

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của *JPA International*
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – TỔNG HỢP

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Điều hành	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	09 - 10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 51



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3856/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0301124062 ngày 13 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11 tháng 05 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ : 1.289.879.000.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (28) 3823 7170

Fax : +84 (28) 3829 8585

Mã số thuế : 0301124062

3. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

4. Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và Ban Điều hành

4.1. Hội đồng thành viên

Hội đồng thành viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch
Ông Trương Trọng Thảo	Thành viên
Bà Vũ Thị Hương Giang	Thành viên

4.2. Kiểm soát viên

Kiểm soát viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Huỳnh Thị Thương Huyền.

4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Trương Trọng Thảo	Giám đốc
Ông Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc
Bà Ngô Mai Hoàng Yến	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Phó Giám đốc
Ông Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng

5. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Trọng Thảo - Giám đốc Công ty.

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (tổng hợp) từ trang 07 đến trang 51.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).



8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).
- Lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp).

10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính (tổng hợp) đính kèm. Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

TM. Ban Điều hành 



TRƯƠNG TRỌNG THẢO
Giám đốc



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ TP HỒ CHÍ MINH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (tổng hợp) kèm theo của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp).

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp). 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp) 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính (tổng hợp).

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.11, Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản hình thành từ việc góp vốn liên doanh xây dựng 02 công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur và 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai là bất động sản đầu tư với giá trị công trình lần lượt là 241.846.168.736 VND và 502.883.301.378 VND. Trong khi đó, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, phần giá trị sở hữu của Công ty đối với 2 Bất động sản đầu tư trên lần lượt là 49% và 51%, điều này làm cho nguồn vốn và tài sản của Công ty ảnh hưởng tương ứng;
- Như thuyết minh mục VI.1, Công ty chưa loại trừ doanh thu, giá vốn giữa các Xí nghiệp và Văn phòng Công ty khi lập báo cáo tài chính (tổng hợp) năm 2022 là 18.708.261.133 VND;
- Tại thuyết minh báo cáo tài chính mục số VI.2, trong chi phí hoạt động của công ty năm 2022 bao gồm chi phí về tiền thuê đất năm 2022 là 291.366.562.102 VND, đây là số liệu Công ty căn cứ theo thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính năm 2022 của Cơ quan thuế. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như các khoản nợ Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số VI.2, trong năm, Công ty có nợ tiền truy thu tiền thuê đất của các năm trước với số tiền 25.656.811.961 VND và Công ty tạm trích và nộp tiền thuê đất với đơn giá thuê đất theo Quyết định số 6402/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của UBND tại địa chỉ số 138-142 Hai Bà Trưng số tiền 35.137.882.880 VND cho giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2021 do chưa nhận được thông báo nộp tiền thuê đất.

Tuy nhiên, Công ty chưa điều chỉnh hồi tố lại báo cáo tài chính là chưa tuân thủ theo quy định của chuẩn mực kế toán số 29 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 của Bộ Tài chính. Điều này sẽ làm tăng Giá vốn hàng bán – mã số 11 và làm giảm Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 với số tiền tương ứng;

- Thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.3, VI.1, Công ty ghi nhận doanh thu tiền cho thuê nhà theo số thực thu tiền với số tiền 502.121.331.712 VND, công nợ phải thu được ghi nhận theo doanh thu xuất hóa đơn với số tiền 149.639.883.035 VND, chưa ghi nhận doanh thu của các khoản người mua trả tiền trước theo thực tế cho thuê với số tiền 2.017.000.000 VND và Công ty chưa điều chỉnh đầy đủ doanh thu do Kiểm toán Nhà nước xác định lại giá cho thuê nhà Sở hữu Nhà nước theo Biên Bản kiểm toán Nhà nước khu vực IV ngày 15 tháng 8 năm 2018. Công ty đang chờ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh và ban hành giá cho thuê để Công ty tiến hành đàm phán với khách hàng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;

Ý kiến ngoại trừ trên Báo cáo kiểm toán năm trước vẫn còn ảnh hưởng đến năm nay.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính (tổng hợp) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (tổng hợp).

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số IV.13, Quỹ tiền lương năm 2022, Công ty đã ước tính theo Thông tư số 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 và Thông tư số 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương Binh và Xã hội và đã trình cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (công ty mẹ sở hữu 100% vốn) vẫn chưa phê duyệt quỹ tiền lương này. Vì vậy, chúng tôi chỉ căn cứ vào số liệu ước tính theo phương án chưa được phê duyệt.

- Tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục số IV.22, Công ty trình bày lại số đầu năm, số năm trước trên báo cáo tài chính do điều chỉnh lại quỹ lương thực hiện năm 2021.

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục V.22, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối bị âm với số tiền (73.502.368.006) VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Ths. Nguyễn Thị Ngọc Nga - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 0351-2023-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỔNG HỢP)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		352.271.280.574	478.576.438.493
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	152.248.151.705	173.438.459.294
111	1. Tiền		152.248.151.705	173.438.459.294
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.500.000.000	5.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	4.500.000.000	5.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		103.465.072.503	215.811.923.888
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	151.987.233.488	186.371.813.114
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	9.445.187.980	79.306.672.284
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	6.360.424.298	7.492.852.074
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(64.327.773.263)	(57.359.413.584)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	82.538.591.342	83.996.743.388
141	1. Hàng tồn kho		82.538.591.342	83.996.743.388
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.519.465.024	329.311.923
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	163.226.317	162.355.376
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	9.356.238.707	166.956.547
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		1.708.681.857.028	1.697.329.348.559
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.132.087.085	13.111.620.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	13.132.087.085	13.111.620.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		473.605.192.568	486.590.660.196
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	473.449.725.901	486.417.593.529
222	- Nguyên giá		617.273.554.744	616.411.915.579
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(143.823.828.843)	(129.994.322.050)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	155.466.667	173.066.667
228	- Nguyên giá		304.456.038	304.456.038
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(148.989.371)	(131.389.371)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	818.055.521.351	846.554.236.158
231	- Nguyên giá		1.326.593.396.138	1.326.777.537.326
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(508.537.874.787)	(480.223.301.168)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		202.769.974.800	121.232.317.822
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	202.769.974.800	121.232.317.822
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2b	197.538.966.302	226.263.107.750
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		221.677.202.365	221.677.202.365
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.061.307.750	34.061.307.750
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(58.199.543.813)	(29.475.402.365)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.580.114.922	3.577.406.633
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	3.580.114.922	3.577.406.633
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.060.953.137.602	2.175.905.787.052

