

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

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2021



MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

Ông Hồ Xuân Thảo	Chủ tịch
Ông Đỗ Quốc Phong	Thành viên
Bà Phan Thị Hồng Liên	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Thay mặt cho Hội đồng Thành viên,



Hồ Xuân Thảo
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 8 ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 01 năm 2022 và được trình bày từ trang 04 đến trang 24 bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2022



Đinh Văn Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 2192-2018-253 -1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		186.572.636.508	179.399.675.769
110	I. Tiền	4	8.691.369.678	3.776.156.814
111	1. Tiền		8.089.089.416	3.197.561.768
112	2. Các khoản tương đương tiền		602.280.262	578.595.046
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		167.755.597.615	165.873.674.205
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	34.946.176.922	29.794.732.879
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	7.123.757.567	7.115.109.367
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	128.000.183.170	131.278.352.003
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.314.520.044)	(2.314.520.044)
140	III. Hàng tồn kho	8	8.725.624.770	8.533.226.059
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.400.044.445	1.216.618.691
153	1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	14.2	1.400.044.445	1.216.618.691
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		707.046.371.957	697.443.530.914
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		126.174.720.432	127.106.729.470
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	125.911.967.054	126.843.976.092
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	262.753.378	262.753.378
220	II. Tài sản cố định		21.293.466.700	15.397.979.209
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	21.293.466.700	15.397.979.209
222	Nguyên giá		75.303.864.774	65.349.162.229
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(54.010.398.074)	(49.951.183.020)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	49.439.156.297	49.439.156.297
231	1. Nguyên giá		58.105.662.930	58.105.662.930
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.666.506.633)	(8.666.506.633)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	510.139.028.528	505.499.665.938
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		510.139.028.528	505.499.665.938
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		893.619.008.465	876.843.206.683

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		818.415.696.126	801.371.502.588
310	I. Nợ ngắn hạn		165.340.539.498	146.279.204.765
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	22.746.099.054	23.019.025.690
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	45.439.647.378	41.773.902.083
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.1	13.007.078.601	13.638.356.670
314	4. Phải trả người lao động		18.282.138.239	25.296.087.635
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	45.662.942	64.307.577
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.405.658.547	3.985.964.147
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16.1	34.996.039.838	13.520.311.644
320	8. Vay ngắn hạn	17	13.482.400.000	16.300.184.520
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	18	10.935.814.899	8.681.064.799
330	II. Nợ dài hạn		653.075.156.628	655.092.297.823
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	97.754.045.280	97.754.045.280
337	2. Phải trả dài hạn khác	16.2	553.586.492.043	555.585.821.408
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		1.734.619.305	1.752.431.135
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		75.203.312.339	75.471.704.095
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	26.186.711.496	26.186.711.496
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		26.185.472.657	26.185.472.657
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.238.839	1.238.839
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	20	49.016.600.843	49.284.992.599
431	1. Nguồn kinh phí		(296.105.526)	(27.713.770)
432	2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ		49.312.706.369	49.312.706.369
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		893.619.008.465	876.843.206.683

Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	162.133.460.107	156.162.076.508
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	5.449.037.200	5.477.315.618
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.684.422.907	150.684.760.890
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	125.181.381.183	120.275.081.964
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.503.041.724	30.409.678.926
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		14.151.585	5.784.069
22	7. Chi phí tài chính		1.050.119.444	1.399.278.210
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.050.119.444	1.399.278.210
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	20.791.727.159	20.825.176.865
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.675.346.706	8.191.007.920
31	10. Thu nhập khác		19.342.409	39.188.804
32	11. Chi phí khác		293.505.256	-
40	12. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(274.162.847)	39.188.804
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		9.401.183.859	8.230.196.724
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	1.938.937.823	1.646.039.345
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.462.246.036	6.584.157.379

Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		9.401.183.859	8.230.196.724
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	9	4.059.215.054	4.313.722.231
03	Các khoản dự phòng		-	(3.034.839.236)
06	Chi phí lãi vay		1.050.119.444	1.399.278.210
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.510.518.357	10.908.357.929
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.133.340.126)	6.992.277.392
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(192.398.711)	168.183.064
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		19.460.730.041	(7.762.906.474)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.068.764.079)	(1.399.278.210)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.519.045.171)	(1.446.407.931)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.730.637.792)	(6.795.926.037)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		22.327.062.519	664.299.733
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(14.594.065.135)	(43.650.000)
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(14.594.065.135)	(43.650.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		43.405.900.000	64.080.184.520
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(46.223.684.520)	(67.100.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.817.784.520)	(3.019.815.480)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.915.212.864	(2.399.165.747)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	3.776.156.814	6.175.322.561
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	8.691.369.678	3.776.156.814




Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng


Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm

3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư là nhà và căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước giao cho Công ty theo phân cấp để quản lý, cho thuê (kể cả bán nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 và bán cho các cán bộ thuộc diện tái định cư theo các quy định hiện hành).

