

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

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2022



www.kmf-audit.com

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

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

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 Hồ Xuân Thảo	Chủ tịch
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	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2022
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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các 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 các báo cáo tài chính kèm theo.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Chúng tôi phê duyệt các 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 2022.

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,



Hồ Xuân Thảo
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Số: 03702112022

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 các báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") được lập ngày 19 tháng 01 năm 2023 và được trình bày từ trang 04 đến trang 24 bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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 19 tháng 01 năm 2023

<http://www.kmf-audit.com>



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		165.861.007.050	186.572.636.508
110	I. Tiền	4	10.161.380.682	8.691.369.678
111	1. Tiền		9.531.413.211	8.089.089.416
112	2. Các khoản tương đương tiền		629.967.471	602.280.262
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		147.688.871.979	167.755.597.615
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	16.939.326.403	34.946.176.922
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.949.469.744	7.123.757.567
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	126.114.595.876	128.000.183.170
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	7.057.782.606	8.725.624.770
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		952.971.783	1.400.044.445
153	1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	14.2	952.971.783	1.400.044.445
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		708.027.190.860	707.046.371.957
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		126.244.725.470	126.174.720.432
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	125.981.972.092	125.911.967.054
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	262.753.378	262.753.378
220	II. Tài sản cố định		19.516.916.473	21.293.466.700
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.516.916.473	21.293.466.700
222	Nguyên giá		76.989.638.142	75.303.864.774
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(57.472.721.669)	(54.010.398.074)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	47.349.668.665	49.439.156.297
231	1. Nguyên giá		52.964.574.402	58.105.662.930
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.614.905.737)	(8.666.506.633)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	514.915.880.252	510.139.028.528
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		514.915.880.252	510.139.028.528
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		873.888.197.910	893.619.008.465

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		801.632.751.880	818.415.696.126
310	I. Nợ ngắn hạn		149.514.463.565	165.340.539.498
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	15.357.690.937	22.746.099.054
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	47.933.950.346	45.439.647.378
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.1	11.633.584.672	13.007.078.601
314	4. Phải trả người lao động		16.873.401.512	18.282.138.239
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		56.346.795	45.662.942
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.567.267.776	6.405.658.547
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15.1	31.251.014.210	34.996.039.838
320	8. Vay ngắn hạn	16	9.309.000.000	13.482.400.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	17	9.532.207.317	10.935.814.899
330	II. Nợ dài hạn		652.118.288.315	653.075.156.628
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	552.316.519.673	553.586.492.043
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		2.047.723.362	1.734.619.305
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		72.255.446.030	75.203.312.339
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	46.068.734.534	49.016.600.843
431	1. Nguồn kinh phí		(1.154.484.203)	(296.105.526)
432	2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ		47.223.218.737	49.312.706.369
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		873.888.197.910	893.619.008.465



Trần Thanh Tâm
Phụ trách kế toán

Ngày 19 tháng 01 năm 2023



Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	182.897.418.985	162.133.460.107
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	6.938.943.256	5.449.037.200
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		175.958.475.729	156.684.422.907
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	138.787.358.101	125.181.381.183
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.171.117.628	31.503.041.724
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		23.372.051	14.151.585
22	7. Chi phí tài chính		907.032.226	1.050.119.444
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		907.032.226	1.050.119.444
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	26.020.103.259	20.791.727.159
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.267.354.194	9.675.346.706
31	10. Thu nhập khác		28.190.909	19.342.409
32	11. Chi phí khác		171.847.254	293.505.256
40	12. Lỗ khác		(143.656.345)	(274.162.847)
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		10.123.697.849	9.401.183.859
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	2.037.509.021	1.938.937.823
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.086.188.828	7.462.246.036



Trần Thanh Tâm
Phụ trách kế toán



Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		10.123.697.849	9.401.183.859
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	9	3.512.913.863	4.059.215.054
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(51.562.960)	-
06	Chi phí lãi vay		907.032.226	1.050.119.444
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.492.080.978	14.510.518.357
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		20.443.793.260	(1.133.340.126)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		1.667.842.164	(192.398.711)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(14.705.794.876)	19.460.730.041
14	Tiền lãi vay đã trả		(874.185.431)	(1.068.764.079)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.661.469.278)	(1.519.045.171)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.034.055.137)	(7.730.637.792)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		7.328.211.680	22.327.062.519
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(1.736.363.636)	(14.594.065.135)
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		23.372.051	-
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.684.800.676)	(14.594.065.135)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VNĐ

