

CHI CỤC TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP
TP. HỒ CHÍ MINH

Số:.....
ĐẾN Ngày: **22-01-2020**
Chuyển:.....

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019



CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

MỤC LỤC

Trang

1.	BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09 - 09
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 10
6.	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 5 trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 5 được chuyển đổi từ Công ty Công Trình Giao Thông Công Chánh Quận 5 theo Quyết định 3811/QĐ-UBND ngày 28 tháng 08 năm 2010 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh và thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301259038 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 ngày 19 tháng 04 năm 2016.

Địa chỉ trụ sở chính: 153 Lê Hồng Phong, Phường 3, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty

- **Hoạt động công ích:** dịch vụ vệ sinh công cộng, duy tu, xây dựng công trình giao thông, công trình thoát nước, duy tu bảo quản công viên.

- **Hoạt động kinh doanh khác:** thu gom rác chợ, cơ quan và hộ dân theo hợp đồng kinh tế. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Lập dự án đầu tư xây dựng. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Mua bán cây, hoa kiểng các loại. Cho thuê nhà ở, mua bán nhà, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất. Dịch vụ mua bán cho thuê nhà ở. Đầu tư kinh doanh chợ (theo quy hoạch của Sở Công Thương). Cho thuê quầy sạp, kiốt, cửa hàng, mặt bằng để kinh doanh. Đo vẽ địa chính.

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Liên quan đến dự án bán căn hộ chung cư 109 Nguyễn Biểu, Công ty ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 về doanh thu bán căn hộ với số tiền là 3.052.425.074 VND, tuy nhiên chỉ ghi nhận giá vốn 34.181.818 VND tương ứng với doanh thu của các căn hộ đã bán. Nguyên nhân là do Công ty đã trích trước chi phí của dự án này vượt quá số thực tế phát sinh và ghi nhận vào giá vốn trong các năm trước.

Đồng thời doanh thu các hoạt động vệ sinh, công viên, duy tu thoát nước và vận chuyển của năm 2017, 2018 được quyết toán thêm đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 với số tiền 4.114.145.263 VND mà không kèm giá vốn tương ứng.

Ngoài ra, trong năm công ty còn điều chỉnh giảm giá vốn của dự án 155 Nguyễn Chí Thanh với số tiền 5.128.485.810 VND theo biên bản Thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long ngày 21/05/2018 về khoản chi phí bồi thường do thi công chậm tiến độ mà Công ty này phải gánh chịu.

Do đó, việc ghi nhận doanh thu và chi phí không tương xứng của các hoạt động công ích cũng như trích vượt chi phí của dự án bán căn hộ chung cư 109 Nguyễn Biểu và điều chỉnh giảm giá vốn dự án 155 Nguyễn Chí Thanh đã ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính 2019.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 24).

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**Kết quả hoạt động kinh doanh**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu thuần	149.834.981.554	200.333.284.277
- Tổng lợi nhuận trước thuế	17.298.631.679	13.622.264.957
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	11,55%	6,80%

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính 2019 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng thành viên và Ban Giám đốc

Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc của Công ty tại ngày lập báo cáo tài chính và báo cáo này bao gồm:

Hội đồng thành viên

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày bãi nhiệm
Ông Lê Văn Giang	Chủ tịch	4/2/2016	
Ông Đinh Trí Dũng	Thành viên	10/12/2019	

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày bãi nhiệm
Ông Đinh Trí Dũng	Giám đốc	4/2/2016	
Ông Nguyễn Minh Linh	Phó Giám đốc	17/10/2016	
Ông Phạm Duy Khang	Phó Giám đốc	21/8/2018	
Ông Nguyễn Quốc Hội	Kế toán trưởng	11/2/2015	1/9/2019
Bà Bùi Thị Hồng Thắm	Kế toán trưởng	6/11/2019	

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Tài Chính Toàn Cầu (GAFC) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định làm kiểm toán viên độc lập cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này Công ty phải:

- 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 thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ sách kế toán thích hợp được lưu trữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và 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 của Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn 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 vi phạm khác.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp các Chuẩn mực kế toán và 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 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ Kế toán của Bộ Tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2020

Thay mặt Ban Giám đốc *Ch*



Đinh Trí Dũng
Giám đốc



Enhance your values

GLOBAL AUDITING

Headquarters: 19th Floor, Block A, Indochina Park Tower
Transaction office: R12.03, 12th Floor, Block A, Indochina Park Tower
04 Nguyen Dinh Chieu Street, Dakao Ward, Dist 1, HCMC, Vietnam
Tel: (02-8) 62 998 263/64 - Fax: (02-8) 62 998 267
www.globalauditing.com - Email: info@globalauditing.com

Số: 0808-01/2019/GAFC/KiT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN - BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 5 được lập ngày 16 tháng 01 năm 2020, từ trang 07 đến trang 24 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không thể tiến hành kiểm kê và đánh giá giá trị các công trình dở dang dài hạn của Quý Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019.

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi vẫn chưa nhận được đầy đủ các thư xác nhận công nợ liên quan đến khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác, phải trả khác, phải trả người bán, người mua trả tiền trước, vay dài hạn và tạm ứng. Với tài liệu hiện có của Công ty, Chúng tôi cũng không thể tiến hành các thủ tục kiểm toán thay thế để kiểm chứng các số liệu nêu trên.

Công ty chưa xem xét đánh giá và trích lập dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn cũng như chưa trích lập đầy đủ các khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi tại ngày kết thúc năm tài chính. Bằng các tài liệu hiện có tại Công ty, Chúng tôi chưa thể xác định được sự cần thiết cũng như mức dự phòng cần trích lập cho khoản mục này. Do đó, Chúng tôi cũng không trình bày ý kiến về dự phòng khoản phải thu khó đòi và các khoản đầu tư dài hạn này.