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

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

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

3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.10 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.11 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Tiền lãi

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	549.386.301	527.596.093
Tiền gửi ngân hàng	7.539.703.115	2.669.965.675
Các khoản tương đương tiền	602.280.262	578.595.046
TỔNG CỘNG	8.691.369.678	3.776.156.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8	16.079.912.762	17.954.792.075
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng		
Đông Mỹ	1.190.863.103	4.283.073.103
Trung tâm quản lý đường thủy	1.427.794.000	1.411.719.132
Ban quản lý khu công nghệ Quận 9, TP.HCM	1.030.522.437	1.030.522.437
Sở Tài nguyên và Môi trường	113.447.844	113.447.844
Phòng quản lý đô thị Quận 8	5.898.991.211	2.507.682
Phải thu các đối tượng khác	9.204.645.565	4.998.670.606
TỔNG CỘNG	34.946.176.922	29.794.732.879
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khó đòi		
Trong đó:		
Khoản phải thu các công trình xây dựng	2.314.520.044	2.314.520.044

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (thuộc dự án chung cư Phạm Thế Hiển)	4.200.000.000	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 14 (công trình 342-343 Lưu Hữu Phước – ngưng không thực hiện)	1.962.968.000	1.962.968.000
Các đối tượng khác	960.789.567	952.141.367
TỔNG CỘNG	7.123.757.567	7.115.109.367
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Thương mại B.R.I.G.H.T (dự án chung cư An Sinh và Âu Dương Lân, trường TH Trương Đình Hội 2)	46.139.124.950	45.639.124.950
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 miền Nam (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	13.663.258.064	13.663.258.064
Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (dự án chung cư Trương Đình Hội 3)	9.265.317.867	9.265.317.867
Các đối tượng khác	23.844.266.173	25.276.275.211
TỔNG CỘNG	125.911.967.054	126.843.976.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

7. PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 (dự án chung cư Trương Đình Hội 2)	71.620.728.608	71.620.728.608
Ban quản lý dự án Trương Đình Hội 3	32.893.615.578	32.893.615.578
Chi phí lãi đầu tư dự án Trương Đình Hội 3	11.036.926.261	11.036.926.261
Ủy ban Nhân dân Quận 8 liên quan đến chi phí đền bù thực hiện công trình nhà kho tại số 1026 Phạm Thế Hiển, Quận 8 (công trình không thực hiện nữa)	-	1.529.458.320
Tạm ứng cho nhân viên	8.494.593.328	10.523.762.491
Các khoản phải thu khác	3.954.319.395	3.673.860.745
TỔNG CỘNG	128.000.183.170	131.278.352.003
Dài hạn		
Khoản ứng tiền cho ban đền bù dự án Trương Đình Hội 2	262.753.378	262.753.378

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	274.415.670	177.841.829
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.451.209.100	8.355.384.230
- Công trình 207 Bến Bình Đông	4.611.565.125	4.611.565.125
- Công trình chung cư Tạ Quang Bửu P.6	280.277.456	280.277.456
- Công trình chung cư cao tầng Sài Gòn Phố	1.063.610.176	1.063.610.176
- Công trình san lấp điểm tập kết rác ven kênh	645.090.975	645.090.975
- Công trình Điều chỉnh QH khu dân cư Bình Đăng Quận 8	454.545.455	454.545.455
- Công trình khác	1.396.119.913	1.300.295.043
TỔNG CỘNG	8.725.624.770	8.533.226.059

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VNĐ
Nguyên giá:					
Số đầu năm	12.336.721.731	1.007.954.817	51.917.647.226	86.838.455	65.349.162.229
Mua trong năm	-	-	9.903.636.365	51.066.180	9.954.702.545
Số cuối năm	12.336.721.731	1.007.954.817	61.821.283.591	137.904.635	75.303.864.774
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.306.284.970	799.781.817	44.485.755.408	86.838.455	48.678.660.650
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	4.624.912.425	848.925.983	44.406.748.979	70.595.633	49.951.183.020
Khấu hao trong năm	316.514.772	45.352.992	3.676.848.953	20.498.337	4.059.215.054
Số cuối năm	4.941.427.197	894.278.975	48.083.597.932	91.093.970	54.010.398.074
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	7.711.809.306	159.028.834	7.510.898.247	16.242.822	15.397.979.209
Số cuối năm	7.395.294.534	113.675.842	13.737.685.659	46.810.665	21.293.466.700

