

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.240.291.054.810</b>	<b>1.211.699.897.363</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>3.637.177.035</b>	<b>3.917.715.950</b>
1. Tiền	111		2.484.210.912	2.802.594.092
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.152.966.123	1.115.121.858
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>8.472.140.556</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	8.472.140.556
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>65.731.318.918</b>	<b>59.053.530.916</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	46.017.575.112	30.280.094.494
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.738.961.400	345.083.800
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	18.120.323.909	28.428.352.622
4. Dự phòng phải thu khó đòi	137	V.5	(145.541.503)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.170.723.355.989</b>	<b>1.140.057.307.073</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	1.170.723.355.989	1.140.057.307.073
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>199.202.868</b>	<b>199.202.868</b>
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.13	199.202.868	199.202.868
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>123.432.818.015</b>	<b>131.307.883.288</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.016.721.965</b>	<b>32.436.682.188</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	28.016.721.965	32.436.682.188
<i>Nguyên giá</i>	222		65.082.430.645	65.082.430.645
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(37.065.708.680)	(32.645.748.457)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		33.000.000	33.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(33.000.000)	(33.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>89.015.279.260</b>	<b>92.470.384.310</b>
Nguyên giá	231		89.623.374.221	93.078.479.271
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(608.094.961)	(608.094.961)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.400.816.790</b>	<b>6.400.816.790</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	6.400.816.790	6.400.816.790
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.363.723.872.825</b>	<b>1.343.007.780.651</b>

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.259.667.019.732</b>	<b>1.235.831.655.339</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>257.124.891.679</b>	<b>261.102.257.322</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	29.194.191.903	18.499.382.433
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	18.001.615.715	16.252.141.333
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	20.888.374.493	20.503.636.438
4. Phải trả người lao động	314		7.606.697.578	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	53.555.108.506	81.974.318.580
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15a	128.863.636	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	95.303.875.054	92.199.038.597
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	31.311.838.500	30.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	1.134.326.294	1.673.739.941
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.002.542.128.053</b>	<b>974.729.398.017</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15b	264.121.213.175	276.912.258.630
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	619.950.063.228	571.401.981.800
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	117.908.691.407	125.924.535.061
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.19	562.160.243	490.622.526
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>104.056.853.093</b>	<b>107.176.125.312</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>16.490.759.665</b>	<b>16.105.424.786</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		13.015.091.520	13.015.091.520
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.245.114.292	2.245.114.292
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.230.553.853	845.218.974
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>V.21</b>	<b>87.566.093.428</b>	<b>91.070.700.526</b>
1. Nguồn kinh phí	431		407.259.078	456.761.126
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		87.158.834.350	90.613.939.400
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.363.723.872.825</b>	<b>1.343.007.780.651</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022



NGUYỄN THÀNH TUẤN  
Giám đốc

NGUYỄN THỊ THÙY TRANG  
Kế toán trưởng

LÊ THỊ HUU  
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	62.958.587.944	80.145.319.434
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	17.526.010
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		62.958.587.944	80.127.793.424
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	50.790.321.095	67.571.615.200
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.168.266.849	12.556.178.224
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	464.854.660	496.862.282
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.397.510.882	817.170.824
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.957.417.457	817.070.824
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	7.049.051.378	8.352.395.707
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.186.559.249	3.883.473.975
11. Thu nhập khác	31		54.370.000	54.768
12. Chi phí khác	32		524.757	1.809.454.887
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.6	53.845.243	(1.809.400.119)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.240.404.492	2.074.073.856
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	313.730.095	543.694.024
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.10	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.926.674.397</u>	<u>1.530.379.832</u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022



NGUYỄN THÀNH TUẤN  
Giám đốc

NGUYỄN THỊ THÙY TRANG  
Kế toán trưởng

LÊ THỊ HỮU  
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.240.404.492	2.074.073.856
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.419.960.223	4.440.711.696
- Các khoản dự phòng	03		145.541.503	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(464.854.660)	(496.862.282)
- Chi phí lãi vay	06		1.957.417.457	817.070.824
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.298.469.015	6.834.994.094
- Giảm các khoản phải thu	09		(6.823.329.505)	9.426.021.846
- Tăng hàng tồn kho	10		(16.107.570.193)	(7.601.995.272)
- Tăng các khoản phải trả (không kể chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	63.284.223.564	169.304.391.790
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(49.035.066.645)	(1.938.750.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.128.119.267)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.685.826.470	4.666.744.743
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.816.081.683)	(6.807.601.363)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<u>(2.513.528.977)</u>	<u>172.755.686.571</u>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.898.696.322	-
2. Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng	27		38.298.894	2.431.992
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<u>8.936.995.216</u>	<u>2.431.992</u>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.311.838.500	5.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.015.843.654)	(181.629.173.926)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>(6.704.005.154)</u>	<u>(176.629.173.926)</u>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		<u>(280.538.915)</u>	<u>(3.871.055.363)</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	3.917.715.950	7.788.771.313
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	V.1	<u><u>3.637.177.035</u></u>	<u><u>3.917.715.950</u></u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022

NGUYỄN THÀNH TUẤN  
Giám đốc

NGUYỄN THỊ THÙY TRANG  
Kế toán trưởng

LÊ THỊ HƯƠNG  
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B09-DN

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9 tiền thân là Công ty Quản lý và Phát triển Đô thị Quận 9, là Công ty thuộc sở hữu vốn Nhà nước, được thành lập theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4106000197 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2006. Công ty được chuyển đổi thành “Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9” theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301469483 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 9 năm 2010.