Chúng tôi muốn lưu ý đến khả năng thu hồi công nợ phải thu của Ông Phan Việt Tiến với số tiền là **27.997.012.063 VND** và Công ty CPĐT XD & Khai Thác CTGT 584 với số tiền là **19.856.250.000 VND** (xem Thuyết minh Phần V, Mục 5.a). Ông Phan Việt Tiến có liên quan đến vụ án "tham ô tài sản" và "đưa hối lộ" tại Công ty Phát triển Nhà Quận 5 (hiện tại đã sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 5). Theo các phương tiện thông tin đại chúng, ông Tiến đã bị tuyên án phạt tù do hành vi nêu trên. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Chúng tôi chưa nhận được thông tin liên quan đến việc ông Tiến hoàn trả khoản nợ này. Và khoản nợ công ty CTGT 584 cũng có khả năng thu hồi rất thấp. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi **19.000.000.000 VND** cho các khoản nợ này theo quyết định số 31/QĐ-HDQT-DVCIQ5 năm 2018 và vẫn chưa đánh giá để trích lập thêm cho các khoản này trong năm 2019. Bên cạnh đó, nhiều khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và tạm ứng đã tồn từ lâu nhưng công ty vẫn chưa xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi thích hợp.

Các năm trước, Công ty đã ghi nhận giá vốn tại dự án khu dân cư Vĩnh Lộc bằng 92% doanh thu bán hàng. Trong năm 2019, toàn bộ chi phí sản xuất dở dang của dự án này được kết chuyển hết để tính giá vốn với tỷ lệ tương ứng là 37,92% cho phần doanh thu phát sinh trong năm trong khi dự án này vẫn còn đang thực hiện. Với tài liệu hiện có của Công ty, Chúng tôi không thể đánh giá tỷ lệ và việc ghi nhận giá vốn này có cơ sở phù hợp. Do đó, Chúng tôi cũng không trình bày ý kiến về tính đúng đắn của giá vốn dự án này trong năm 2019.

Hoạt động bán căn hộ tái định cư nhằm ổn định cuộc sống cho các hộ dân được giải tỏa theo chính sách của Nhà nước, tuy nhiên doanh thu được ghi nhận theo tiến độ thu tiền trong khi phần lớn căn hộ đã được bàn giao toàn bộ diện tích. Vì vậy một phần diện tích của một số căn hộ chưa được ghi nhận doanh thu do chưa thu được tiền công ty đang cho thuê lại không có chi phí khấu hao vì nhà đã bàn giao hết cho người dân.

Trong năm 2019, công ty có doanh thu **3.052.425.074 VND** từ việc bán dự án Chung cư 109 Nguyễn Biểu, tuy nhiên các chi phí của dự án này đã được ghi nhận hết vào các năm trước, vì vậy việc ghi nhận doanh thu trong kỳ không phát sinh tương ứng với giá vốn. Đồng thời doanh thu của các hoạt động vệ sinh, công viên, duy tu thoát nước và vận chuyển có 1 phần là doanh thu của năm 2017, 2018 được quyết toán thêm với số tiền **4.114.145.263 VND** mà không kèm giá vốn tương ứng. Điều này làm ảnh hưởng đáng kể đến Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính 2019 và các năm trước cũng như nghĩa vụ thuế Thu nhập doanh nghiệp qua các năm.

Như đã nêu tại mục 12 phần V của Thuyết minh Báo cáo tài chính về khoản phạt chậm nộp tiền sử dụng đất khu dân cư Vĩnh Lộc từ những năm trước tính tới thời điểm 22/8/2018 đã lên tới số tiền **200.092.380.227 VND** theo Thông báo số 235/TB-CCT-TB&TK ngày 27/8/2018 của Chi cục thuế quận Bình Tân được ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn (theo công văn số 511/TCKH ngày 18/10/2017 của Phòng Tài chính - Kế hoạch quận 5 với số tiền phạt chậm nộp tại thời điểm đó là **145.787.665.473 đồng**). Khoản tiền phạt này công ty chưa thống nhất số tiền, Công ty đã khiếu nại và kiến nghị Chi cục thuế quận Bình Tân tính khoản chậm nộp tiền sử dụng đất này chưa đúng và ngày 26/12/2018 Tổng cục thuế đã có văn bản số 5345/TCT-CS gửi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị nghiên cứu hồ sơ cụ thể, chỉ đạo Chi cục thuế quận Bình Tân xác định lại đúng số tiền sử dụng đất mà công ty phải nộp theo quy định. Khoản tiền phạt này trong kỳ đã được phân bổ vào chi phí khác với số tiền là **9.300.000.000 VND** dựa theo tình hình kinh doanh của công ty, thay vì phải được xử lý một cách phù hợp.

Trong năm, Công ty nhận được Công văn của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/08/2019 về việc di dời trụ sở từ địa chỉ 153 Lê Hồng Phong về địa chỉ 314 Trần Phú Phường 8 Quận 5. Vì vậy công ty chưa hạch toán tiền thuê đất mặt bằng 153 Lê Hồng Phong do chưa nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, điều này ảnh hưởng đáng kể đến Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính 2019.