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà	Nhà sản xuất kinh doanh	Chung cư Bùi Minh Trục	Chung cư Lưu Hữu Phước	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	5.088.914.831	9.055.463.531	38.099.054.568	5.862.230.000	58.105.662.930
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	5.088.914.831	9.055.463.531	38.099.054.568	5.862.230.000	58.105.662.930
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	3.017.892.402	5.648.614.231	-	-	8.666.506.633
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.017.892.402	5.648.614.231	-	-	8.666.506.633
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.071.022.429	3.406.849.300	38.099.054.568	5.862.230.000	49.439.156.297
Số cuối năm	2.071.022.429	3.406.849.300	38.099.054.568	5.862.230.000	49.439.156.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 2	250.413.278.702	247.926.877.975
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư An Sinh	115.536.290.744	115.306.971.744
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án Trương Đình Hội 3	105.265.247.364	105.032.086.432
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án chung cư Âu Dương Lân	30.617.361.251	29.019.513.320
Chi phí thiết kế, đền bù giải toả mặt bằng dự án khu nhà ở Phường 5, Quận 8 (công trình đang tạm ngưng)	8.306.850.467	8.214.216.467
TỔNG CỘNG	510.139.028.528	505.499.665.938

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Phan Vũ	8.702.330.080	8.702.330.080
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại Xây dựng Công nghiệp Đức Long	3.455.000.000	2.952.300.000
Công ty TNHH XD cơ điện và lắp đặt Long Thăng	1.291.681.720	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Trung Anh	1.039.652.995	1.039.652.995
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đồng Mỹ	1.785.656.047	2.095.240.966
Các đối tượng khác	6.471.778.212	8.229.501.649
TỔNG CỘNG	22.746.099.054	23.019.025.690

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản phải trả cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được gửi thư xác nhận công nợ, nhưng đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ thư phản hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản nhận trước từ các hộ dân	41.232.903.471	37.445.594.577
Khoản tiền nhận trước từ Ngân sách Nhà nước	-	122.589.599
Khách hàng khác	4.206.743.907	4.205.717.907
TỔNG CỘNG	45.439.647.378	41.773.902.083
Dài hạn		
Khoản tiền nhận trước từ các hộ dân liên quan đến việc bán nền đất dự án Trương Đình Hội 3	97.754.045.280	97.754.045.280

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản người mua trả tiền trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được gửi thư xác nhận công nợ, nhưng đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ thư phản hồi.

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

14.1 Phải nộp

VNĐ

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	5.344.279.555	10.899.550.433	(11.099.063.028)	5.144.766.960
Thuế nhà đất	4.183.200	124.802.642	(124.802.642)	4.183.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24)	1.021.193.422	1.577.649.886	(1.519.045.171)	1.079.798.137
Khấu hao cơ bản nhà SHNN	7.268.700.493	3.544.397.879	(4.034.768.068)	6.778.330.304
Khác	-	25.396.261	(25.396.261)	-
TỔNG CỘNG	13.638.356.670	16.171.797.101	(16.803.075.170)	13.007.078.601

14.2 Phải thu

VNĐ

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	952.971.783	-	-	952.971.783
Thuế thu nhập cá nhân	263.646.908	746.273.088	(929.698.842)	447.072.662
TỔNG CỘNG	1.216.618.691	746.273.088	(929.698.842)	1.400.044.445

Tổng số thuế phải nộp: 16.918.070.189 đồng

Tổng số thuế đã nộp: 17.732.774.012 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	45.662.942	64.307.577

16. PHẢI TRẢ KHÁC

16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo	5.700.000.000	5.700.000.000
Thuế GTGT tạm giữ	2.670.226.181	2.670.226.181
Khoản bảo hành phải trả	1.140.000.000	1.140.000.000
Phải trả UBND Quận 8 về khoản lãi phải trả liên quan đến việc bán chung cư tái định cư	1.941.693.208	1.941.693.208
Phải trả người lao động	21.460.852.635	-
Khách hàng khác	2.083.267.814	2.068.392.255
TỔNG CỘNG	34.996.039.838	13.520.311.644