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2014, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 1, chuẩn y cho việc tăng vốn điều lệ từ 10.573.000.000 VND lên 10.640.205.907 VND và bổ sung thêm ngành, nghề kinh doanh.

- **Vốn điều lệ** : 10.640.205.907 VND
- **Chủ sở hữu** : Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh
- **Trụ sở hoạt động**
  - Địa chỉ : 25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
  - Điện thoại : (084) 3730 7199
  - Fax : (084) 3897 3318
  - Mã số thuế : 0 3 0 1 4 6 9 4 8 3

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ và xây dựng.

#### 3. Ngành, nghề kinh doanh

Quản lý, duy tu bảo dưỡng, sửa chữa, nâng cấp các công trình giao thông, công trình đô thị, dịch vụ công cộng theo phân cấp và chỉ tiêu kế hoạch hoặc đơn đặt hàng của Nhà nước. Thi công các công trình giao thông. Quản lý, cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp giao Quận quản lý theo qui định. Giải tỏa, di dời và bố trí tái định cư theo quy hoạch của Thành phố. Đầu tư xây dựng các dự án dân cư. Xây dựng công trình đường ống cấp, thoát nước đô thị. Nạo vét kênh rạch - hệ thống thoát nước. Dịch vụ đo đạc bản đồ. Dịch vụ đo vẽ nhà, đất. Thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ); thiết kế xây dựng công trình công nghiệp. Giám sát thi công công trình công nghiệp. Tư vấn lập dự án đầu tư, đấu thầu. Thi công công trình điện năng (nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến thế). Thi công các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng. Kinh doanh vật liệu xây dựng. Thi công san lấp mặt bằng. Dịch vụ mai táng, cải táng, hỏa táng. Xây dựng, quản lý nghĩa trang. Xử lý rác thải độc hại, rác thải y tế (không hoạt động tại trụ sở). Thu gom, vận chuyển rác thải độc hại, rác thải y tế (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh nhà trọ. Dịch vụ thương mại.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

#### 6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 186 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 203 người).

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

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là kỳ kế toán năm thứ 16 của Công ty.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 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 doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với 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.

#### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu của khách hàng và phải thu khác.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

### 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, 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 ngày Báo cáo tài chính.

### 5. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Riêng lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nhận từ các dự án thì ghi nhận tăng phải trả tiền giữ hộ cho các dự án.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Lãi/lỗ khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### **6. 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 của khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về tiền bán hàng, phải thu tiền thi công xây dựng các công trình, phải thu dịch vụ cung cấp.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, các khoản phải thu không mang tính thương mại như phải thu cổ phần hóa, phải thu chi hộ tiền quản lý nhà, phải thu hộ tiền bán căn hộ chung cư tái định cư, tạm ứng nhân viên, ký quỹ, ký cược, phải thu các khoản bảo hiểm và các khoản phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày Báo cáo tài chính đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng Công ty thu thập được các bằng chứng xác định tổ chức kinh tế đã phá sản, đã mở thủ tục phá sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đối tượng nợ đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo (có xác nhận của bệnh viện) hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được Công ty yêu cầu thi hành án nhưng không thể thực hiện được do đối tượng nợ bỏ trốn khỏi nơi cư trú; khoản nợ đã được Công ty khởi kiện đòi nợ nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án. Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### **7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	3 - 30
Máy móc thiết bị	5
Phương tiện vận tải	5 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### 9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện giá trị của phần mềm kế toán. Giá trị của phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

#### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà sở hữu nhà nước, kiot do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 15 năm.

Ngoài ra, bất động sản của Công ty còn bao gồm giá trị nhà, chung cư thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty quản lý, Công ty không thực hiện trích khấu hao và không đánh giá các bất động sản này vào ngày lập Báo cáo tài chính.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản giữ hộ, phải nộp về các khoản bảo hiểm, KPCĐ, phải trả Ban Bồi thường Quận 9, các khoản nhận góp vốn kinh doanh, vốn NSNN cấp cho công trình tái định cư, nhận ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

### 12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Công ty như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
  - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
  - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
  - Chi phí cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
  - Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ bằng 3% thu nhập tính thuế trong năm theo điều lệ tổ chức và hoạt động của quỹ và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong năm, chi cho hoạt động khoa học và công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí hoặc phân bổ cho các năm sau.

### 13. Vốn chủ sở hữu và trích lập các quỹ

#### *Cơ cấu vốn chủ sở hữu*

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được Ngân sách Nhà nước cấp.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### *Trích lập các quỹ*

Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

#### **14. Doanh thu**

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

##### *Lãi tiền gửi*

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 khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp:

- (a) 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 có thể 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 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.
- (b) 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 xây dựng 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.