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		57.589.000.000	43.405.900.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(61.762.400.000)	(46.223.684.520)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(4.173.400.000)	(2.817.784.520)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.470.011.004	4.915.212.864
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	8.691.369.678	3.776.156.814
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.161.380.682	8.691.369.678



Trần Thanh Tâm
Phụ trách kế toán



Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 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 2022 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 và hao mòn

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, dụng cụ quản lý	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, cho thuê (kể cả bán nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 và bán cho các cán bộ thuộc diện tái định cư theo các quy định hiện hành).

Nguyên giá của bất động sản được xác định trên cơ sở đơn giá nhà và căn hộ chung cư do Ủy ban Nhân dân Thành phố ban hành. Hao mòn lũy kế được ghi nhận theo tỷ lệ ước tính của phòng Quản lý nhà.

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

Tiền thực thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu của Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác được nộp vào mục riêng của Ngân sách thành phố.

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 2022 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. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	528.241.541	549.386.301
Tiền gửi ngân hàng	9.003.171.670	7.539.703.115
Các khoản tương đương tiền	629.967.471	602.280.262
TỔNG CỘNG	<u>10.161.380.682</u>	<u>8.691.369.678</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8	3.057.824.103	16.079.912.762
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đồng Mỹ	475.000.000	1.190.863.103
Trung tâm quản lý đường thủy	1.533.405.000	1.427.794.000
Ban quản lý khu công nghệ Quận 9, TP.HCM	1.030.522.437	1.030.522.437
Sở Tài nguyên và Môi trường	113.447.844	113.447.844
Phòng quản lý đô thị Quận 8	2.507.682	5.898.991.211
Phải thu các đối tượng khác	10.726.619.337	9.204.645.565
TỔNG CỘNG	16.939.326.403	34.946.176.922
	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
<i>Ngắn hạn</i>		
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	786.501.744	960.789.567
TỔNG CỘNG	6.949.469.744	7.123.757.567
<i>Dài hạn</i>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (dự án chung cư An Sinh và Âu Dương Lân. trường TH Trương Đình Hội 2)	46.639.124.950	46.139.124.950
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	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	23.844.266.173
TỔNG CỘNG	125.981.972.092	125.911.967.054

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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
Chi phí lãi đầu tư dự án Trương Đình Hội 3	11.036.926.261	11.036.926.261
Tạm ứng cho nhân viên	6.911.870.725	8.494.593.328
Các khoản phải thu khác	3.651.454.704	3.954.319.395
TỔNG CỘNG	<u>126.114.595.876</u>	<u>128.000.183.170</u>
Dài hạn		
Khoản ứng tiền cho ban đền bù dự án Trương Đình Hội 2	<u>262.753.378</u>	<u>262.753.378</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	451.500.175	274.415.670
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.606.282.431	8.451.209.100
- Công trình 207 Bến Bình Đông	4.678.777.852	4.611.565.125
- 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	2.488.938.089
TỔNG CỘNG	<u>7.057.782.606</u>	<u>8.725.624.770</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	12.336.721.731	1.007.954.817	61.821.283.591	137.904.635	75.303.864.774
Mua trong năm	-	-	1.736.363.636	-	1.736.363.636
Thanh lý	(50.590.268)	-	-	-	(50.590.268)
Số cuối năm	12.286.131.463	1.007.954.817	63.557.647.227	137.904.635	76.989.638.142
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>					
	3.255.694.702	859.781.817	44.485.755.408	86.838.455	48.688.070.382
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	4.941.427.197	894.278.975	48.083.597.932	91.093.970	54.010.398.074
Khấu hao trong năm	316.514.772	43.955.131	3.135.421.900	17.022.060	3.512.913.863
Thanh lý	(50.590.268)	-	-	-	(50.590.268)
Số cuối năm	5.207.351.701	938.234.106	51.219.019.832	108.116.030	57.472.721.669
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	7.395.294.534	113.675.842	13.737.685.659	46.810.665	21.293.466.700
Số cuối năm	7.078.779.762	69.720.711	12.338.627.395	29.788.605	19.516.916.473