175
 G TY
 M HỮU
 VÀ T U
 N VI
 HỒ C

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM

Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		687.692.083.812	779.428.375.059
310	I. Nợ ngắn hạn		395.899.407.931	477.802.347.808
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	8.632.265.490	3.612.708.387
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	2.345.493.993	2.243.192.401
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	121.061.581.555	201.383.026.592
314	4. Phải trả người lao động	V.16	16.981.454.716	14.170.201.313
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	2.432.891.501	197.545.455
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	228.086.568.089	236.961.929.073
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19	3.500.000.000	4.500.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.20	12.859.152.587	14.733.744.587
330	II. Nợ dài hạn		291.792.675.881	301.626.027.251
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.18b	291.363.398.603	301.626.027.251
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	V.21	429.277.278	-
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.373.261.053.790	1.396.477.411.993
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.22	1.209.560.667.814	1.232.777.026.017
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.177.849.288.605	1.177.849.288.605
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		7.853.581.662	7.853.581.662
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		97.114.041.904	82.099.976.112
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(73.502.368.006)	(36.434.230.539)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		(36.434.230.538)	(75.895.629.315)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(37.068.137.468)	39.461.398.776
422	5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		246.123.649	1.408.410.177
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		163.700.385.976	163.700.385.976
432	1. Nguồn kinh phí	V.23	9.409.390.546	9.409.390.546
433	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	V.24	154.290.995.430	154.290.995.430
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.060.953.137.602	2.175.905.787.052

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Người lập biểu

NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng

TRẦN NGỌC HOÀ

Giám đốc



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

PHẦN I. LÃI/LỖ

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	540.491.544.957	527.074.873.845
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		540.491.544.957	527.074.873.845
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	423.621.084.186	339.870.488.049
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		116.870.460.771	187.204.385.796
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	7.356.653.265	7.649.702.070
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	28.727.561.309	2.739.075
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	79.272.662.533	75.983.613.944
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.226.890.194	118.867.734.847
31	11. Thu nhập khác	VI.6	18.081.902.528	16.341.397.491
32	12. Chi phí khác	VI.7	16.459.523.070	13.406.940.453
40	13. Lợi nhuận khác		1.622.379.458	2.934.457.038
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.849.269.652	121.802.191.885
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	2.775.993.066	13.561.400.333
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		15.073.276.586	108.240.791.552

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HOÀ

Giám đốc




TRƯƠNG TRỌNG THẢO

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM (Văn phòng Công ty)
 Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh
 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP) (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

PHẦN II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH

STT	Chi tiêu	Mã số	Số dư đầu năm		Số phát sinh phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm	
			Số phải nộp trước chuyển sang	Số phải thu năm trước chuyển sang			Số phải nộp chuyển sang năm	Số phải thu chuyển sang năm sau
A	B	C	1	2	3	4	5=1+3-4	6=2+4-2
I	Thuế	10	100.964.360.228	166.956.547	409.727.580.108	(500.556.858.873)	19.324.363.623	9.356.238.707
1	Thuế GTGT hàng hoá dịch vụ	11	16.224.179.694	-	51.042.972.378	(57.623.644.299)	9.643.507.773	-
2	Thuế GTGT hàng nhập khẩu	12	-	-	-	-	-	-
3	Thuế Tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-
4	Thuế Xuất, Nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-
5	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15	2.122.111.040	-	2.775.993.066	(13.561.400.333)	-	8.663.296.227
6	Thuế Tài nguyên	16	-	-	-	-	-	-
7	Thuế Nhà đất	17	467.587.617	-	3.516.229.680	-3.516.229.680	467.587.617	-
8	Tiền thuế đất	18	82.150.481.877	-	352.161.256.943	(425.098.470.587)	9.213.268.233	-
9	Các loại thuế khác	19	-	166.956.547	231.128.041	(757.113.974)	-	692.942.480
	- Thuế môn bài		-	-	7.000.000	(7.000.000)	-	692.942.480
	- Thuế thu nhập cá nhân		-	166.956.547	224.128.041	(750.113.974)	-	-
	- Các loại thuế khác		-	-	-	-	-	-
II	Các khoản phải nộp khác	30	100.418.666.364	-	2.086.762.606	(768.211.038)	101.737.217.932	-
1	Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-
2	Các khoản phí, lệ phí	32	-	-	-	-	-	-
3	Các khoản khác	33	100.418.666.364	-	2.086.762.606	(768.211.038)	101.737.217.932	-
	- Nộp lợi nhuận nhà Sỡ hữu nhà nước		57.324.684.342	-	-	-	57.324.684.342	-
	- Thu trên vốn liên doanh		3.577.406.633	-	-	-	3.577.406.633	-
	- Phi chung cư và các khoản khác		39.516.575.389	-	2.086.762.606	(768.211.038)	40.835.126.957	-
	Tổng cộng	40	201.383.026.592	166.956.547	411.814.342.714	(501.325.069.911)	121.061.581.555	9.356.238.707