Phần công việc đã hoàn thành được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

#### 16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,...).

#### 17. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

#### 18. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm khi phát sinh ngoại trừ được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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	259.489.543	79.536.942
Tiền gửi ngân hàng	2.224.721.369	2.723.057.150
Các khoản tương đương tiền	1.152.966.123	1.115.121.858
<b>Cộng</b>	<b><u>3.637.177.035</u></b>	<b><u>3.917.715.950</u></b>

**2. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức	23.927.307.002	8.419.911.048
Tổng Công Ty Cấp Nước Sài Gòn - TNHH MTV	145.541.503	145.541.503
Công ty TNHH MTV thực phẩm Sài Gòn Co.op	117.990.388	117.990.388
Công nợ tồn đọng nhà thuộc SHNN	2.734.959.108	2.734.959.108
Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị TP. HCM	6.041.113.103	6.041.113.103
Phòng tài chính	8.219.701.996	8.219.701.996
Phòng Tài Nguyên và Môi Trường TP. Thủ Đức	3.945.555.804	3.945.555.804
Các khách hàng khác	885.406.208	655.321.544
<b>Cộng (*)</b>	<b><u>46.017.575.112</u></b>	<b><u>30.280.094.494</u></b>

(\*) Công nợ chưa nhận được thư xác nhận là 39.928.088.697 VND

**3. Trả trước cho người bán**

Công ty Thiết kế & Tư vấn Cường Thịnh	35.000.000	35.000.000
CN Tổng Công Ty Điện Lực TP.HCM TNHH - Công Ty Điện lực Thủ Thiêm	77.000.000	77.000.000
Công TNHH Hoài Linh	55.000.000	55.000.000
Ông Châu Tiếng Tri	1.547.043.100	-
Các nhà cung cấp khác	24.918.300	178.083.800
<b>Cộng</b>	<b><u>1.738.961.400</u></b>	<b><u>345.083.800</u></b>

Toàn bộ công nợ chưa nhận được thư xác nhận

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bảo hiểm xã hội	-	-	13.425.283	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	19.673.651	-
Phải thu tiền lương	693.580.149	-	693.580.149	-
Phải thu cổ phần hóa	474.977.509	-	474.977.509	-
Tạm ứng nhân viên (*) Công ty TNHH MTV Môi Trường Đô Thị TP. HCM (*)	5.388.744.399	-	12.131.087.086	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 9	1.267.977.456	-	4.726.324.819	-
2% phí quản lý chung cư	2.709.484.390	-	2.587.883.885	-
Phòng tài chính	898.920.753	-	898.920.753	-
Ký cược, ký quỹ	30.000.000	-	530.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.022.147.252	-	717.987.486	-
<b>Cộng</b>	<b>18.120.323.909</b>	<b>-</b>	<b>28.428.352.622</b>	<b>-</b>

(\*) Công nợ chưa nhận được thu xác nhận 9.902.023.479 VND

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	145.541.503	-	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	145.541.503	-	-	-
Tổng Công Ty Cấp Nước Sài Gòn - TNHH MTV	145.541.503	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>145.541.503</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa xét trích lập dự phòng các khoản phải thu đã lâu, khó đòi với số dự phòng ước tính là 20.615.766.785 VND, chi tiết như sau:

	Giá gốc	Tỷ lệ dự phòng	Dự phòng ước tính
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>17.583.051.128</b>		<b>10.546.740.006</b>
Công ty TNHH MTV thực phẩm Sài Gòn Co.op	117.990.388	50%	72.770.752
Công nợ tồn đọng nhà thuộc SHNN	2.734.959.108	70%	1.914.471.376
Ban bồi thường GPMB TP. Thủ Đức	150.673.593	50%	75.336.797
Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị TP. HCM	6.041.113.103	70%	4.228.779.172
Công ty TNHH MTV Phúc Nam An	318.612.940	50%	159.306.470
Phòng Tài Chính	8.219.701.996	50%	4.109.850.998
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>9.902.023.479</b>		<b>9.902.023.479</b>
<i>Tạm ứng</i>	<b>4.267.531.478</b>		<b>4.267.531.478</b>
Ông Phạm Thanh Hải	410.720.987	100%	410.720.987
Ông Trần Gia Luân	3.856.810.491	100%	3.856.810.491
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>5.634.492.001</b>		<b>5.634.492.001</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## **CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Giá gốc</b>	<b>Tỷ lệ dự phòng</b>	<b>Dự phòng ước tính</b>
Công ty TNHH MTV Môi Trường Đô Thị TP.HCM	5.634.492.001	100%	5.634.492.001
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>167.003.300</b>		<b>167.003.300</b>
Công ty Thiết kế & Tư vấn Cường Thịnh	35.000.000	100%	35.000.000
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TP.HCM TNHH - Công Ty Điện lực Thủ Thiêm	77.000.000	100%	77.000.000
Công TNHH Hoàì Linh	55.000.000	100%	55.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD BMT	3.300	100%	3.300
<b>Cộng</b>	<b>27.652.077.907</b>		<b>20.615.766.785</b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	32.280.636	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.170.723.355.989	-	1.140.025.026.437	-
Chi phí xây dựng	4.282.736.858	-	3.733.233.795	-
Chi phí nạo vét hệ thống thoát nước, duy tu, sửa chữa	2.785.483.149	-	2.826.923.149	-
Chi phí vệ sinh, môi trường	11.394.414.904	-	8.522.026.476	-
Chi phí chăm sóc công viên, cây xanh	18.000.000	-	18.000.000	-
Chi phí QL nhà SHNN	775.989.432	-	840.620.760	-
Chi phí tái định cư (i)	1.151.142.791.624	-	1.124.049.637.235	-
Chi phí quản lý chung cư	320.000	-	-	-
Chi phí khác	323.620.022	-	34.585.022	-
<b>Cộng</b>	<b>1.170.723.355.989</b>	<b>-</b>	<b>1.140.057.307.073</b>	<b>-</b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã sử dụng giá trị đầu tư vào Chung cư tái định cư Hiệp Phú số tiền là 142.367.320.645 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 126.734.429.194 VND) để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn tại Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.16).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do không có đủ thông tin Công ty chưa xác định được giá trị thuần có thể thực hiện được cho các công trình khu tái định cư. Thời gian thực hiện các công trình này hầu hết đã dài hơn so với chủ trương dự kiến ban đầu của chủ đầu tư.