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Nhà	Nhà sản xuất kinh doanh	Chung cư Bùi Minh Trực	Chung cư Lưu Hữu Phước	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	5.088.914.831	9.055.463.531	38.099.054.568	5.862.230.000	58.105.662.930
Giảm trong năm	(5.088.914.831)	(52.173.697)	-	-	(5.141.088.528)
Số cuối năm	-	9.003.289.834	38.099.054.568	5.862.230.000	52.964.574.402
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	3.017.892.402	5.648.614.231	-	-	8.666.506.633
Giảm trong năm	(3.017.892.402)	(33.708.494)	-	-	(3.051.600.896)
Số cuối năm	-	5.614.905.737	-	-	5.614.905.737
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.071.022.429	3.406.849.300	38.099.054.568	5.862.230.000	49.439.156.297
Số cuối năm	-	3.388.384.097	38.099.054.568	5.862.230.000	47.349.668.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 2	253.521.824.702	250.413.278.702
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư An Sinh	116.579.483.644	115.536.290.744
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 3	105.735.989.892	105.265.247.364
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư Âu Dương Lân	30.729.669.547	30.617.361.251
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	8.306.850.467
TỔNG CỘNG	<u>514.915.880.252</u>	<u>510.139.028.528</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Phan Vũ	8.702.330.080	8.702.330.080
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Trung Anh	1.039.652.995	1.039.652.995
Công ty TNHH Xây dựng Cơ Điện Và Lắp đặt Long Thăng	500.000.000	1.291.681.720
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại Xây dựng Công nghiệp Đức Long	908.800.000	3.455.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	790.108.689	790.108.689
Các đối tượng khác	3.416.799.173	7.467.325.570
TỔNG CỘNG	<u>15.357.690.937</u>	<u>22.746.099.054</u>

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản phải trả cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Ngắn hạn</i>		
Khoản nhận trước từ các hộ dân	45.538.199.911	41.232.903.471
Khách hàng khác	2.395.750.435	4.206.743.907
TỔNG CỘNG	47.933.950.346	45.439.647.378
<i>Dài hạn</i>		
Khoản tiền nhận trước từ các hộ dân liên quan đến việc bán nền đất dự án Trương Đình Hội 3	97.754.045.280	97.754.045.280

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản người mua trả tiền trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 NỘP. PHẢI THU NHÀ NƯỚC

14.1 Phải nộp

	VNĐ			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	5.144.766.960	8.904.104.834	(13.305.949.153)	742.922.641
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 24</i>)	1.079.798.137	2.037.931.513	(2.595.457.040)	522.272.610
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.246.781.234	(1.027.874.386)	218.906.848
Thuế nhà đất	4.183.200	1.463.990.929	(1.463.990.929)	4.183.200
Khấu hao cơ bản nhà SHNN	6.778.330.304	4.689.767.028	(1.322.797.959)	10.145.299.373
Khác	-	8.480.000	(8.480.000)	-
TỔNG CỘNG	13.007.078.601	18.351.055.538	(19.724.549.467)	11.633.584.672

14.2 Phải thu

	VNĐ			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	952.971.783	-	-	952.971.783
Thuế thu nhập cá nhân	447.072.662	447.072.662	-	-
TỔNG CỘNG	1.400.044.445	447.072.662	-	952.971.783

Tổng số thuế phải nộp: 18.798.128.200 đồng

Tổng số thuế đã nộp: 19.724.549.467 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

15. PHẢI TRẢ KHÁC

15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người lao động	18.325.714.502	21.460.852.635
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
Khoản bảo hành phải trả	1.140.000.000	1.140.000.000
Phải trả UBND Quận 8 về khoản lãi phải trả liên quan đến việc bán chung cư tái định cư	1.941.693.208	1.941.693.208
Khách hàng khác	1.473.380.319	2.083.267.814
TỔNG CỘNG	<u>31.251.014.210</u>	<u>34.996.039.838</u>