ĐVT: VND

Người lập biểu

 NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng

 TRẦN NGỌC HOÀ



Giám đốc

 TRƯƠNG TRỌNG THẢO

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM

Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỔNG HỢP)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		625.907.598.956	520.046.955.574
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(33.665.430.404)	(33.076.207.067)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(28.751.232.147)	(28.434.680.569)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.15	(13.561.400.333)	-
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		30.069.927.549	39.159.472.000
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(562.797.292.394)	(356.792.742.272)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		17.202.171.227	140.902.797.666
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(176.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2a	(5.000.000.000)	(1.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	5.500.000.000	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(3.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.284.791.856	7.632.591.186
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		7.784.791.856	4.956.591.186
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.19	-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.19	(1.000.000.000)	(500.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.22	(45.177.270.672)	(50.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(46.177.270.672)	(50.500.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(21.190.307.589)	95.359.388.852
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		173.438.459.294	78.079.070.442
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	V.1	152.248.151.705	173.438.459.294

Người lập biểu

NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng

TRẦN NGỌC HOÀ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Giám đốc



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TỔNG HỢP)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp Nhà nước (Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Buôn bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Công ty phát sinh tiền thuê đất truy thu các năm trước do thay đổi đơn giá thuê đất với số tiền 25.656.811.961 VND (số năm trước 4.862.402.002 VND). Điều này dẫn đến chỉ tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50 giảm tương ứng.

– Trong năm, Công ty tạm trích và nộp tiền thuê đất với đơn giá thuê đất theo Quyết định số 6402/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của UBND tại địa chỉ số 138-142 Hai Bà Trưng số tiền 35.137.882.880 VND cho giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2021.

– Công ty lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính với số tiền 28.724.141.448 VND theo quyết định thi hành án chủ động số 2489/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh.

Do ảnh hưởng của các đặc điểm hoạt động nêu trên nên mặc dù Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ không thay đổi nhưng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm đáng kể so với năm trước.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue	Lầu 3, 12 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
2	Công ty Liên doanh Tháp Cao ốc Công viên	111 Nguyễn Du, phường Bến Thành, quận 1, Tp.HCM	Hoạt động kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Hướng công viên	101 Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	23,80%	23,80%	23,80%	23,80%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	61A Cao Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.	Hoạt động kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

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

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	100-102 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
2	Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	880 Nguyễn Chí Thanh, quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
3	Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	137 Nguyễn Văn Đậu, phường 5, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
4	Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	163 Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Tp. Hồ Chí Minh

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 147 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 144 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm 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. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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.

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của:

- Văn phòng Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh;
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất;

- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà;
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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 (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
- + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;

- + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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 thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. 3

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước 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 trả trước 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.

Bảo hiểm cháy nổ

Bảo hiểm cháy nổ được phân bổ vào chi phí theo thời gian bảo hiểm ghi nhận trong hợp đồng.

Chi phí sử dụng vốn

Chi phí sử dụng vốn góp được Công ty theo dõi và phân bổ khi lợi nhuận được chia thay vì phân bổ theo thời gian góp vốn

7. 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	09 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm

8. 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 năm.

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 03 năm.

9. 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 cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. 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 năm.

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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 - 50 năm

10. 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.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng 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 về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một bên tham gia.

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.

Cao ốc văn phòng 91 Pasteur

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh ngày 27 tháng 3 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị tổng vốn đầu tư của dự án. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2063, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp. Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Quỹ lương

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và viên chức quản lý công ty năm 2022 được xây dựng:

- Quỹ tiền lương của người lao động: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.
- Quỹ tiền lương viên chức quản lý: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.

Quỹ tiền lương năm 2022, Công ty đã trình cho chủ sở hữu nhưng chưa được phê duyệt.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

Công ty phân phối lợi nhuận theo Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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 được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

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 năm.

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 tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp

75-C
TY
HỮU HU
À TUV
VIỆ
TỔ C

hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

20. Các bên có 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 hình thức pháp lý.

21. Báo cáo theo 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.



22. Số liệu so sánh

Số đầu năm và số năm trước của một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được trình bày lại do Công ty tính lại quỹ tiền lương thực hiện năm 2021 theo Nghị quyết số 1420/NQ-HĐTV ngày 13/10/2022 của Hội đồng thành viên về việc thông qua quỹ tiền lương thực hiện năm 2021, chi tiết như sau:

Chi tiết	Mã số	Số liệu trước		Số liệu sau điều
		điều chỉnh	Các điều chỉnh	chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả người lao động	314	13.879.200.960	291.000.353	14.170.201.313
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	39.752.399.129	(291.000.353)	39.461.398.776
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	39.752.399.129	(291.000.353)	39.461.398.776
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	75.692.613.591	291.000.353	75.983.613.944

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	386.027.601	117.331.727
1.2	Tiền gửi ngân hàng	151.862.124.104	173.321.127.567
1.3	Các khoản tương đương tiền	-	-
	Cộng	152.248.151.705	173.438.459.294

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có Tiền gửi ngân hàng tại ngày kết thúc bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	4.500.000.000	4.500.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	4.500.000.000	4.500.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	4.500.000.000	4.500.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	221.677.202.365	126.275.858.552	(58.199.543.813)	221.677.202.365	192.201.800.000	(29.475.402.365)
Công ty cổ phần Đầu tư Lavenue ⁽¹⁾	155.000.000.000	126.275.858.552	(28.724.141.448)	155.000.000.000	155.000.000.000	-
Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công viên ⁽²⁾	34.801.800.000	34.801.800.000	-	34.801.800.000	34.801.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên ⁽³⁾	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	34.061.307.750	34.061.307.750	-	34.061.307.750	34.061.307.750	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ⁽⁴⁾	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh ⁽⁵⁾	4.061.307.750	4.061.307.750	-	4.061.307.750	4.061.307.750	-
Cộng	255.738.510.115	197.538.966.302	(58.199.543.813)	255.738.510.115	226.263.107.750	(29.475.402.365)

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ).