Ngoài ra, trong năm công ty còn điều chỉnh giảm giá vốn của dự án 155 Nguyễn Chí Thanh với số tiền **5.128.485.810 VND** theo biên bản Thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long ngày 21/05/2018, đây là số tiền do 2 bên xác định và điều chỉnh theo thỏa thuận về việc thi công chậm tiến độ. Từ đó, làm ảnh hưởng đáng kể đến Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính 2019.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến Chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 5** tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc trong Phần VII Thuyết minh Báo cáo tài chính này ở Mục 2 về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Mục 3 về Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH TOÀN CẦU (GAFC)



NGUYỄN DUY VŨ
Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 1562-2018-205-1
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 01 năm 2020

NGUYỄN THIÊN TÍNH
Kiểm toán viên phụ trách
Chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 1549-2018-205-1

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		182.058.715.146	165.321.444.460
I. Tiền & các khoản tương đương tiền	110	V.1.	38.791.416.898	21.497.756.611
Tiền	111		38.791.416.898	21.497.756.611
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		125.830.720.980	122.321.589.126
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	81.252.738.530	79.943.923.954
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	2.328.515.877	1.507.384.650
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	67.820.071.518	66.549.746.399
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5.	(25.570.604.945)	(25.679.465.877)
IV. Hàng tồn kho	140		8.546.330.012	8.580.718.317
Hàng tồn kho	141	V.7.	8.546.330.012	8.580.718.317
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.890.247.256	12.921.380.406
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	8.890.247.256	12.921.380.406
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		450.515.309.929	578.533.772.596
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.000.000	3.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	8.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		17.202.507.617	17.318.409.955
TSCĐ hữu hình	221	V.9.	16.744.895.463	16.860.797.801
- Nguyên giá	222		35.281.182.192	33.513.746.247
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.536.286.729)	(16.652.948.446)
TSCĐ vô hình	227	V.10.	457.612.154	457.612.154
Nguyên giá	228		457.612.154	457.612.154
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11.	101.771.404.866	103.159.775.483
Nguyên giá	231		136.535.464.868	137.186.237.217
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.764.060.002)	(34.026.461.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		135.677.410.867	253.503.529.252
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8.	135.677.410.867	253.503.529.252
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		4.112.532.119	4.112.532.119
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.	4.112.532.119	4.112.532.119
VI. Tài sản dài hạn khác	260		191.743.454.460	200.436.525.787
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	191.743.454.460	200.436.525.787
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		632.574.025.075	743.855.217.056

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		456.766.293.645	569.993.959.943
I. Nợ ngắn hạn	310		301.036.777.167	307.609.109.749
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	200.882.009	4.873.335.158
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	19.247.012.300	24.680.080.718
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	260.420.804.904	249.526.871.670
Phải trả người lao động	314		4.833.006.924	7.728.340.180
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	5.757.521.575	3.461.398.306
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13.	-	6.000.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.577.549.455	11.339.083.717
II. Nợ dài hạn	330		155.729.516.478	262.384.850.194
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	82.864.022.271	79.643.227.840
Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	70.516.518.007	180.312.198.354
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13.	1.970.000.000	1.970.000.000
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		378.976.200	459.424.000
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		175.807.731.430	173.861.257.113
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	105.194.767.061	102.989.230.594
Vốn góp của chủ sở hữu	411		95.388.665.773	95.388.665.773
Vốn khác của chủ sở hữu	414		8.358.187.181	6.062.732.636
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.447.914.107	1.537.832.185
II. Nguồn kinh phí	430	V.20.	70.612.964.369	70.872.026.519
Nguồn kinh phí	431		18.531.132.037	18.531.132.037
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		52.081.832.332	52.340.894.482
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		632.574.025.075	743.855.217.056

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2020



Bùi Thị Hồng Thắm
Kế toán trưởng



Đinh Trí Dũng
Giám đốc

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	149.834.981.554	200.333.284.277
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3.	149.834.981.554	200.333.284.277
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4.	114.174.413.415	154.544.194.984
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		35.660.568.139	45.789.089.293
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5.	245.175.303	273.540.666
7. Chi phí tài chính	22	VI.6.	141.041.095	896.706.045
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		141.041.095	896.706.045
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.a.	24.523.108	78.354.660
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.b.	8.432.477.549	29.106.507.444
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		27.307.701.690	15.981.061.810
11. Thu nhập khác	31	VI.8.	603.918.869	371.093.576
12. Chi phí khác	32	VI.9.	10.612.988.880	2.729.890.429
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(10.009.070.011)	(2.358.796.853)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17.298.631.679	13.622.264.957
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.10.	4.744.774.289	3.625.313.096
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.553.857.390	9.996.951.861

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2020



Bùi Thị Hồng Thắm
Kế toán trưởng



Đinh Trí Dũng
Giám đốc

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tiền tệ: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I - Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất, kinh doanh				
- Thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		154.491.750.651	171.128.811.974
- Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(31.486.999.852)	(43.262.754.466)
- Tiền chi trả cho người lao động	03		(49.034.839.256)	(45.468.590.921)
- Tiền chi trả lãi vay	04		(141.041.095)	(896.706.045)
- Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(5.861.400.240)	(2.895.576.885)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21.145.595.715	11.321.715.716
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(62.818.383.339)	(73.275.745.933)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		26.294.682.584	16.651.153.440
II - Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.435.000.000)	(1.862.272.727)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		188.802.400	175.191.500
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		245.175.303	273.540.666
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.001.022.297)	(1.413.540.561)
III - Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
- Tiền thu từ đi vay	33		-	16.000.000.000
- Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.000.000.000)	(35.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.000.000.000)	(19.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		17.293.660.287	(3.762.387.121)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.497.756.611	25.260.143.732
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		38.791.416.898	21.497.756.611



Bùi Thị Hồng Thắm
Kế toán trưởng



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2020

Đinh Trí Dũng
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn và thông tin doanh nghiệp:

Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 5 được chuyển đổi từ Công ty Công Trình Giao Thông Công Chánh Quận 5 theo Quyết định 3811/QĐ-UBND ngày 28 tháng 08 năm 2010 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh và thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301259038 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 ngày 19 tháng 04 năm 2016.

