148.324	118.820.885
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.198.369.995	10.006.263.361
TỔNG CỘNG	<u>29.376.605.988</u>	<u>26.020.103.259</u>

23. CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Nộp bổ sung thuế	6.610.734.566	171.847.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được.

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận tính thuế và lợi nhuận kế toán trong năm:

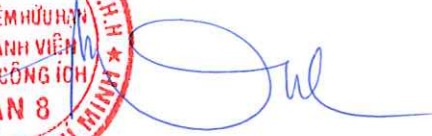
	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.099.449.273	10.123.697.849
Chi phí không được trừ	6.610.734.566	63.847.254
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 20%	3.742.036.768	2.037.509.021
Hoàn nhập quỹ tiền lương dự phòng năm 2022	468.936.510	-
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2018	148.337.650	-
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 20%	123.454.832	-
Thuế TNDN phải nộp	3.865.491.600	2.037.509.021
Thuế TNDN phải trả đầu năm	522.272.610	1.079.798.137
Điều chỉnh thuế TNDN theo công văn số 1798/TCT-TTKT	193.087.806	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.558.867.261)	(2.595.034.548)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	1.021.984.755	522.272.610

25. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.


Trần Thanh Tâm
Kế toán trưởng




Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024