(2) Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên với số tiền là 34.801.800.000 đồng (tương ứng USD 3.163.800,00), tương đương 30% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 34.801.800.000 đồng, tương đương 30% vốn điều lệ).

(3) Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Phát triển Căn hộ hướng công viên với số tiền là 29.475.402.365 đồng (tương ứng USD 1.415.181,60), tương đương 23,80% vốn điều lệ. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị góp vốn.

(4) Là khoản đầu tư vào Công ty Cp Đầu tư Phát triển Gia Định, với số lượng 1.875.000 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu), tương đương 4,95% vốn điều lệ.

(5) Là khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh, với số lượng 816.763 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu). Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh. Giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 12 năm 2022 là 15.950 VND/cổ phiếu.

(*) Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Do đó, Công ty xác định giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue

Công ty đã trích lập dự phòng khoản đầu tư góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền chênh lệch giữa số vốn đầu tư và số tiền nhận được theo bản án là 28.724.141.448 VND theo quyết định thi hành án chủ động số 2489/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh. (Xem thuyết minh VI.4).

Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên

Năm 2022, Công ty được chia lợi nhuận với số tiền là 6.631.771.948 VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên

Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên có Nguồn vốn Chủ sở hữu (Mã số 410) bị âm. Công ty đã lập dự phòng 100% trị giá vốn góp khoản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn

Công ty chưa nhận được Báo cáo tài chính nên chưa đánh giá việc lập dự phòng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, dịch vụ và thương mại. Theo Báo cáo tài chính tự lập ngày 16 tháng 01 năm 2023 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 thì kết quả kinh hoạt động doanh năm 2022 Công ty có lợi nhuận.

Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh

Trong năm 2022, Ngân hàng hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(29.475.402.365)	(29.475.402.365)
Trích lập dự phòng	(28.724.141.448)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(58.199.543.813)	(29.475.402.365)

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên</i>		
Cổ tức được chia	6.631.771.948	7.066.659.334
Cổ tức đã nhận	6.631.771.948	7.066.659.334

Công ty không có Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Công ty không có các cam kết vốn trong tương lai.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	151.987.233.488	186.371.813.114
Công ty Cổ phần Phát hành Sách Khu vực II	40.472.689.973	44.072.689.973
Các khách hàng thuê nhà ở	21.876.643.658	19.150.544.345
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vạn Thịnh Phát	7.068.063.974	-
Các khách hàng khác	82.569.835.883	123.148.578.796
Cộng	151.987.233.488	186.371.813.114

Trong đó, các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn nhưng chưa trích lập dự phòng với số tiền 389.799.300 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các khách hàng khác	9.445.187.980	79.306.672.284
Công ty CP Hà Đô 1 ^(*)	6.170.273.823	35.524.117.972
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 3	1.002.301.000	1.002.301.000
Các nhà cung cấp khác	2.272.613.157	42.780.253.312
Cộng	9.445.187.980	79.306.672.284

(*) Là các khoản trả trước theo hợp đồng thi công xây dựng Dự án 123 Trương Định theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2312/2021/HĐ-TCXD-HMTC-HĐ1+YTSG ngày 23 tháng 12 năm 2021.

5. Phải thu khác

5a Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	6.360.424.298	-	7.492.852.074	-
Phí quản lý chung cư	1.678.428.105	-	1.691.698.563	-
Tạm ứng của nhân viên	4.353.187.819	-	4.809.756.887	-
Thuế thu nhập cá nhân	120.000.000	-	679.622.190	-
Các đối tượng khác	208.808.374	-	311.774.434	-
Cộng	6.360.424.298	-	7.492.852.074	-

Tạm ứng nhân viên

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Võ Thế Anh	2.252.300.162	-	2.790.315.719	-
Các nhân viên khác	2.100.887.657	-	2.019.441.168	-
Cộng	4.353.187.819	-	4.809.756.887	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có Các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b Phải thu dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp.Hồ Chí Minh (HFIC) ^(*)	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	20.467.085	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	20.467.085	-	-	-
Cộng	13.132.087.085	-	13.111.620.000	-

(*) Là khoản ký quỹ tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án 25-25 bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi ^(*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi ^(*)
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác	84.068.113.791	19.740.340.528	88.053.193.584	30.693.780.000
Công ty Phát hành Sách Khu vực II	40.472.689.973	4.281.600.000	44.072.689.973	9.633.600.000
Công ty TNHH SX & TM Tây Sơn	3.453.000.000	-	3.453.000.000	-
Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn	3.168.000.000	1.584.000.000	-	-
Công ty TNHH T.N.T	3.196.900.000	959.070.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư XNK Viễn Thông	2.860.000.000	2.470.000.000	2.415.000.000	2.125.200.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Giao thông Công Chánh	2.710.000.000	-	3.210.000.000	-
Công ty CP Giồng Gia cầm Miền Nam	2.205.000.000	1.102.500.000	5.972.000.000	4.876.000.000
Công ty CP KD XNK Dược phẩm G.B Sài Gòn	2.100.000.000	1.050.000.000	4.200.000.000	3.300.000.000
Công ty CP Xây dựng Công Nghiệp	1.995.000.000	-	1.995.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Cái Mép	1.968.429.056	824.000.000	1.210.000.000	899.000.000
Các khách hàng khác	19.939.094.762	7.469.170.528	21.525.503.611	9.859.980.000
Cộng	84.068.113.791	19.740.340.528	88.053.193.584	30.693.780.000

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

Chi tiết	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(57.359.413.584)	(-)	(57.359.413.584)
Trích lập dự phòng bổ sung	(16.844.229.679)	(-)	(16.844.229.679)
Hoàn nhập dự phòng	9.875.870.000	-	9.875.870.000
Số cuối năm	(64.327.773.263)	(-)	(64.327.773.263)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	4.071.946.769	-	5.530.098.815	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản (*)	78.466.644.573	-	78.466.644.573	-
Cộng	82.538.591.342	-	83.996.743.388	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- Công ty không có Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