- (ii) Trong đó, các công trình đã hoàn thành hoặc chưa kết chuyển hết chi phí vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm có giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 13.680.897.301 VND.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá	32.837.310.467	539.165.324	31.293.045.054	412.909.800	65.082.430.645
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>32.837.310.467</b>	<b>539.165.324</b>	<b>31.293.045.054</b>	<b>412.909.800</b>	<b>65.082.430.645</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số đầu năm	15.871.565.239	539.165.324	15.822.108.094	412.909.800	32.645.748.457
Tăng trong năm	1.447.544.839	-	2.972.415.384	-	4.419.960.223
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>1.447.544.839</i>	-	<i>2.972.415.384</i>	-	<i>4.419.960.223</i>
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.319.110.078</b>	<b>539.165.324</b>	<b>18.794.523.478</b>	<b>412.909.800</b>	<b>37.065.708.680</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	16.965.745.228	-	15.470.936.960	-	32.436.682.188
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.518.200.389</b>	-	<b>12.498.521.576</b>	-	<b>28.016.721.965</b>

#### Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:

Số đầu năm	2.591.395.736	539.165.324	1.568.891.327	412.909.800	5.112.362.187
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.234.179.736</b>	<b>539.165.324</b>	<b>1.568.891.327</b>	<b>412.909.800</b>	<b>5.755.146.187</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp 2 xe ép rác với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.312.090.870 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.195.236.330 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay dài hạn Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 9.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện giá trị của phần mềm kế toán là 33.000.000 VND, đã khấu hao hết tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

**9. Bất động sản đầu tư**

	<b>Bất động sản đầu tư cho thuê (i)</b>	<b>Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (ii)</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	5.337.872.596	87.740.606.675	93.078.479.271
Tăng trong năm	-	45.549.500	45.549.500
<i>Tăng do xác định lại giá trị nhà thuộc sở hữu Nhà nước</i>	-	45.549.500	45.549.500
Giảm trong năm	-	3.500.654.550	3.500.654.550
<i>Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước</i>	-	3.500.654.550	3.500.654.550
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.337.872.596</b>	<b>84.285.501.625</b>	<b>89.623.374.221</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	608.094.961	-	608.094.961
Tăng trong năm	-	-	-
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>608.094.961</b>	<b>-</b>	<b>608.094.961</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	4.729.777.635	87.740.606.675	92.470.384.310
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.729.777.635</b>	<b>84.285.501.625</b>	<b>89.015.279.260</b>

(i) Bất động sản đầu tư dùng để cho thuê thể hiện phần giá trị của các khu nhà tạm cư, nhà làm việc thuộc sở hữu Nhà nước, trong đó bao gồm nguyên giá nhà cửa, vật kiến trúc đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 608.094.961 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 608.094.961 VND).

(ii) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá thể hiện giá trị nhà, chung cư thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty quản lý, đã được bán và điều chỉnh tăng trong năm (xem thêm thuyết minh V.20). Công ty không thực hiện trích khấu hao và không đánh giá các bất động sản này vào ngày lập Báo cáo tài chính.

Trong nguyên giá của Bất động sản đầu tư trên Báo cáo tài chính của Công ty đang quản lý và theo dõi nguồn kinh phí hình thành tài sản cố định từ các năm trước có một phần nguyên giá được hình thành từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty với số tiền tương ứng là 2.464.539.871 VND (theo Quyết định 46/QĐ-UB-TCKH ngày 24 tháng 01 năm 2005). Tuy nhiên cho đến thời điểm này Công ty vẫn chưa tiến hành trích khấu hao đối với khoản bất động sản đầu tư này.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận liên quan đến số tiền tạm thu từ hộ dân và vốn ngân sách Nhà nước cấp của các dự án tái định cư qua các năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	6.400.816.790	6.400.816.790
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>6.400.816.790</u></b>	<b><u>6.400.816.790</u></b>

#### 11. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
DNTN Đức Phong	6.468.310.934	6.468.310.934	6.468.310.934	6.468.310.934
Công ty TNHH MTV Ngân Sơn	2.098.188.399	2.098.188.399	2.098.188.399	2.098.188.399
Tổng Công ty Cơ khí Giao Thông Vận tải Sai Gòn	5.250.000.000	5.250.000.000	5.250.000.000	5.250.000.000
Công ty TNHH Ô tô chuyên dùng Hiệp Hòa	4.050.000.000	4.050.000.000	4.050.000.000	4.050.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại XNK Thủ Đức	1.449.586.970	1.449.586.970	-	-
Ông Bùi Quang Quốc	9.299.592.500	9.299.592.500	-	-
Các nhà cung cấp khác	578.513.100	578.513.100	632.883.100	632.883.100
<b>Cộng</b>	<b><u>29.194.191.903</u></b>	<b><u>29.194.191.903</u></b>	<b><u>18.499.382.433</u></b>	<b><u>18.499.382.433</u></b>