16.2 Phải trả dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Sông Đà 207 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (1)	4.665.317.867	5.165.317.867
Nhận vốn góp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Trương Đình Hội 2 (1)	104.440.572.902	104.440.572.902
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 dự án chung cư Âu Dương Lân (2)	22.126.500.000	22.126.500.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc 6 dự án khu nhà ở Phường 5 (3)	5.225.000.000	5.225.000.000
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia dự án chung cư Trương Đình Hội 3 (4)	3.442.618.176	3.442.618.176
Nhận vốn góp của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo dự án chung cư An Sinh (5)	147.933.813.222	147.933.813.222
Phải trả phần tạm ứng từ Kho bạc Quận 8	251.174.497.000	251.174.497.000
Hoàn trả Ngân sách Quận 8 do giảm đơn giá tiền lương	9.972.430.982	11.472.430.982
Nhận vốn góp của Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ dự án Âu Dương Lân	2.200.000.000	2.200.000.000
Phải trả khác	2.405.741.894	2.405.071.259
TỔNG CỘNG	553.586.492.043	555.585.821.408

Tính tới thời điểm lập báo cáo, các khoản phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được gửi thư xác nhận công nợ, nhưng đơn vị kiểm toán chưa nhận được đầy đủ thư phản hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

16.2 Phải trả dài hạn khác

- (1) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 2:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 giữa Công ty, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Sông Đà 207 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.026.192.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Ba bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản thương phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Theo hợp đồng chuyển giao số 44/HĐCG-TĐH2 ngày 23/01/2017 giữa Công ty, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Theo đó, công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long đã chuyển giao toàn bộ giá trị vốn đã đầu tư và quyền thực hiện dự án "Khu nhà tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM" đến công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620. Hợp đồng hợp tác số 81/HĐHTĐT ngày 28/09/2010 đang tạm ngưng, chờ quyết định của Nhà nước.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 43/HĐHT-TĐH2 ngày 04/01/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 2.900.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu tái định cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận dự án như sau: Công ty nhận lại số sản thành phẩm tương ứng với giá trị vốn góp. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 nhận lại vốn và toàn bộ lợi nhuận của dự án sau khi khấu trừ phần lợi nhuận phân chia/điện tích sản thành phẩm đã phân chia cho Công ty.
- (2) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Âu Dương Lân bao gồm:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 09/HĐHTĐT ngày 10/01/2010 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ với tổng số vốn đầu tư dự án là 284.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận theo sản thương phẩm của căn hộ và khu thương mại sau khi quyết toán vốn góp thực tế. Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số tiền nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ là 2.200.000.000. Hợp đồng này đang tạm dừng, chờ quyết định của Nhà nước.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 48/2017/HĐHTĐT-KD ngày 16/02/2017 giữa Công ty và công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với tổng số vốn đầu tư dự án là 254.180.955.000 đồng để thực hiện dự án "Khu chung cư Cao tầng tại số 314 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.
- (3) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 51/HĐHTĐT ngày 16/07/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Địa Ốc 6 (trước đây là công ty Cổ phần Địa Ốc Gò Môn) với tổng số vốn đầu tư dự án là 97.000.000.000 đồng để thực hiện dự án "Khu nhà ở tại Phường 5, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận chia lợi nhuận như sau: Công ty được hưởng 10% lợi nhuận ròng từ dự án, phần còn lại 90% lợi nhuận ròng sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn đầu tư thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

16.2 Phải trả dài hạn khác

- (4) Khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư Trương Đình Hội 3:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 32/HĐ-HTKD ngày 01/06/2007 giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.P.C.I để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Do những yếu tố khách quan nên H.P.C.I không thu xếp được tiền để góp vốn triển khai xây dựng dự án trên nên hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng nêu trên theo biên bản số 32/BBTLHĐHTKD ngày 16/12/2007. Tính đến ngày 31/12/2017, số vốn góp Công ty còn phải trả là 924.000.000 đồng.
 - Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/HĐHTLD ngày 05/01/2008 giữa Công ty, công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia ("Vạn Phúc Gia") và công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường ("Cát Tường") với tổng số vốn đầu tư dự án là 594.340.220.874 đồng để thực hiện dự án "Khu dân cư Trương Đình Hội 3". Theo đó, các bên thỏa thuận:
+ Công ty góp vốn bằng đất dự án trị giá 76.753.615.000 đồng và được hưởng 10.486 m² sàn căn hộ.
+ Cát Tường góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m² sàn căn hộ và 2.548 m² sàn siêu thị. Tính đến ngày 31/12/2017, Cát Tường đã chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư này theo biên bản làm việc số 05/BBH-TDH3-DVCI ngày 12/11/2015.
+ Vạn Phúc Gia góp 258.793.302.987 đồng và được hưởng 30.562,5 m² sàn căn hộ và 2.548 m² sàn siêu thị.
- (5) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh dự án chung cư An Sinh:
- Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/05/2016 giữa Công ty và công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bảo với tổng số vốn đầu tư dự án là 833.080.482.096 đồng để thực hiện dự án "Chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8, TP.HCM". Hai bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên.