(*) Chung cư 283 Lê Quang Định: 60/67 căn hộ nhận bàn giao từ Sở Tài Chính để bố trí tái định cư, bán chỉ định tái định cư do UBND Tp. Hồ Chí Minh quyết định.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	160.026.317	162.355.376
Công cụ, dụng cụ	3.200.000	
Cộng	163.226.317	162.355.376

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	162.355.376	173.134.312
Tăng trong năm	395.041.596	385.124.724
Phân bổ trong năm	(394.170.655)	(395.903.660)
Số cuối năm	163.226.317	162.355.376

8b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sử dụng vốn (*)	3.577.406.633	3.577.406.633
Công cụ dụng cụ	2.708.289	-
Cộng	3.580.114.922	3.577.406.633

(*) Là chi phí sử dụng vốn để góp vốn liên doanh thành lập Công ty Phát triển căn hộ hướng công viên - 101 Nguyễn Du. Và theo Biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm tra đối với nội dung về trị giá tài sản góp vốn của các bên trong Liên doanh ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Đoàn kiểm tra Cục tài chính Doanh nghiệp kết luận Công ty nộp tiền sử dụng vốn ngay sau khi được Công ty liên doanh chia lãi hoặc chia tài sản khi thanh lý, phát mãi tài sản. Do đó, Công ty chưa thực hiện phân bổ chi phí sử dụng vốn này vào chi phí hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng chưa nộp khoản này vào Ngân sách (xem Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Phần 2).

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.577.406.633	3.664.104.228
Tăng trong năm	2.909.000	-
Phân bổ trong năm	(200.711)	(86.697.595)
Số cuối năm	3.580.114.922	3.577.406.633

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	606.648.300.022	3.061.073.201	5.461.732.453	1.240.809.903	616.411.915.579
2. Tăng trong năm	861.639.165	-	-	-	861.639.165
- Tăng do XDCD	861.639.165	-	-	-	861.639.165
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	607.509.939.187	3.061.073.201	5.461.732.453	1.240.809.903	617.273.554.744
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	932.715.813	1.620.062.201	2.647.619.453	979.600.812	6.179.998.279
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	122.335.584.430	2.210.353.823	4.378.401.768	1.069.982.029	129.994.322.050
2. Tăng trong năm	13.406.726.115	89.127.554	281.411.304	52.241.820	13.829.506.793
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>13.406.726.115</i>	<i>89.127.554</i>	<i>281.411.304</i>	<i>52.241.820</i>	<i>13.829.506.793</i>
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	135.742.310.545	2.299.481.377	4.659.813.072	1.122.223.849	143.823.828.843
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	484.312.715.592	850.719.378	1.083.330.685	170.827.874	486.417.593.529
2. Tại ngày cuối năm	471.767.628.642	761.591.824	801.919.381	118.586.054	473.449.725.901
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- Công ty không có Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay và nợ.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Phần mềm máy vi tính	Cộng
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	304.456.038	304.456.038
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	304.456.038	304.456.038
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	128.456.038	128.456.038
II. Giá trị hao mòn		
1. Số đầu năm	131.389.371	131.389.371
2. Tăng trong năm	17.600.000	17.600.000
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	148.989.371	148.989.371
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	173.066.667	173.066.667
2. Tại ngày cuối năm	155.466.667	155.466.667
<i>Trong đó:</i>		
Tạm thời chưa sử dụng	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- Công ty không có giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.



11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Chỉ tiêu	Nhà cho thuê	Cộng
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	1.326.777.537.326	1.326.777.537.326
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	(184.141.188)	(184.141.188)
<i>Do bàn giao</i>	<i>(184.141.188)</i>	<i>(184.141.188)</i>
4. Số cuối năm	1.326.593.396.138	1.326.593.396.138
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
II. Giá trị hao mòn		
1. Số đầu năm	480.223.301.168	480.223.301.168
2. Tăng trong năm	28.069.987.368	28.069.987.368
<i>Hao mòn trong năm</i>	<i>28.498.714.807</i>	<i>28.498.714.807</i>
3. Giảm trong năm	(184.141.188)	(184.141.188)
<i>Do bàn giao</i>	<i>(184.141.188)</i>	<i>(184.141.188)</i>
4. Số cuối năm	508.537.874.787	508.537.874.787
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	846.554.236.158	846.554.236.158
2. Tại ngày cuối năm	818.055.521.351	818.055.521.351

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Trong giá trị bất động sản đầu tư đang được ghi nhận có 2 công trình thực hiện theo hình thức góp vốn liên doanh với Công ty khác, chi tiết như sau:

Cao ốc văn phòng 91 Pasteur

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng góp vốn đầu tư kinh doanh ngày 27 tháng 3 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị tổng vốn đầu tư của dự án. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2063, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khai 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ

trương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 VND). Giá trị công trình là 502.883.301.078 VND.

Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có bất động sản đầu tư được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Bàn giao trong năm (*)	Số cuối năm
Công trình 17 Lê Minh Xuân	26.019.408.500	-	-	26.019.408.500
Công trình 213 Đồng Khởi (*)	46.749.987.899	-	(46.749.987.899)	-
Dự án Trung tâm Khởi nghiệp sáng tạo Thành phố tại 123 Trương Định	44.505.965.466	128.425.200.842	-	172.931.166.308
Các công trình khác	3.956.955.957	-	-	3.819.399.992
Cộng	121.232.317.822	128.425.200.842	(46.749.987.899)	202.769.974.800

(*) Đơn vị đã bàn giao dự án cho Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố theo Quyết định số 3836 ngày 26/6/2019 về việc duyệt quyết toán dự án hoàn thành của UBND TP.HCM. Theo đó, nguồn vốn đầu tư được duyệt với số tiền 45.877.148.106 VND, trong đó nguồn ngân sách duyệt chi với số tiền 44.714.861.578 VND, sử dụng giá trị thu hồi từ phá dỡ công trình để thực hiện dự án với số tiền 1.162.286.528 VND. (Xem thuyết minh V.22)

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- Công ty không có công trình xây dựng dở dang được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	8.632.265.490	3.612.708.387
Công ty CP Kỹ thuật và Thiết bị Y tế Sài Gòn	5.360.217.767	-
Công ty TNHH XD-TM Phước Lộc	1.876.618.694	1.876.618.694
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	362.738.251	-
Các nhà cung cấp khác	1.032.690.778	1.736.089.693
Cộng	8.632.265.490	3.612.708.387

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	2.345.493.993	2.243.192.401
Công ty TNHH Sản xuất Nhật Minh (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tài chính Đất Việt (*)	900.000.000	900.000.000
Các khách hàng khác	445.493.993	343.192.401
Cộng	2.345.493.993	2.243.192.401

(*) Là khoản trả trước tiền thuê nhà tại số 30, Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước được trình bày ở Phần II của Kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Khoản phải nộp khác

Đối với lợi nhuận từ cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước: theo Công văn 6047/UBND – CNN ngày 13 tháng 11 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu, đang tạm giao cho các Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn Nhà nước quản lý, giữ hộ. Theo đó, tiền thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác, được nộp vào một mục riêng của ngân sách Thành phố.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất theo Thông báo của Chi cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

16. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	16.981.454.716	14.170.201.313
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	16.981.454.716	14.170.201.313

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.432.891.501	-
Tiền bán nhà Chung cư 283 Lê Quang Định	2.432.891.501	-
Công Ty TNHH Công Nghệ Mạng Sinbad	-	197.545.455
Cộng	2.432.891.501	197.545.455

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

18. Phải trả khác

18a Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	54.515.338.408	69.240.848.819
Phải nộp lợi nhuận về chủ sở hữu (HFIC)	54.515.338.408	69.240.848.819
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	173.571.229.681	167.721.080.254
Phải trả về Ngân sách Thành phố	169.282.687.820	160.208.885.522
Phí quản lý và phí duy tu bảo dưỡng các chung cư	3.204.848.456	3.828.679.265
Các khoản phải trả khác	1.083.693.405	3.683.515.467
Cộng	228.086.568.089	236.961.929.073

18b Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	291.363.398.603	301.626.027.251
Công ty Cổ phần Đức Khải 25 (vốn góp dự án 25bis Nguyễn Thị Minh Khai) ⁽¹⁾	126.011.171.844	133.619.900.046
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (vốn góp dự án 91 Pasteur) ⁽²⁾	96.155.735.160	99.329.561.028
Công ty TNHH MTV KTLN (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) ⁽³⁾	1.372.095.000	1.372.095.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát An Thành (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) ⁽³⁾	2.449.771.000	2.449.771.000
Các khoản ký quỹ thuê nhà	65.299.038.087	64.781.995.087
Các đối tượng khác	75.587.512	72.705.090
Cộng	291.363.398.603	301.626.027.251

⁽¹⁾ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 đồng). Giá trị công trình là 502.883.301.078 đồng.

⁽²⁾ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% giá trị. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2063, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

⁽³⁾ Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 04 tháng 6 năm 2015 giữa Công ty (Bên A) và Công ty TNHH MTV KTLN (Bên B) và Công ty Cp Đầu tư Thương mại Phát An Thành (Bên C) để thực hiện xây dựng và khai thác Dự án Khu thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê tại số 25Bis (phía sau) đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ góp vốn trên tổng mức đầu tư dự án tương ứng của các bên lần lượt là: Bên A góp 30,00%, Bên B góp 25,00%, Bên C góp 45,00%. Sau khi dự án hoàn thành được phân chia theo sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn thực tế của các bên.

18c Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	3.500.000.000	3.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (*)	3.500.000.000	3.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Cộng	3.500.000.000	3.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000

(*) Là số tiền phải trả ngắn hạn của Sở Tài chính về khoản tạm ứng tiền mua 288 căn hộ tại chung cư An Sương theo Hợp đồng tạm ứng ngân sách số 03/2006/STC-NS ngày 21 tháng 11 năm 2006. Thời hạn trả nợ vay trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân. Tuy nhiên, việc hoàn trả vốn tạm ứng hiện nay căn cứ vào số tiền Công ty bán các căn hộ này (xem thuyết minh số V.18a).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

Chi tiết	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh	4.500.000.000	-	(1.000.000.000)	3.500.000.000
Cộng	4.500.000.000	-	(1.000.000.000)	3.500.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.681.111.573	4.367.974.100	(3.333.790.000)	2.715.295.673
Quỹ phúc lợi	11.848.595.514	1.871.988.900	(5.216.390.000)	8.504.194.414
Quỹ thưởng BDH	1.204.037.500	435.625.000	-	1.639.662.500
Cộng	14.733.744.587	6.675.588.000	(8.550.180.000)	12.859.152.587

21. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Chi tiết	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định	Cộng
Số đầu năm	-	-	-
Trích lập quỹ	429.277.278	-	429.277.278
Hoàn nhập trong năm	-	-	-
Số cuối năm	429.277.278	-	429.277.278