(\*) Công nợ chưa nhận được thư xác nhận 13.746.411.004 VND

#### 12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Ban QLDA Khu Lịch Sử VHDT	7.000.000.000	7.000.000.000
Khu TĐC Long Sơn - P. Long Bình	2.348.304.261	2.175.504.261
Thu tiền nhà thuộc SHNN	276.969.002	110.532.985
Khu TĐC Long Bửu (giai đoạn 2) phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ	1.138.892.000	1.087.492.000
Thu hộ Kiot Chung Cư C3C4	1.128.637.120	1.024.000.000
Thu hộ Kiot Chung Cư C5C6	1.005.935.000	1.005.935.000
Các hộ thuê nhà ở	2.425.536.857	1.438.971.320
Các khách hàng khác	2.677.341.475	2.409.705.767
<b>Cộng</b>	<b><u>18.001.615.715</u></b>	<b><u>16.252.141.333</u></b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa	15.390.059.365	2.373.766.843	2.899.763.785	14.864.062.423
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.896.432.263	313.730.095		5.210.162.358
Thuế thu nhập cá nhân	217.144.810	842.456.379	245.451.477	814.149.712
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	(199.202.868)	3.000.000	3.000.000	(199.202.868)
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Điều chỉnh giảm thuế (*)	(199.202.868)			(199.202.868)
<b>Cộng</b>	<b>20.304.433.570</b>	<b>3.532.953.317</b>	<b>3.148.215.262</b>	<b>20.689.171.625</b>

***Trình bày trên Bảng cân đối kế toán:***

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	199.202.868	199.202.868
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	<u>23.956.537.195</u>	<u>20.888.374.493</u>

**14. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	36.934.654.731	69.453.825.196
Chi phí ước tính giá vốn bàn giao nền dự án TĐC Long Sơn	7.909.508.956	4.086.195.275
Chi phí vận chuyển rác (*)	4.469.585.488	4.469.585.488
Chi phí thu gom rác (*)	75.121.632	75.121.632
Các chi phí khác	4.166.237.699	3.889.590.989
<b>Cộng</b>	<b>53.555.108.506</b>	<b>81.974.318.580</b>

(\*) Các chi phí phải trả chưa nhận được hồ sơ, chứng từ 4.544.707.120 VND.

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>128.863.636</b>	<b>-</b>
Nhận trước tiền cho thuê văn phòng	128.863.636	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>264.121.213.175</b>	<b>276.912.258.630</b>
Bán nền tái định cư Long Sơn - Thu tiền của hộ dân	56.692.581.818	56.692.581.818
Bán nền tái định cư Long Sơn - Nhận vốn cấp, đền bù	34.463.760.149	47.254.805.604
Công nợ nhà thuộc sở hữu Nhà nước	2.734.959.108	2.734.959.108
Bán nền tái định cư Long Bửu giai đoạn 1 năm 2009 - Nhận vốn cấp, đền bù	33.262.618.038	33.262.618.038
Bán nền tái định cư Long Bửu giai đoạn 1 năm 2009 - Thu tiền của hộ dân	65.654.920.835	65.654.920.835
Bán nền tái định cư ấp Cầu Xây	7.658.581.461	7.658.581.461
Bán nền tái định cư ấp Cây Dầu	18.661.583.858	18.661.583.858
Bán nền tái định cư Bửu Long giai đoạn 2	44.992.207.908	44.992.207.908
<b>Cộng</b>	<b>264.250.076.811</b>	<b>276.912.258.630</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****16. Phải trả khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>95.303.875.054</b>	<b>92.199.038.597</b>
Kinh phí công đoàn	333.083.112	117.558.968
Bảo hiểm xã hội	1.438.912.354	-
Bảo hiểm y tế	52.740.003	-
Bảo hiểm thất nghiệp	100.754.772	-
Ban bồi thường Quận 9	62.912.773.700	61.070.199.937
Khu TĐC Long Sơn- P. Long Bình	26.729.303.400	26.729.303.400
Các khoản phải trả khác	3.736.307.713	4.281.976.292
b) <b>Dài hạn</b>	<b>619.950.063.228</b>	<b>571.401.981.800</b>
Nhận góp của Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa tư nhân Triều An	446.024.726.428	397.476.645.000
Vốn NSNN cấp cho công trình khu tái định cư Long Bửu giai đoạn 1	116.139.329.000	116.139.329.000
Vốn NSNN cấp cho công trình khu tái định cư Long Sơn	57.489.967.800	57.489.967.800
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	296.040.000	296.040.000
<b>Cộng</b>	<b><u>715.253.938.282</u></b>	<b><u>663.601.020.397</u></b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 17. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	1.311.838.500	-	31.311.838.500	31.311.838.500
Ông Nguyễn Hữu Tài (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Đặng Khắc Thái Cường (ii)	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Đoàn Thị Khuê (iii)	-	-	311.838.500	-	311.838.500	311.838.500
b) Vay dài hạn	125.924.535.061	125.924.535.061	-	(8.015.843.654)	117.908.691.407	117.908.691.407
Vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Quận 9 (iv)	26.237.507.261	26.237.507.261	-	(7.515.843.654)	18.721.663.607	18.721.663.607
Vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Mỹ Thành (v)	15.979.500.000	15.979.500.000	-	(500.000.000)	15.479.500.000	15.479.500.000
Vay dài hạn Quỹ Phát triển Đầu tư Nhà ở thành phố Hồ Chí Minh (vi)	83.707.527.800	83.707.527.800	-	-	83.707.527.800	83.707.527.800
<b>Cộng</b>	<b>155.924.535.061</b>	<b>155.924.535.061</b>	<b>1.311.838.500</b>	<b>(8.015.843.654)</b>	<b>149.220.529.907</b>	<b>149.220.529.907</b>

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại thời điểm ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