Địa chỉ trụ sở chính: 153 Lê Hồng Phong, Phường 3, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ, xây dựng, bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động công ích: dịch vụ vệ sinh công cộng, duy tu, xây dựng công trình giao thông, công trình thoát nước, duy tu bảo quản công viên.

- Hoạt động kinh doanh khác: thu gom rác chợ, cơ quan và hộ dân theo hợp đồng kinh tế. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Lập dự án đầu tư xây dựng. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Mua bán cây, hoa kiểng các loại. Cho thuê nhà ở, mua bán nhà, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất. Dịch vụ mua bán cho thuê nhà ở. Đầu tư kinh doanh chợ (theo quy hoạch của Sở Công Thương). Cho thuê quầy sạp, kiốt, cửa hàng, mặt bằng để kinh doanh. Đo vẽ địa chính.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Liên quan đến dự án bán căn hộ chung cư 109 Nguyễn Biểu, Công ty ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 về doanh thu bán căn hộ với số tiền là **3.052.425.074 VND**, tuy nhiên chỉ ghi nhận giá vốn **34.181.818 VND** tương ứng với doanh thu của các căn hộ đã bán. Nguyên nhân là do Công ty đã trích trước chi phí của dự án này vượt quá số thực tế phát sinh và ghi nhận vào giá vốn trong các năm trước.

Đồng thời doanh thu các hoạt động vệ sinh, công viên, duy tu thoát nước và vận chuyển của năm 2017, 2018 được quyết toán thêm đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 với số tiền **4.114.145.263 VND** mà không kèm giá vốn tương ứng.

Ngoài ra, trong năm công ty còn điều chỉnh giảm giá vốn của dự án 155 Nguyễn Chí Thanh với số tiền **5.128.485.810 VND** theo biên bản Thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long ngày 21/05/2018 về khoản chi phí bồi thường do thi công chậm tiến độ mà Công ty này phải gánh chịu.

Do đó, việc ghi nhận doanh thu và chi phí không tương xứng của các hoạt động công ích cũng như trích vượt chi phí của dự án bán căn hộ chung cư 109 Nguyễn Biểu và điều chỉnh giảm giá vốn dự án 155 Nguyễn Chí Thanh đã ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính 2019.

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

1. Kỳ kế toán năm:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị sử dụng Đồng Việt Nam trong hạch toán kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

Công ty áp dụng 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 của Bộ Tài chính áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và 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 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Vì vậy, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh các báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, 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.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ trên phần mềm kế toán.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP (TRONG TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC)

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính và nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính sử dụng đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam ("VND"), và được lập theo Chế độ kế toán, Chuẩn mực kế toán, Nguyên tắc kế toán Việt Nam được chấp nhận chung tại Việt Nam.

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt 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 khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán Các khoản đầu tư tài chính

e. Đầu tư khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Lập dự phòng phải thu khó đòi:

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 1 năm trở lên doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng chưa thu được nợ và các khoản nợ dưới 1 năm nhưng con nợ có dấu hiệu không trả được nợ. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập theo 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 theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Trong kỳ đơn vị chưa tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

5. Hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua 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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

Nhập trước xuất trước

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho với giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

Trong kỳ đơn vị chưa tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

a. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được tính vào giá trị tài sản, chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi (lỗ) nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng, giá trị máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao cho đến khi các tài sản có liên quan được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình:

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian quy định tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài Chính, cụ thể như sau:

Nhóm Tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 36
Máy móc thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 07

b. Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất.

Thời gian khấu hao quyền sử dụng đất là 50 năm.

c. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là tài sản phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai; và
- Nguyên giá của bất động sản đầu tư phải được xác định một cách đáng tin cậy.

Bất động sản đầu tư phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

Nguyên tắc và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại mà doanh nghiệp đang sử dụng.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các công cụ nhỏ, vật dụng và trang thiết bị văn phòng và các chi phí khác mà mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho công ty. Chi phí trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh sử dụng theo khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác:

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó phải xác định một cách đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán sẽ tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch đó.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu là các khoản cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm nhà cho thuê ở và nhà cho thuê sản xuất kinh doanh) đã hoàn thành nhưng chưa thu được tiền.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc lỗ hoạt động kinh doanh.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu trong năm của Công ty chủ yếu từ các hoạt động kinh doanh như: doanh thu các hoạt động công ích thuê bao với quận (như: quét, thu gom và vận chuyển rác; quản lý công viên, cây xanh; nạo vét, thoát nước đô thị); doanh thu hoạt động xây dựng; doanh thu cho thuê nhà sở hữu nhà nước; doanh thu dịch vụ vận chuyển; doanh thu kinh doanh nhà (bán các căn hộ chung cư).

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ :

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.

Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản :

Doanh thu bất động sản ghi nhận khi đơn vị thu được tiền.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính :

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch :

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện :

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất hiện hành 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

16. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty được coi là các bên liên quan.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt tại quỹ (*)	29.558.248.560	387.861.619
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (**)	9.233.168.338	21.109.894.992
Tổng cộng	38.791.416.898	21.497.756.611

(*) Trong đó bao gồm 28.000.000.000 VND tiền gửi tiết kiệm.