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	1.177.893.168.002	7.853.581.662	61.466.158.279	(75.895.629.315)	1.408.410.177	1.172.725.688.805
Tăng trong năm trước	-	-	20.633.817.833	108.240.791.552	-	128.874.609.385
Giảm trong năm trước	(43.879.397)	-	-	(68.779.392.776)	-	(68.823.272.173)
Bàn giao nhà	(43.879.397)	-	-	-	-	(43.879.397)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(27.512.317.833)	-	(27.512.317.833)
Lợi nhuận phải nộp ^(*)	-	-	-	(41.267.074.943)	-	(41.267.074.943)
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	1.177.849.288.605	7.853.581.662	82.099.976.112	(36.434.230.539)	1.408.410.177	1.232.777.026.017
Tăng trong năm	-	-	15.014.065.792	15.073.276.586	-	30.087.342.378
Giảm trong năm	-	-	-	(52.141.414.053)	(1.162.286.528)	(53.303.700.581)
Bàn giao nhà	-	-	-	-	(1.162.286.528)	(1.162.286.528)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(21.689.653.792)	-	(21.689.653.792)
Lợi nhuận phải nộp ^(*)	-	-	-	(30.451.760.261)	-	(30.451.760.261)
Số dư cuối năm	1.177.849.288.605	7.853.581.662	97.114.041.904	(73.502.368.006)	246.123.649	1.209.560.667.814

^(*) Là khoản lợi nhuận phải nộp về Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) (Công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ)

22b. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	100,00%	1.177.849.288.605	1.177.893.168.002
Cộng	100,00%	1.177.849.288.605	1.177.893.168.002

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	1.289.879.000.000	100,00	1.177.849.288.605	112.029.711.395
Cộng	1.289.879.000.000	100,00	1.177.849.288.605	112.029.711.395

22c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.164.440.042.742	1.177.893.168.002
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	(43.879.397)
+ Vốn góp cuối năm	1.164.440.042.742	1.177.849.288.605
- Lợi nhuận đã nộp cho chủ sở hữu	(45.177.270.672)	(50.000.000.000)

22d. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong qua trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bổ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

22e. Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm		(36.434.230.539)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		15.073.276.586
Phân phối trong năm		(52.141.414.053)
- Quỹ khen thưởng	4.367.974.100	
- Quỹ phúc lợi	1.871.988.900	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	435.625.000	
- Quỹ đầu tư phát triển	15.014.065.792	
- Lợi nhuận nộp chủ sở hữu	30.451.760.261	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm		(73.502.368.006)

Trong năm, Công ty tạm phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm khoản lãi từ hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước) theo Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 5 năm 2021 có hiệu lực từ ngày 10/7/2021 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và văn bản sửa đổi, bổ sung. Khoản tạm phân phối lợi nhuận này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định chính thức của chủ sở hữu.

22f. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản

Số dư đầu năm		1.408.410.177
Giảm trong năm (*)		(1.162.286.528)
Số dư cuối năm		246.123.649

(*) Là khoản sử dụng giá trị thu hồi từ phá dỡ công trình để thực hiện dự án sau khi bàn giao dự án cho Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố theo Quyết định số 3836 ngày 26 tháng 6 năm 2019 về việc duyệt quyết toán dự án hoàn thành của UBND TP.HCM (Xem thuyết minh V.12).

23. Nguồn kinh phí

Là nguồn kinh phí của hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.409.390.546	9.409.390.546
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	9.409.390.546	9.409.390.546

24. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

Là nguồn kinh phí hình thành tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được công ty quản lý và cho thuê.

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	154.290.995.430	154.382.870.025
Tăng trong năm	-	89.472.397
Giảm trong năm	-	(181.346.992)
Số cuối năm	154.290.995.430	154.290.995.430

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản nhận giữ hộ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang giữ hộ các tài sản như sau:

- Căn hộ chung cư An Sương: gồm 141 căn hộ
- Căn hộ chung cư 203 Nguyễn Trãi: gồm 71 căn hộ.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Văn phòng Công ty	502.121.331.712	496.858.805.577
+ Doanh thu cho thuê nhà ở	18.565.131.532	17.411.313.700
+ Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh	483.556.200.180	479.447.491.877
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất (*)	5.955.626.130	4.328.046.336
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất (*)	16.638.754.794	10.556.110.262
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà (*)	10.723.788.392	10.298.437.633
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà (*)	5.052.043.929	5.033.474.037
Cộng	540.491.544.957	527.074.873.845

(*) Trong đó, Doanh thu các Xí nghiệp thực hiện cho Văn phòng Công ty trong năm 2022 là 18.709.756.328 VND (năm 2020 là 15.308.189.681 VND).

1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Văn phòng Công ty	393.747.740.385	318.672.648.138
+ Giá vốn cho thuê nhà ở	7.498.405.309	5.419.487.273
+ Giá vốn cho thuê nhà kinh doanh	386.249.335.076	313.253.160.865
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	4.637.870.808	3.039.440.084
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	15.539.798.210	9.177.230.552
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	9.695.674.783	8.981.169.275
Cộng	<u>423.621.084.186</u>	<u>339.870.488.049</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng Công ty	6.993.910.949	7.357.566.971
Lãi tiền gửi ngân hàng	362.139.001	288.546.068
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.631.771.948	7.066.659.334
Chiết khấu thanh toán	-	2.361.569
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	71.861.409	44.763.553
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	1.978.346	39.697.969
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	1.105.009	1.311.838
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	287.797.552	206.361.739
Cộng	<u>7.356.653.265</u>	<u>7.649.702.070</u>

4. Chi phí tài chính

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dự phòng đầu tư tài chính (*)	28.724.141.448	-
Các khoản chi phí khác	3.419.861	2.739.075
Cộng	<u>28.727.561.309</u>	<u>2.739.075</u>

(*) Công ty trích lập dự phòng khoản đầu tư góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền chênh lệch giữa số vốn đầu tư và số tiền nhận được theo bản án là 28.724.141.448 VND theo quyết định thi hành án chủ động số 2489/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh. (Xem thuyết minh V.2).