17. VAY NGẮN HẠN

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hợp đồng hạn mức
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	13.482.400.000	6 tháng	9%/ năm	Số 6222 LAV-201700465 ngày 28 tháng 08 năm 2018 và hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung ngày 10 tháng 08 năm 2021 số 6222-LAV-202100469. Tổng hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng(*)	4.186.737.717	3.202.365.001
Quỹ phúc lợi(**)	5.299.191.540	4.067.381.156
Quỹ thưởng ban điều hành(***)	1.449.885.642	1.411.318.642
TỔNG CỘNG	10.935.814.899	8.681.064.799

(*) Quỹ khen thưởng

- Trích lập quỹ khen thưởng trong năm 2021: 3.270.184.716 đồng
- Giảm do chi trong năm 2021: 2.307.184.000 đồng
- Tăng do thu trong năm 2021: 21.372.000 đồng

(**) Quỹ phúc lợi

- Trích lập quỹ phúc lợi trong năm 2021: 4.905.277.076 đồng
- Giảm do chi trong năm 2021: 3.673.966.692 đồng
- Tăng do thu trong năm 2021: 500.000 đồng

(***) Quỹ thưởng ban điều hành

- Trích quỹ thưởng ban điều hành trong năm 2021: 373.500.000 đồng
- Giảm do chi trong năm: 334.933.000 đồng

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VNĐ			
	Vốn góp	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
- Tăng trong năm	-	-	6.584.157.379	6.584.157.379
- Giảm trong năm	-	-	(6.584.157.379)	(6.584.157.379)
Số cuối năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
Năm nay:				
Số đầu năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496
- Tăng trong năm	-	-	7.462.246.036	7.462.246.036
- Giảm trong năm	-	-	(7.462.246.036)	(7.462.246.036)
Số cuối năm	26.185.472.657	1.238.839	-	26.186.711.496

20. NGUỒN KINH PHÍ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí	(296.105.526)	(27.713.770)
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	49.312.706.369	49.312.706.369
TỔNG CỘNG	49.016.600.843	49.284.992.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	151.607.599.294	142.805.652.820
Doanh thu xây dựng các công trình	5.076.823.613	7.879.108.070
Doanh thu từ việc quản lý thuộc sở hữu Nhà nước	5.449.037.200	5.477.315.618
TỔNG CỘNG	162.133.460.107	156.162.076.508
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5.449.037.200)	(5.477.315.618)
Doanh thu thuần	156.684.422.907	150.684.760.890

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	120.211.373.234	112.518.626.346
Giá vốn xây dựng các công trình	4.970.007.949	7.756.455.618
TỔNG CỘNG	125.181.381.183	120.275.081.964

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	13.955.601.889	14.985.042.077
Chi phí khấu hao TSCĐ	543.806.758	372.471.580
Thuế, phí và lệ phí	66.252.820	125.666.428
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	110.026.017	131.205.249
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.116.039.675	5.210.791.531
TỔNG CỘNG	20.791.727.159	20.825.176.865

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.401.183.859	8.230.196.724
Chi phí không được trừ	293.505.256	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 20%	1.938.937.823	1.646.039.345
Hoàn nhập quỹ lương 2019	-	33.448.048
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2016	209.141.454	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 20%	41.828.291	6.689.609
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2014	516.286.365	-
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ năm 2015	-	316.371.845
Chi phí thuế TNDN hiện hành theo thuế suất 22%	113.583.000	69.601.806
Thuế TNDN phải nộp	2.094.349.114	1.722.330.760
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.021.193.422	745.270.593
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước do được giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP	(516.699.228)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.519.045.171)	(1.446.407.931)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	1.079.798.137	1.021.193.422

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

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

Biện Hữu Phúc
Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Phong
Giám đốc

Ngày 27 tháng 01 năm 2022