(**) Tài khoản công ty đang bị phong tỏa theo quyết định số 2507 và 2508 ngày 17/12/2019 của Chi cục thuế quận Tân Bình, để thực hiện cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản để thi hành Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và chậm nộp tiền thuế số 235/TB-CCT-TB&TK ngày 27/08/2018 của Chi cục thuế quận Tân Bình.

2. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	4.112.532.119	4.112.532.119
Tổng cộng	4.112.532.119	4.112.532.119
(i)	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.112.532.119	4.112.532.119
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển 30-4	2.912.532.119	2.912.532.119
+ Công ty TNHH Bất Động Sản Tam Đức	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Công ty TNHH Thương Mại Đại Thế Giới	200.000.000	200.000.000
Cộng	4.112.532.119	4.112.532.119

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**3. Phải thu của khách hàng****a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng kinh doanh nhà	12.806.998.454	16.335.281.870
Phải thu tiền cho thuê nhà SHNN	29.866.258.039	25.137.426.725
Phải thu khách hàng khu dân cư Vĩnh Lộc	15.014.767.100	12.828.739.828
Phải thu tiền xây dựng	4.588.210.007	5.724.017.588
Phải thu kinh phí thuê bao	10.549.895.152	11.791.978.392
Phải thu dịch vụ vận chuyển	7.588.121.333	7.520.570.479
Khách hàng khác	838.488.445	605.909.072
Cộng	81.252.738.530	79.943.923.954

4. Trả trước cho người bán**Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Trường Phú Hưng	14.710.830	460.609.964
Công ty TNHH SX KD nhà Hai Thành	582.259.828	582.259.828
Cty CP Đầu tư và Phát triển xây dựng (INVEST)	1.028.498.127	-
Nhà cung cấp khác	703.047.092	464.514.858
Cộng	2.328.515.877	1.507.384.650

5. Phải thu khác**a. Phải thu khác ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác	67.820.071.518	66.549.746.399
Đội thi công 3 (Ông Phan Việt Tiến) (*)	57.115.318.587	57.175.913.067
Công ty CPĐT XD & Khai Thác CTGT 584	27.936.650.803	27.997.012.063
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên An	19.856.250.000	19.856.250.000
Phải thu khác	8.386.634.123	8.386.634.123
Bảo hiểm nộp thừa	935.783.661	936.016.881
Tạm ứng	8.048.311	1.526.730
Đội thi công 1 (Ông Đặng Ngọc Ân)	10.151.364.802	8.776.028.602
Đội công trình giao thông (Ông Phan Hoàng Dũng)	1.350.455.277	1.376.340.918
Đội dịch vụ công cộng	1.453.563.032	240.714.005
Đội thi công xây dựng	500.000.000	500.000.000
Khu dân cư Vĩnh Lộc	237.591.526	726.000.351
Vũ Cơi Sơn	5.053.422.556	4.802.484.606
Đối tượng khác	737.000.000	462.000.000
Phải thu về cổ phần hóa	819.332.411	668.488.722
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	542.459.818	596.278.000
	2.880.000	-

b. Phải thu khác dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	3.000.000
Ngân hàng An Bình	8.000.000	3.000.000
Grab	3.000.000	3.000.000
	5.000.000	-
Tổng cộng	67.828.071.518	66.552.746.399
Dự phòng phải thu khó đòi	(25.570.604.945)	(25.679.465.877)
Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác	125.838.720.980	122.324.589.126

(*) Khoản phải thu Ông Phan Việt Tiến bao gồm khoản Ông Phan Việt Tiến ứng để thực hiện công trình xây dựng theo phương thức khoán và cả khoản tiền Ông Phan Việt Tiến mượn của Công ty.

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**6. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán	47.792.900.803	-	47.853.262.063	-
Tổng cộng	47.792.900.803	-	47.853.262.063	-
	Quá hạn 1 đến 30 ngày	Quá hạn 31 đến 60 ngày	Quá hạn 61 đến 90 ngày	Quá hạn trên 90 ngày
Đội thi công 3	-	-	-	27.936.650.803
Công ty CP đầu tư xây dựng KTCT giao thông 584	-	-	-	19.856.250.000
Tổng cộng	-	-	-	47.792.900.803

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	34.684.923	61.073.028
Công cụ, dụng cụ	-	8.000.200
Thành phẩm	8.511.645.089	8.511.645.089
Tổng cộng	8.546.330.012	8.580.718.317

8. Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình xây dựng	135.677.410.867	253.503.529.252
TTT TM CC Soái Kinh Lâm	24.536.802.772	142.681.400.078
Chung cư 402 Hàm Tử P.5 quận 5	17.639.481.112	17.633.435.657
727 Trần Hưng Đạo (Dự án)	89.593.739.925	89.281.306.459
Công trình xây dựng khác	3.907.387.058	3.907.387.058
Cộng	135.677.410.867	253.503.529.252

9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	13.984.488.389	120.272.570	19.138.343.688	270.641.600	33.513.746.247
Tăng trong năm	-	-	2.295.454.545	-	2.295.454.545
Mua trong năm	-	-	2.295.454.545	-	2.295.454.545
Giảm trong năm	-	-	528.018.600	-	528.018.600
Thanh lý	-	-	528.018.600	-	528.018.600
Số cuối năm	13.984.488.389	120.272.570	20.905.779.633	270.641.600	35.281.182.192
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	5.807.171.637	120.272.570	10.454.862.639	270.641.600	16.652.948.446
Tăng trong năm	786.838.700	-	1.624.518.183	-	2.411.356.883
Khấu hao	786.838.700	-	1.624.518.183	-	2.411.356.883
Giảm trong năm	-	-	528.018.600	-	528.018.600
Thanh lý	-	-	528.018.600	-	528.018.600
Số cuối năm	6.594.010.337	120.272.570	11.551.362.222	270.641.600	18.536.286.729
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	8.177.316.752	-	8.683.481.049	-	16.860.797.801
Số cuối năm	7.390.478.052	-	9.354.417.411	-	16.744.895.463