15.2 Phải trả dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả phần tạm ứng từ Kho bạc Quận 8	251.174.497.000	251.174.497.000
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
Hoàn trả Ngân sách Quận 8 do giảm đơn giá tiền lương	8.972.430.982	9.972.430.982
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	4.665.317.867
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	2.435.769.524	2.405.741.894
TỔNG CỘNG	<u>552.316.519.673</u>	<u>553.586.492.043</u>

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

15.2 Phải trả dài hạn khác

- (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 thương 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 thành 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 thành 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 Vỹ 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 thương 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 Vỹ 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 Mên) 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

15.2 Phải trả dài hạn khác

- (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>9.309.000.000</u>	6 tháng	8,5%/ năm	Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202200471 ngày 27 tháng 06 năm 2022 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

17. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng(*)	2.608.038.098	4.186.737.717
Quỹ phúc lợi(**)	5.267.383.577	5.299.191.540
Quỹ thưởng ban điều hành(***)	1.656.785.642	1.449.885.642
TỔNG CỘNG	9.532.207.317	10.935.814.899

- (*) Quỹ khen thưởng
 - Trích lập quỹ khen thưởng trong năm 2022: 3.248.008.381 đồng
 - Giảm do chi trong năm 2022: 4.867.350.000 đồng
 - Tăng do thu trong năm 2022: 40.642.000 đồng
 (**) Quỹ phúc lợi
 - Trích lập quỹ phúc lợi trong năm 2022: 4.872.012.573 đồng
 - Giảm do chi trong năm 2022: 5.191.220.536 đồng
 - Tăng do thu trong năm 2022: 287.400.000 đồng
 (***) Quỹ thưởng ban điều hành
 - Trích quỹ thưởng ban điều hành trong năm 2022: 315.400.000
 - Giảm do điều chỉnh giảm quỹ thưởng ban điều hành: 108.500.000 đồng

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	-	-	7.462.246.036	7.462.246.036
- Giảm trong năm	-	-	(7.462.246.036)	(7.462.246.036)
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	-	-	8.086.188.828	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>

19. NGUỒN KINH PHÍ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí	(1.154.484.203)	(296.105.526)
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	47.223.218.737	49.312.706.369
TỔNG CỘNG	46.068.734.534	49.016.600.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	172.503.053.168	151.607.599.294
Doanh thu xây dựng các công trình	3.455.422.561	5.076.823.613
Doanh thu từ việc quản lý thuộc sở hữu Nhà nước	6.938.943.256	5.449.037.200
TỔNG CỘNG	182.897.418.985	162.133.460.107
Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.938.943.256)	(5.449.037.200)
Doanh thu thuần	175.958.475.729	156.684.422.907

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	135.509.402.983	120.211.373.23
Giá vốn xây dựng các công trình	3.277.955.118	4.970.007.949
TỔNG CỘNG	138.787.358.101	125.181.381.183

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	15.568.394.732	13.955.601.889
Chi phí khấu hao TSCĐ	326.624.281	543.806.758
Thuế, phí và lệ phí	-	66.252.820
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	118.820.885	110.026.017
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.006.263.361	6.116.039.675
TỔNG CỘNG	26.020.103.259	20.791.727.159

23. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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	10.123.697.849	9.401.183.859
Chi phí không được trừ	63.847.254	293.505.256
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 20%	2.037.509.021	1.938.937.823
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2016	-	209.141.454
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 20%	-	41.828.291
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2014	-	516.286.365
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 22%	-	113.583.000
Thuế TNDN phải nộp	2.037.509.021	2.094.349.114
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.079.798.137	1.021.193.422
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước do được giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP	-	(516.699.228)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(2.595.034.548)	(1.519.045.171)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	522.272.610	1.079.798.137

24. 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
 Phụ trách kế toán



Đỗ Quốc Phong
 Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023



**KEEP
MOVING
FORWARD**