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	33.277.155.151	30.616.995.047
Chi phí vật liệu quản lý	150.612.879	140.955.761
Chi phí đồ dùng văn phòng	520.958.411	327.680.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.845.334.067	14.018.314.241
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	16.844.229.679	17.153.611.313
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.875.870.000)	(6.580.224.500)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.307.908.464	5.667.147.904
Các chi phí khác	16.196.333.882	14.633.133.356
Cộng	<u>79.272.662.533</u>	<u>75.983.613.944</u>

6. Thu nhập khác

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng Công ty	17.264.998.726	15.497.940.185
Thu tiền điện, nước nhà cho thuê	13.938.319.873	12.427.128.702
Phạt chậm trả tiền độ, tiền thuê nhà	2.733.366.926	1.788.407.483
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ	-	765.925.875
Thu nhập khác	593.311.927	516.478.125
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	816.903.802	843.457.306
Cộng	<u>18.081.902.528</u>	<u>16.341.397.491</u>

7. Chi phí khác

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng Công ty	15.735.363.391	12.620.683.115
Chi tiền điện, nước, điện thoại nhà cho thuê	13.934.334.094	11.896.166.800
Chi phí khác	1.801.029.297	724.516.315
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	1.474.917	4.894.302
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	377.302	28.239
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	722.307.460	781.334.797
Cộng	<u>16.459.523.070</u>	<u>13.406.940.453</u>



8. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.849.269.652	122.093.192.238
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	2.662.467.626	-
Chi phí không được trừ	2.662.467.626	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(6.631.771.948)	(7.066.659.334)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(6.631.771.948)	(7.066.659.334)
Thu nhập chịu thuế	13.879.965.330	115.026.532.904
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ (*)	-	(47.219.531.239)
Thu nhập tính thuế	13.879.965.330	67.807.001.665
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.775.993.066	13.561.400.333

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 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.102.761.314	6.257.142.286
Chi phí nhân công	48.971.833.447	43.092.339.887
Chi phí khấu hao TSCĐ	31.563.267.530	31.157.051.629
Tiền thuê đất	355.209.899.006	284.058.896.479
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.550.506.012	5.891.225.826
Chi phí khác	38.190.399.231	32.449.224.503
Cộng	492.588.666.540	402.905.880.610

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

3. Thu tiền từ đi vay

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường (*xem thuyết minh số V.19*)

4. Tiền trả nợ gốc vay

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (*xem thuyết minh số V.19*)

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT : VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.19).

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*)

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	2.372.173.608	2.761.796.139
Tiền thưởng	445.060.000	258.500.000
Thù lao	276.000.000	196.203.861
Phụ cấp khác	-	-
Cộng	3.093.233.608	3.216.500.000

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban Điều hành.

Chi tiết thu nhập thành viên chủ chốt:

Chi tiết	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng	Cộng
Năm nay					
<i>Hội đồng thành viên</i>					
Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch	337.770.850	-	41.320.000	379.090.850
Vũ Thị Hương Giang	Thành viên	332.356.394	-	56.820.000	389.176.394
<i>Kiểm soát viên</i>					
Huỳnh Thị Thương Huyền	Kiểm soát viên	23.154.852	276.000.000	56.820.000	355.974.852
<i>Ban Điều hành</i>					
Trương Trọng Thảo	Giám đốc	361.545.478	-	59.820.000	421.365.478
Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc	333.576.394	-	59.820.000	390.396.394
Ngô Mai Hoàng Yến	Phó Giám đốc	332.606.394	-	59.820.000	392.426.394
Nguyễn Thị Mai Hương	Phó Giám đốc	332.076.394	-	59.820.000	388.896.394
Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng	319.086.852	-	59.820.000	375.906.852
Cộng		2.372.173.608	276.000.000	445.060.000	3.093.233.608

<i>Chi tiết</i>	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng	Cộng
Năm trước					
<i>Hội đồng thành viên</i>		814.831.922	-	60.500.000	875.331.922
Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch	445.751.262	-	26.000.000	471.751.262
Vũ Thị Hương Giang	Thành viên	369.080.660	-	34.500.000	403.580.660
<i>Kiểm soát viên</i>		59.388.186	196.203.861	21.000.000	276.592.047
Huỳnh Thị Thương Huyền	Kiểm soát viên	59.388.186	196.203.861	21.000.000	276.592.047
<i>Ban Điều hành</i>		1.887.576.031	-	177.000.000	2.064.576.031
Trương Trọng Thảo	Giám đốc	411.500.537	-	36.000.000	447.500.537
Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc	376.508.369	-	34.500.000	411.008.369
Ngô Mai Hoàng Yến	Phó Giám đốc	366.439.993	-	36.000.000	402.439.993
Nguyễn Thị Mai Hương	Phó Giám đốc	374.114.848	-	36.000.000	410.114.848
Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng	359.012.285	-	34.500.000	393.512.285
Cộng		2.761.796.139	196.203.861	258.500.000	3.216.500.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát,
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	Chủ sở hữu

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2. Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) – Chủ sở hữu		
Lợi nhuận phải nộp	30.451.760.261	41.267.074.943
Lợi nhuận đã nộp	(45.177.270.672)	50.000.000.000

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (*xem thuyết minh số V.19*).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

4. Chi phí lãi vay vốn hoá

Công ty không phát sinh chi phí vốn hoá lãi vay.

5. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

5a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động của Công ty là cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và nhà kinh doanh.

5b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

6. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.



7. Khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 43.628.127.357 VND. Ngoài ra, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – mã số 421 bị âm với số tiền (73.502.368.006) VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Chủ sở hữu Công ty cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty bằng cách bảo lãnh các khoản nợ vay, không yêu cầu Công ty hoàn trả tiền nợ cho đến khi Công ty có khả năng trả nợ. Do vậy Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023.

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THỦY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HOÀ

Giám đốc



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