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tới thời điểm 31/12/2019: 3.957.801.404 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	457.612.154	457.612.154
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	457.612.154	457.612.154
HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	-	-
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	457.612.154	457.612.154
Số cuối năm	457.612.154	457.612.154

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

NGUYÊN GIÁ	Nhà ở	Nhà kinh doanh	Tòa nhà Tân Đà (*)	Tổng cộng
SỐ ĐẦU NĂM	60.560.452.558	16.885.366.771	59.740.417.888	137.186.237.217
Giảm trong năm	641.111.967	9.660.382	-	650.772.349
SỐ CUỐI NĂM	59.919.340.591	16.875.706.389	59.740.417.888	136.535.464.868
HAO MÒN LŨY KẾ	Nhà ở	Nhà kinh doanh	Tòa nhà Tân Đà	Tổng cộng
SỐ ĐẦU NĂM	17.331.708.401	7.773.216.446	8.921.536.887	34.026.461.734
Tăng trong năm	-	-	1.129.308.467	1.129.308.467
Giảm trong năm	386.880.010	4.830.189	-	391.710.199
SỐ CUỐI NĂM	16.944.828.391	7.768.386.257	10.050.845.354	34.764.060.002
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	43.228.744.157	9.112.150.325	50.818.881.001	103.159.775.483
Số cuối năm	42.974.512.200	9.107.320.132	49.689.572.534	101.771.404.866

(*) Tòa nhà Tân Đà ghi tăng theo biên bản kiểm tra BCTC 2017 (BBKT 2017) ngày 28/12/2018 của Phòng Tài chính – Kế hoạch quận 5

12. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Công cụ dụng cụ	843.783.310	776.015.818	833.356.599	786.442.529
Chi phí sửa chữa	1.500.362.250	2.518.872.727	1.854.603.273	2.164.631.704
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất KDC Vĩnh Lộc (*)	198.092.380.227	-	9.300.000.000	188.792.380.227
Tổng cộng	200.436.525.787	3.294.888.545	11.987.959.872	191.743.454.460

(*) Khoản phạt chậm nộp tiền sử dụng đất khu dân cư Vĩnh Lộc từ những năm trước tính tới thời điểm 22/8/2018 đã lên tới số tiền **200.092.380.227 VND** theo Thông báo số 235/TB-CCT-TB&TK ngày 27/8/2018 của Chi cục thuế quận Bình Tân được ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn (theo công văn số 511/TCCKH ngày 18/10/2017 của Phòng Tài chính - Kế hoạch quận 5 với số tiền phạt chậm nộp tại thời điểm đó là 145.787.665.473 đồng). Khoản tiền phạt này công ty chưa thống nhất số tiền, Công ty đã khiếu nại và kiến nghị Chi cục thuế quận Bình Tân tính khoản chậm nộp tiền sử dụng đất này chưa đúng và ngày 26/12/2018 Tổng cục thuế đã có văn bản số 5345/TCT-CS gửi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị nghiên cứu hồ sơ cụ thể, chỉ đạo Chi cục thuế quận Bình Tân xác định lại đúng số tiền sử dụng đất mà công ty phải nộp theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

13. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng:	-	6.000.000.000
- Vay Ngân Hàng NN&PTNT Việt Nam (*)	-	6.000.000.000
Tổng cộng	-	6.000.000.000

(*) Khoản vay Ngân Hàng NN&PTNT Việt Nam theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6220-LAV-201800099/HĐTD ngày 31 tháng 01 năm 2018 để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 6%/năm, thời hạn vay quy định trong từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng.

Chi tiết khoản vay ngắn hạn được thể hiện sau đây:

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ vay trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
- Ngân Hàng NN&PTNT Việt Nam	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Tổng cộng	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng cộng	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000

b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	1.970.000.000	1.970.000.000
- Phòng tài chính kế hoạch Quận 5	970.000.000	970.000.000
- Công Ty TNHH Bất Động Sản SANNY	1.000.000.000	1.000.000.000
Tổng cộng	1.970.000.000	1.970.000.000

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm
Vay dài hạn các tổ chức khác	1.970.000.000	-	-	1.970.000.000
Tổng cộng	1.970.000.000	-	-	1.970.000.000

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn các tổ chức	1.970.000.000	-	-	1.970.000.000
- Phòng tài chính kế hoạch Quận 5	970.000.000	-	-	970.000.000
- Công Ty TNHH Bất Động Sản SANNY	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Tổng cộng	1.970.000.000	-	-	1.970.000.000

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn các tổ chức khác	1.970.000.000	1.970.000.000	1.970.000.000	1.970.000.000
Tổng cộng	1.970.000.000	1.970.000.000	1.970.000.000	1.970.000.000

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**14. Phải trả người bán**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	200.882.009	200.882.009	4.873.335.158	4.873.335.158
Công ty TNHH TM DV xây dựng Bảo Ngọc	-	-	2.307.337.825	2.307.337.825
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Toàn Cầu	-	-	226.000.000	226.000.000
Công ty TNHH TC XD cầu đường Hồng	-	-	524.161.700	524.161.700
Công ty TNHH cấp thoát nước hạ tầng đô thị	-	-	630.344.258	630.344.258
Tổng công ty cơ khí GTVT Sài Gòn	-	-	910.000.000	910.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Xây Dựng Nhơn Thành	157.322.009	157.322.009	157.322.009	157.322.009
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Nam	43.560.000	43.560.000	43.560.000	43.560.000
Nhà cung cấp khác	-	-	74.609.366	74.609.366
Tổng cộng	200.882.009	200.882.009	4.873.335.158	4.873.335.158

15. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng khu dân cư Vĩnh Lộc	6.856.511.077	12.829.756.881
Khách hàng kinh doanh nhà	9.938.938.293	9.484.426.516
Khách hàng xây dựng	2.446.048.930	2.360.583.321
Khách hàng khác	5.514.000	5.314.000
Tổng cộng	19.247.012.300	24.680.080.718

16. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước**a. Phải nộp**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	557.027.355	2.893.823.876
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.190.562.450	2.456.712.129
Thuế thu nhập cá nhân	101.585.281	-
Tiền thuê đất nhà SXKD thuộc SHNN	48.354.732.648	35.350.777.919
Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng	-	1.260.774.108
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	209.216.897.170	207.564.783.638
Tổng cộng	260.420.804.904	249.526.871.670

b. Phải thu**Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	-	26.934.086
Tiền thuê đất nộp thừa	776.949.853	776.949.853
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.113.297.403	12.117.496.467
Tổng cộng	8.890.247.256	12.921.380.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	3.140.344.748	3.196.240.852
<i>Cho thuê mặt bằng Chung cư 44 Nguyễn Biểu</i>	3.140.344.748	3.196.240.852
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	79.723.677.523	76.446.986.988
<i>Dự án Trung tâm thương mại Tân Đa - Cao Lầu</i>	49.689.572.534	50.818.881.001
<i>Quản lý nhà kinh doanh</i>	19.235.493.222	17.622.419.136
<i>Quản lý nhà ở</i>	10.798.611.767	8.005.686.851
Tổng cộng	82.864.022.271	79.643.227.840

18. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
Bảo hiểm thất nghiệp	17.946.796	-
Kinh phí bảo trì chung cư	3.376.578.718	3.461.398.306
Phải trả đội thi công xây dựng	2.362.996.061	-
Tổng cộng	5.757.521.575	3.461.398.306
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.262.814.000	1.160.714.000
<i>Ký quỹ xây dựng nền KDC Vĩnh Lộc</i>	995.750.000	993.650.000
<i>Ký quỹ cho thuê mặt bằng</i>	61.000.000	61.000.000
<i>14 lô C C/cư Hùng Vương (Mạc Thiên Tích)</i>	40.000.000	40.000.000
<i>Ký quỹ cho thuê chung cư 109 Nguyễn Biểu</i>	34.714.000	34.714.000
<i>Nhà 216A Lương Nhữ Hộc (số cũ 220), P11, Q5</i>	24.000.000	24.000.000
<i>Khoản nhận ký quỹ khác</i>	107.350.000	7.350.000
Các khoản nhận tiền đầu tư của các dự án	69.253.704.007	179.151.484.354
<i>Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP.HCM (Dự án chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh)</i>	16.562.379.593	12.836.445.163
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây Dựng (INVEST)</i>	-	4.189.987.683
<i>Công ty cổ phần cấp nước Chợ Lớn</i>	50.000.000	50.000.000
<i>Công Ty XDCT & Đầu Tư Hồng Quang</i>	1.746.028.879	1.746.028.879
<i>Công Ty TNHH Bất Động Sản Tam Đức</i>	40.025.000.000	40.025.000.000
<i>Công ty TNHH xây dựng Trí Thành</i>	79.484.323	-
<i>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư XD Hồng Lĩnh</i>	-	1.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Giai Lợi</i>	10.355.866.483	118.948.792.061
<i>CTy TNHH SX - TM - DV Bạch Đằng</i>	154.333.572	74.619.411
<i>Ban quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 5</i>	280.611.157	280.611.157
Tổng cộng	70.516.518.007	180.312.198.354

19. Vốn chủ sở hữu**a. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm:**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác (*)	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	95.388.665.773	486.369.000	4.423.005.770	-	100.298.040.543
Tăng vốn năm trước	-	5.576.363.636	-	-	5.576.363.636
Lãi năm trước	-	-	-	9.996.951.861	9.996.951.861
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(9.073.666.755)	(9.073.666.755)
Tạm trích các quỹ trong năm	-	-	2.691.190.051	-	2.691.190.051
Giảm khác	-	-	(5.576.363.636)	(923.285.106)	(6.499.648.742)
Số dư cuối năm trước	95.388.665.773	6.062.732.636	1.537.832.185	-	102.989.230.594

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số dư đầu năm nay	95.388.665.773	6.062.732.636	1.537.832.185	-	102.989.230.594
Tăng vốn năm nay (*)	-	2.295.454.545	-	-	2.295.454.545
Lãi năm nay	-	-	-	12.553.857.390	12.553.857.390
Chia lãi liên doanh	-	-	-	(3.725.934.430)	(3.725.934.430)
Tạm trích các quỹ trong năm	-	-	2.205.536.467	(7.636.192.652)	(5.430.656.185)
Giảm khác	-	-	(2.295.454.545)	(1.191.730.308)	(3.487.184.853)
Số dư cuối năm nay	95.388.665.773	8.358.187.181	1.447.914.107	-	105.194.767.061

(*) Điều chỉnh tăng vốn do mua mới tài sản cố định năm 2019 từ nguồn quỹ đầu tư phát triển.