- Vay ngắn hạn ông Nguyễn Hữu Tài theo Hợp đồng vay tiền số 91/HĐVVT-CTY ngày 29 tháng 7 năm 2013 và các phụ lục hợp đồng có liên quan. Số tiền vay là 30.000.000.000 VND cho mục đích thi công các dự án tái định cư (Khu tái định cư Long Sơn và Khu tái định cư Long Bửu giai đoạn 2). Thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay áp dụng là 9,9%/năm (năm 2020: 9,9%/năm).
- Vay ngắn hạn ông Đặng Khắc Thái Cường theo Hợp đồng vay tiền số 02/HĐVVT-CTY ngày 3 tháng 02 năm 2021 với số tiền vay là 1.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn vay 30 ngày, lãi suất vay trong hạn là 0%/năm, lãi suất vay quá hạn là 1%/tháng.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iii) Vay ngắn hạn bà Đoàn Thị Khuê theo Hợp đồng vay tiền số 22/HỆVT-CTY ngày 20 tháng 10 năm 2021 với số tiền vay là 311.838.500 VND. Khoản vay có thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay trong hạn là 0%/năm, lãi suất vay quá hạn là 1%/tháng.
- (iv) Vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 9 theo Các khoản vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Quận 9, lãi suất vay áp dụng theo quy định của Ngân hàng với chi tiết như sau:
- Hợp đồng số 6300-LAV-200901323 ngày 15 tháng 6 năm 2009 có thời hạn là 10 năm với hạn mức là 12.000.000.000 VND, mục đích vay để xây dựng trụ sở Công ty. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.134.779.874 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 5.713.897.739 VND). Khoản vay không có đảm bảo.
  - Hợp đồng số 6300-LAV-201101140 ngày 21 tháng 01 năm 2011 có thời hạn là 4 năm với hạn mức là 20.000.000.000 VND, mục đích vay để xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Long Sơn. Theo Biên bản làm việc giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 9 vào ngày 11 tháng 6 năm 2014, khoản vay này được gia hạn đến ngày 26 tháng 01 năm 2020. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 17.583.883.733 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 17.593.883.733 VND). Khoản vay không có đảm bảo.
  - Hợp đồng số 6300-LAV-20120100 ngày 15 tháng 6 năm 2009 có thời hạn là 10 năm với hạn mức là 4.200.000.000 VND, mục đích vay để mua 2 xe ép rác. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.929.725.789 VND). Công ty sử dụng tài sản hình thành từ vốn vay (2 xe ép rác) để đảm bảo cho khoản vay này (xem Thuyết minh số V.7).
- (v) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Mỹ Thành theo Hợp đồng số 6300-LAV 201000303 ngày 18 tháng 5 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng số 6302LAV201100387/PL02 ngày 14 tháng 5 năm 2014 với số tiền vay là 20.000.000.000 VND, mục đích vay để xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Long Bửu (giai đoạn 2). Thời hạn vay của Hợp đồng vay là 36 tháng. Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Mỹ Thành phải trả lãi suất theo quy định của Ngân hàng là 1,2%/tháng, không có đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 15.479.500.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 15.979.500.000 VND).
- (vi) Khoản vay dài hạn Quỹ Phát triển Nhà ở thành phố Hồ Chí Minh theo theo Hợp đồng số 02/2009/HỆTD-QPTNO ngày 28 tháng 5 năm 2009, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/2011/PLHỆ-QPTNO ngày 3 tháng 10 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 6158/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 10 năm 2015 với số tiền vay là 84.000.000.000 VND, mục đích vay để xây dựng công trình Chung cư tái định cư Hiệp Phú. Thời hạn vay của Hợp đồng là 36 tháng. Lãi suất vay phải trả cho Hợp đồng nay là 0,84%/tháng và Quỹ Phát triển Nhà ở thành phố Hồ Chí Minh đã ngưng tính lãi từ ngày 8 tháng 8 năm 2012. Công ty sử dụng tài sản hình thành từ dự án Chung cư tái định cư Hiệp Phú, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.5) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2009/HỆTC-QPTNO ngày 28 tháng 5 năm 2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/2011/PLHỆ-QPTNO ngày 3 tháng 10 năm 2011 để thế chấp khoản vay này. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 83.707.527.800 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 83.707.527.800 VND).

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.673.739.941	2.532.407.675
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.541.339.518	1.224.303.866
Tăng do thu khác	4.180.000	4.600.000
Chi/sử dụng quỹ	(2.084.933.165)	(2.087.571.600)
Số cuối năm	<u>1.134.326.294</u>	<u>1.673.739.941</u>

#### 19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	490.622.526	426.475.912
Tăng do trích lập	70.402.389	64.146.614
Chi/sử dụng quỹ	-	-
Số cuối năm	<u>561.024.915</u>	<u>490.622.526</u>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

20. Vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	13.015.091.520	2.245.114.292	539.143.008	-	15.799.348.820
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.530.379.832	1.530.379.832
Trích lập các quỹ	-	-	306.075.966	(1.530.379.832)	(1.224.303.866)
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.015.091.520</b>	<b>2.245.114.292</b>	<b>845.218.974</b>	<b>-</b>	<b>16.105.424.786</b>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	13.015.091.520	2.245.114.292	845.218.974	-	16.105.424.786
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.926.674.397	1.926.674.397
Trích lập các quỹ	-	-	385.334.879	(1.926.674.397)	(1.541.339.518)
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.015.091.520</b>	<b>2.245.114.292</b>	<b>1.230.553.853</b>	<b>-</b>	<b>16.490.759.665</b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****21. Nguồn kinh phí và quỹ khác**