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	95.388.665.773	95.388.665.773
+ Vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước	95.388.665.773	95.388.665.773

c. Các quỹ của doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Quỹ đầu tư phát triển	1.447.914.107	1.537.832.185

20. Nguồn kinh phí**a. Nguồn kinh phí**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	18.531.132.037	18.531.132.037
Số cuối năm	18.531.132.037	18.531.132.037

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn kinh đã hình thành tài sản cố định	52.340.894.482	56.652.712.703
Điều chỉnh tăng trong năm	-	143.425.903
Điều chỉnh giảm trong năm	(259.062.150)	(4.455.244.124)
Tổng cộng	52.081.832.332	52.340.894.482

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	149.834.981.554	200.333.284.277
Doanh thu cung cấp dịch vụ	118.881.295.535	126.552.050.358
Doanh thu kinh doanh bất động sản	18.251.250.457	63.423.439.401
Doanh thu hoạt động xây dựng	12.702.435.562	10.357.794.518

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

-

3. Doanh thu thuần

149.834.981.554 200.333.284.277

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	101.176.036.205	104.879.134.815
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	996.093.355	40.129.175.048
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	12.002.283.855	9.535.885.121
Tổng cộng	114.174.413.415	154.544.194.984

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	43.650.138	28.976.748
Lãi mua nhà trả góp	201.525.165	244.563.918
Tổng cộng	245.175.303	273.540.666

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 5

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**6. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	141.041.095	896.706.045
Tổng cộng	141.041.095	896.706.045

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**a. Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
Phí trước bạ	24.523.108	32.580.157
Phí cấp chủ quyền	-	12.005.088
Chi phí bằng tiền khác	-	33.769.415
Tổng cộng	24.523.108	78.354.660

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.498.140.340	5.528.797.396
Chi phí vật liệu quản lý	208.728.439	151.592.164
Khấu hao tài sản cố định	275.580.000	275.580.000
Chi phí tiền thuê đất VP công ty	119.232.000	991.275.300
Chi phí dự phòng	-	19.000.000.000
Trích lập quỹ khoa học và công nghệ	-	422.000.000
Chi phí tiếp khách	390.307.493	273.995.240
Chi phí bằng tiền khác	2.940.489.277	2.463.267.344
Tổng cộng	8.432.477.549	29.106.507.444

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý tài sản cố định, phế liệu	174.272.727	184.820.910
Phạt chậm thanh toán mua, thuê căn hộ, thi công công trình	161.910.089	223.630.000
Điều chỉnh bút toán do hạch toán sai. Đã hạch toán doanh thu (DTD009.05 ngày 9/5/2017)	-	(44.606.223)
Thu nhập khác	267.736.053	7.248.889
Tổng cộng	603.918.869	371.093.576

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thành lý TSCĐ	3.636.364	-
Phạt chậm nộp thuế sử dụng đất khu dân cư Vĩnh Lộc	9.300.000.000	2.000.000.000
Phạt chậm nộp thuế và vi phạm hành chính	1.309.346.930	706.702.498
Chi phí khác	5.586	23.187.931
Tổng cộng	10.612.988.880	2.729.890.429

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.298.631.679	13.622.264.957
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận xác định thu nhập chịu thuế		
- Các khoản điều chỉnh tăng	10.609.343.402	4.504.300.616
+ Chi phí không hợp lý	10.609.343.402	4.504.300.616
- Các khoản điều chỉnh giảm	4.184.101.364	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	23.723.873.717	18.126.565.573
Thuế suất phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.744.774.289	3.625.313.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Một số chỉ số đánh giá tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp**

Chỉ tiêu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
1.1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn		
1.1.1. Bố trí cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	71,22%	77,78%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	28,78%	22,22%
1.1.2. Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	72,21%	76,63%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	27,79%	23,37%
1.2. Khả năng thanh toán		
1.2.1. Khả năng thanh toán nợ (lần)	1,38	1,31
1.2.2. Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	0,60	0,54
1.2.3. Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,13	0,07
1.3. Tỷ suất sinh lời		
1.3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	11,55%	6,80%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	8,38%	4,99%
1.3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	2,73%	1,83%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	1,98%	1,34%
1.3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	3,16%	10,48%

2. Thông tin về hoạt động liên tục

Tổng nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn một khoản **118.978.062.021 VND**. Yếu tố này có thể có ảnh hưởng đến khả năng thanh toán do đó có thể có ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty.

3. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã tiến hành ghi nhận vào kết quả kinh doanh toàn bộ khoản doanh thu kinh doanh bất động sản với số tiền là: 18.251.250.457 VND và giá vốn tương ứng là 996.093.355 VND, Trong đó thu nhập từ việc chuyển nhượng đất nền KDC Vĩnh Lộc với doanh thu 13.208.574.273 VND và giá vốn là 5.009.222.063 VND, khoản lãi gộp tương ứng là: 8.199.352.210 VND, Thu nhập từ dự án 109 Nguyễn Biểu là 3.052.425.074 VND, giá vốn là 34.181.818 VND, khoản lãi gộp tương ứng là 3.018.243.256 VND, và khoản giá vốn của việc dự án 155 Nguyễn Chí Thanh là 4.657.418.037 VND cùng với một vài dự án khác lãi gộp là 1.380.143.599 VND. Việc này đã làm cho lãi hoạt động kinh doanh bất động sản trên Báo cáo tài chính trong năm đạt một khoản tương ứng là 17.255.157.102 VND.

4. Những thông tin khác**Phê chuẩn Báo cáo tài chính:**

Các Báo cáo tài chính trên đây đã được Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 5 phê duyệt vào ngày 16 tháng 01 năm 2020.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2020



Bùi Thị Hồng Thắm
Kế toán trưởng



Đinh Trí Dũng
Giám đốc