Tình hình biến động của nguồn kinh phí và quỹ khác trong năm và năm trước

	Nguồn kinh phí	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	Cộng
<b>Năm trước</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>514.646.146</b>	<b>98.644.897.925</b>	<b>99.159.544.071</b>
Nhận vốn từ NSNN cấp	4.662.144.743	-	4.662.144.743
Điều chỉnh giá trị nhà thuộc Sở hữu Nhà nước	-	1.409.481.150	1.409.481.150
Bán nhà sở hữu Nhà nước	-	(9.440.439.675)	(9.440.439.675)
Kết chuyển nguồn kinh phí cho các dự án	(4.281.844.342)	-	(4.281.844.342)
Chi sự nghiệp	(438.185.421)	-	(438.185.421)
<b>Số cuối năm</b>	<b>456.761.126</b>	<b>90.613.939.400</b>	<b>91.070.700.526</b>
<b>Năm nay</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>456.761.126</b>	<b>90.613.939.400</b>	<b>91.070.700.526</b>
Nhận vốn từ NSNN cấp	4.681.646.470	-	4.681.646.470
Điều chỉnh giá trị nhà thuộc Sở hữu Nhà nước	-	45.549.500	45.549.500
Bán nhà sở hữu Nhà nước	-	(3.500.654.550)	(3.500.654.550)
Kết chuyển nguồn kinh phí cho các dự án	(4.678.646.470)	-	(4.678.646.470)
Chi sự nghiệp	(52.502.048)	-	(52.502.048)
<b>Số cuối năm</b>	<b>407.259.078</b>	<b>87.158.834.350</b>	<b>87.566.093.428</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng	181.818.182	89.909.091
Doanh thu nạo vét hệ thống thoát nước, duy tu, sửa chữa	7.269.242.630	13.581.464.979
Doanh thu công tác vệ sinh môi trường	40.741.141.639	43.653.292.226
Doanh thu chăm sóc công viên, xây xanh	-	852.867.222
Doanh thu nhà sở hữu Nhà Nước	405.951.294	1.658.164.940
Doanh thu chung cư, đất nền tái định cư	12.791.045.455	13.576.909.091
Doanh thu khác	1.569.388.744	6.732.711.885
<b>Cộng</b>	<b>62.958.587.944</b>	<b>80.145.319.434</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn xây dựng	5.270.000	356.189.845
Giá vốn nạo vét hệ thống thoát nước, duy tu, sửa chữa	6.349.521.136	14.379.778.746
Giá vốn công tác vệ sinh môi trường	32.443.927.031	34.477.036.804
Giá vốn chăm sóc công viên, cây xanh	-	947.522.452
Giá vốn nhà sở hữu Nhà Nước	767.689.372	584.103.356
Giá vốn chung cư, đất nền tái định cư	10.623.158.072	11.359.779.792
Giá vốn khác	600.755.484	5.467.204.205
<b>Cộng</b>	<b><u>50.790.321.095</u></b>	<b><u>67.571.615.200</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi ngân hàng	464.854.660	496.862.282
<b>Cộng</b>	<b><u>464.854.660</u></b>	<b><u>496.862.282</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay	1.957.417.457	817.070.824
Lãi trả chậm mua xe rác	983.513.750	-
Chi phí khác	456.579.675	100.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.397.510.882</u></b>	<b><u>817.170.824</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý	4.812.045.363	5.512.651.423
Chi phí vật liệu quản lý	62.622.000	43.460.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	217.837.636	292.003.136
Chi phí khấu hao tài sản cố định	389.073.792	389.073.792
Thuế, phí và lệ phí	4.336.364	4.974.000
Chi phí dự phòng	145.541.503	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	736.043.899	1.059.646.385
Chi phí bằng tiền khác	681.550.821	1.050.586.971
<b>Cộng</b>	<b><u>7.049.051.378</u></b>	<b><u>8.352.395.707</u></b>

**6. Lợi nhuận (lỗ) khác**

Thu nhập khác	54.370.000	54.768
<b>Thu nhập khác</b>	<b><u>54.370.000</u></b>	<b><u>54.768</u></b>
Lãi phạt, phạt thuế	524.757	1.809.454.887
<b>Chi phí khác</b>	<b><u>524.757</u></b>	<b><u>1.809.454.887</u></b>
<b>Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động khác</b>	<b><u>53.845.243</u></b>	<b><u>(1.809.400.119)</u></b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận theo kế toán trước thuế	2.240.404.492	2.074.073.856
Cộng: Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	71.537.717	104.248.262
Lợi nhuận theo kế toán trước thuế (chưa bao gồm Quỹ Phát triển Khoa học và Công nghệ)	2.311.942.209	2.178.322.118
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	524.757	1.809.454.887
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	524.757	1.809.454.887
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>2.312.466.966</b>	<b>3.987.777.005</b>
Trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	71.537.717	104.248.262
<b>Thu nhập tính thuế sau khi trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ</b>	<b>2.240.929.249</b>	<b>3.883.528.743</b>
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>448.185.850</b>	<b>776.705.749</b>
Trừ: Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	(134.455.755)	(233.011.725)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>313.730.095</b>	<b>543.694.024</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020.

Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021 đối với trường hợp người nộp thuế theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu năm 2021 giảm so với doanh thu năm 2019 theo NĐ 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021.

Đối với một số dự án nhà tái định cư chưa hoàn thành, Công ty tạm trích thuế thu nhập doanh nghiệp trên 2% doanh thu bán dự án tạm thu được đến ngày 30 tháng 9 năm 2012 theo Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 và tạm trích thuế thu nhập doanh nghiệp trên 1% doanh thu bán dự án tạm thu được từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012, Thông tư số 78/2014/TT/-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 và quy định hiện hành.

#### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	18.563.709.120	25.086.372.603
Chi phí nhân công	43.149.239.160	37.134.381.535
Chi phí khấu hao	4.419.960.223	4.440.711.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.825.503.895	10.720.852.142
Chi phí bằng tiền khác	16.579.289.627	17.713.534.604
<b>Cộng</b>	<b>88.537.702.025</b>	<b>95.095.852.580</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng nhập gốc	426.555.766	228.700.729
Chi phí lãi vay vốn hóa dự án	14.558.478.723	11.602.127.037
Chi phí lãi vay phải trả	16.515.896.180	12.419.197.861

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay phải trả các năm trước đã trả trong năm	49.035.066.645	1.938.750.000

#### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thu nhập của các thành viên chủ chốt

Thu nhập của các thành viên chủ chốt Công ty trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.164.000.000	1.055.040.000

2. Công cụ tài chính

##### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số V.13, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

##### *Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản vay	149.220.529.907	155.924.535.061
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(3.637.177.035)	(3.917.715.950)
Nợ thuần	145.583.352.872	152.006.819.111
Vốn chủ sở hữu	104.056.853.093	107.176.125.312
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>139,91%</b>	<b>141,83%</b>

##### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Các loại công cụ tài chính

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.637.177.035	3.637.177.035	3.917.715.950	3.917.715.950
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	8.472.140.556	8.472.140.556
Phải thu của khách hàng	45.872.033.609	45.872.033.609	30.280.094.494	30.280.094.494
Phải thu khác	12.037.999.361	12.037.999.361	15.570.586.453	15.570.586.453
<b>Cộng</b>	<b>61.547.210.005</b>	<b>61.547.210.005</b>	<b>58.240.537.453</b>	<b>58.240.537.453</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	29.194.191.903	29.194.191.903	18.499.382.433	18.499.382.433
Chi phí phải trả	53.555.108.506	53.555.108.506	81.974.318.580	81.974.318.580
Phải trả phải nộp khác	685.653.461.328	685.653.461.328	636.754.158.029	636.754.158.029
Các khoản vay	149.220.529.907	149.220.529.907	155.924.535.061	155.924.535.061
<b>Cộng</b>	<b>917.623.291.644</b>	<b>917.623.291.644</b>	<b>893.152.394.103</b>	<b>893.152.394.103</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

#### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*



## CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Do Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước, cung cấp dịch vụ công ích (thi công xây dựng các dự án tái định cư, dịch vụ công ích...); vốn đề đầu tư các dự án, công trình chủ yếu do nhận từ ngân sách Nhà nước và vay ngân hàng, vì vậy, Công ty chịu rủi ro chủ yếu liên quan đến sự thay đổi của lãi suất và rủi ro giá cả trên thị trường.

#### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

#### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

#### *Phải thu khách hàng*

Hoạt động cung cấp dịch vụ công ích (thu gom, vận chuyển và xử lý rác,..), xây dựng các công trình công ích của Công ty được thực theo chỉ định của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, khách hàng của Công ty là Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị thành phố Hồ Chí Minh, hay các công trình thuộc vốn Ngân sách,... khối lượng và số tiền nợ phải thu được quyết toán hàng quý. Số dư công nợ thường xuyên được đối chiếu, nợ khó đòi phát sinh ít.

Hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, là các căn hộ thuộc diện tái định cư, không tập trung, Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu khách hàng là không đáng kể.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9**

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.637.177.035	-	-	3.637.177.035
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
Phải thu của khách hàng	45.872.033.609	-	-	45.872.033.609
Phải thu khác	12.037.999.361	-	-	12.037.999.361
<b>Cộng</b>	<b>61.547.210.005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61.547.210.005</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	29.194.191.903	-	-	29.194.191.903
Chi phí phải trả	53.555.108.506	-	-	53.555.108.506
Phải trả phải nộp khác	65.703.398.100	619.950.063.228	-	685.653.461.328
Các khoản vay	31.311.838.500	117.908.691.407	-	149.220.529.907
<b>Cộng</b>	<b>179.764.537.009</b>	<b>737.858.754.635</b>	<b>-</b>	<b>917.623.291.644</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(118.217.327.004) (737.858.754.635)</b>		<b>-</b>	<b>(856.076.081.639)</b>
<b>Số đầu năm</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.917.715.950	-	-	3.917.715.950
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.472.140.556	-	-	8.472.140.556
Phải thu của khách hàng	30.280.094.494	-	-	30.280.094.494
Phải thu khác	15.570.586.453	-	-	15.570.586.453
<b>Cộng</b>	<b>58.240.537.453</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58.240.537.453</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	18.499.382.433	-	-	18.499.382.433
Chi phí phải trả	81.974.318.580	-	-	81.974.318.580
Phải trả phải nộp khác	65.352.176.229	571.401.981.800	-	636.754.158.029
Các khoản vay	30.000.000.000	125.924.535.061	-	155.924.535.061
<b>Cộng</b>	<b>195.825.877.242</b>	<b>697.326.516.861</b>	<b>-</b>	<b>893.152.394.103</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(137.585.339.789) (697.326.516.861)</b>		<b>-</b>	<b>(834.911.856.650)</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

# CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 9

25B Lê Văn Việt, Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

### **3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022



NGUYỄN THÀNH TUẤN  
Giám đốc

NGUYỄN THỊ THÙY TRANG  
Kế toán trưởng

LÊ THỊ HỮU  
Người lập biểu

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính*