

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	01 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	06 - 07
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
• Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 32



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9 là Công ty Nhà nước, tiền thân là Công ty Quản lý và Phát triển Đô thị Quận 9, 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 06 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 09 năm 2010. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu đến nay, Công ty đã 02 điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 20 tháng 06 năm 2022.

Vốn điều lệ: 10.640.205.907 đồng.

Vốn đầu tư chủ sở hữu đến thời điểm 31/12/2023: 13.015.091.520 đồng.

Trụ sở chính

- 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

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ và xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, KIỂM SOÁT VIÊN, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Chủ tịch Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng thành viên

- | | | |
|----------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Phan Hoàng Đầu | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 17/06/2022 |
|----------------------|----------|--------------------------|

Kiểm soát viên

- | | | |
|---------------------|----------------|--------------------------|
| • Ông Hồ Trọng Thảo | Kiểm soát viên | Bổ nhiệm ngày 01/06/2022 |
|---------------------|----------------|--------------------------|

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|--------------------------|----------------|--------------------------|
| • Bà Trần Thị Ngọc Tuyền | Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 25/05/2022 |
| • Ông Nguyễn Tấn Thu | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 24/05/2022 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Thị Ngọc Tuyên, chức vụ Giám đốc Công ty, bổ nhiệm ngày 25 tháng 05 năm 2022.

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AVN Việt Nam (Trụ sở chính: Tầng 19, Khu văn phòng Tòa nhà Indochina, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở tại Thành phố Đà Nẵng: số 270 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Khuê Trung, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (+84) 0236.3691789; Fax: (+84) 0236.3691188; Website: avnaudit.vn).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng thành viên phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN (tiếp theo)

chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng thành viên



Phan Hoàng Đầu
Chủ tịch

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024



Trụ sở chính

Tầng 19, Khu văn phòng, Tòa nhà Indochina,
Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, TP HCM
ĐT: 0262 394 2345 | Fax: 0262 394 2345
Website: avnaudit.vn

Chi nhánh tại TP Đà Nẵng

Số 270 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Khuê
Trung, Quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng
ĐT: 0236 369 1789 | Fax: 0236 369 1188
Email: avn@avnaudit.vn

Số: 64/2024/BCKT-TC-AVN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Chủ sở hữu, Hội đồng thành viên và Ban Giám đốc
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9, được lập ngày 21/03/2024, từ trang 07 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi không được tham gia chứng kiến kiểm kê tài sản tại thời điểm 31/12/2023 vì tại thời điểm đó chúng tôi chưa được bổ nhiệm làm kiểm toán. Hạn chế này chúng tôi cũng không thể khắc phục được bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, tính đúng đắn và sự đầy đủ của các khoản mục này, cũng như sự ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trình bày trên báo cáo tài chính năm 2023 đính kèm.
- Một số khoản nợ phải thu số tiền 76.724.778.733 đồng, nợ phải trả số tiền 1.021.408.260.133 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2023. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục thay thế bằng cách gửi thư xác nhận, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại chúng tôi vẫn chưa nhận được phản hồi từ phía các bên liên quan. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, tính đúng đắn của

các khoản công nợ nêu trên, cũng như sự ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trình bày trên báo cáo tài chính năm 2023 đính kèm.

3. Như trình bày tại Thuyết minh báo cáo tài chính số 10, một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thu hồi từ lâu, Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán hiện hành với giá trị cần trích lập bổ sung ước tính tại thời điểm 31/12/2023 là 31.459.107.150 đồng.
4. Như trình bày tại Thuyết minh báo cáo tài chính số 11, Công ty chưa thực hiện đánh giá mức độ hoàn thành, hiện trạng cũng như khả năng thu hồi đối với các công trình tồn đọng từ nhiều năm trước là 23.811.704.816 đồng. Với tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, tính đúng đắn của khoản mục này cũng như sự ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2023 đính kèm.
5. Như trình bày tại Thuyết minh báo cáo tài chính số 4.16, Công ty ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản căn cứ vào hóa đơn GTGT thực xuất chứ không phải căn cứ theo giá trị bất động sản thực tế được bàn giao và chuyển nhượng trong năm. Với tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể xác định được chính xác giá trị bất động sản đã được bàn giao và chuyển nhượng để làm cơ sở ghi nhận điều chỉnh doanh thu trong năm. Việc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản như trên là chưa phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9 tại ngày 31/12/2023, 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, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

1. Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh báo cáo tài chính số 11, 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 chậm tiến độ so với chủ trương dự kiến ban đầu của chủ đầu tư.
2. Công ty chưa được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng là chưa phù hợp với quy định tại Điều 56, Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ được thể hiện tại Báo cáo kiểm toán số 0213/2023/BCKT-KTV ngày 29/05/2023.



Trần Hà Diễm Phương

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1446-2023-231-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Minh

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 5734-2023 -231-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.279.846.743.297	1.270.864.650.900
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.600.150.704	6.054.822.840
1. Tiền	111	5	6.600.150.704	6.054.822.840
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.651.326.060	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6a	1.651.326.060	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		74.226.811.319	69.421.779.548
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	51.430.301.740	45.760.338.827
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	191.915.000	191.915.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	25.864.373.507	23.615.067.224
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(3.259.778.928)	(145.541.503)
IV. Hàng tồn kho	140		1.197.159.817.497	1.195.180.185.029
1. Hàng tồn kho	141	11	1.197.159.817.497	1.195.180.185.029
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		208.637.717	207.863.483
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	9.434.849	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	8.660.615
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	199.202.868	199.202.868
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.263.720.705	73.212.277.596
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	89.180.656
1. Phải thu dài hạn khác	216	9b	-	89.180.656
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		20.850.179.337	24.458.925.667
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	20.850.179.337	24.458.925.667
- Nguyên giá	222		65.192.430.645	65.192.430.645
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.342.251.308)	(40.733.504.978)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228	15	33.000.000	33.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33.000.000)	(33.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	38.012.724.578	40.612.028.423
- Nguyên giá	231		38.620.819.539	41.220.123.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(608.094.961)	(608.094.961)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	1.651.326.060
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6b	-	1.651.326.060
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.400.816.790	6.400.816.790
1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	17	6.400.816.790	6.400.816.790
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.345.110.464.002	1.344.076.928.496

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.289.965.957.017	1.288.064.862.756
I. Nợ ngắn hạn	310		553.230.767.651	272.878.394.694
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	41.014.018.280	41.619.370.477
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	30.509.220.881	20.786.311.429
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	17.963.176.505	17.371.518.137
4. Phải trả người lao động	314		3.401.455.358	3.469.485.866
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	70.551.661.995	62.252.010.013
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21a	359.554.087.063	94.582.732.547
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22a	30.000.000.000	30.560.195.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		237.147.569	2.236.771.225
II. Nợ dài hạn	330		736.735.189.366	1.015.186.468.062
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	264.121.213.175
2. Phải trả dài hạn khác	337	21b	590.373.138.090	590.209.138.090
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22b	145.622.563.459	160.206.447.192
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	23	739.487.817	649.669.605
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		55.144.506.985	56.012.065.740
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	18.936.268.095	16.905.459.648
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		1.645.253.836	1.645.253.836
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.030.808.447	-
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.030.808.447	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		36.208.238.890	39.106.606.092
1. Nguồn kinh phí	431	25	299.609.207	351.022.579
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	26	35.908.629.683	38.755.583.513
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.345.110.464.002	1.344.076.928.496

Nguyễn Hoàng Cung
Người lập biểu

Nguyễn Tấn Thu
Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc Tuyền
Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	46.044.141.243	45.433.925.730
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		46.044.141.243	45.433.925.730
4. Giá vốn hàng bán	11	28	30.019.575.003	33.196.581.581
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>16.024.566.240</u>	<u>12.237.344.149</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	107.099.652	98.387.273
7. Chi phí tài chính	22	30	657.210.311	299.480.080
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		168.960.311	(188.769.920)
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	11.140.164.408	8.254.876.520
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>4.334.291.173</u>	<u>3.781.374.822</u>
11. Thu nhập khác	31	32	660.681	-
12. Chi phí khác	32	33	1.430.829.654	951.905.442
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(1.430.168.973)</u>	<u>(951.905.442)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	34	<u>2.904.122.200</u>	<u>2.829.469.380</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	873.313.753	755.969.466
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>2.030.808.447</u>	<u>2.073.499.914</u>

Nguyễn Hoàng Cung
Người lập biểu

Nguyễn Tấn Thu
Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc Tuyền
Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.904.122.200	2.829.469.380
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao Tài sản cố định và BĐSĐT	02	3.608.746.330	3.667.796.298
- Các khoản dự phòng	03	3.114.237.425	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(107.099.652)	(98.387.273)
- Chi phí lãi vay	06	168.960.311	(188.769.920)
3. Lợi nhuận từ HĐ KD trước thay đổi vốn lưu động	08	9.688.966.614	6.210.108.485
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(7.728.953.666)	(3.699.121.245)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.979.632.468)	(13.600.166.061)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	18.801.443.092	17.480.603.287
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(9.434.849)	(857.424.219)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(798.920.506)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	2.980.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.298.687.013)	(615.571.499)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	15.674.781.204	4.921.408.748
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS DH khác	21	-	(110.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.651.326.060)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.625.393	9.206.617
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	14.625.393	(1.752.119.443)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	-	5.290.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.144.078.733)	(6.041.643.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(15.144.078.733)	(751.643.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	545.327.864	2.417.645.805
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.054.822.840	3.637.177.035
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.600.150.704	6.054.822.840




Nguyễn Hoàng Cung
Người lập biểu

Nguyễn Tấn Thu
Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc Tuyền
Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 9 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty do Nhà nước sở hữu 100% vốn.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán áp dụng

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Số tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Cụ thể, khi có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được khoản đầu tư này thì xử lý như sau:

- Nếu giá trị tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì phần chênh lệch giữa giá trị có thể thu hồi nhỏ hơn giá trị ghi sổ khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính;
- Nếu giá trị tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì thuyết minh rõ trên báo cáo tài chính về khả năng thu hồi và không ghi giảm khoản đầu tư.

4.4 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước tại Công ty chỉ bao gồm công cụ dụng cụ đã xuất dùng, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao được xác định căn cứ vào nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 30
Máy móc, thiết bị	5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	Hết khấu hao

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.9 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của Công ty.

Tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm kế toán	Hết khấu hao

4.10 Các khoản nợ 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. Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn khi trình bày trên báo cáo tài chính

4.11 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả 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. Các khoản chi phí phải trả chủ yếu của Công ty gồm:

- Chi phí lãi vay phải trả: được xác định theo lãi suất thỏa thuận của từng hợp đồng vay, thời gian vay và nợ gốc vay;
- Các khoản chi phí phải trả khác: chi phí phải trả được xác định dựa vào các hợp đồng ký kết trên cơ sở thực tế chi phí đã phát sinh nhưng chưa có hóa đơn tài chính.

4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn khi trình bày trên báo cáo tài chính.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ. Đối với các khoản vay và nợ thuê tài chính là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá bán tại thời điểm cuối kỳ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.13 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận khi Công ty nhận trước tiền cho một hoặc nhiều kỳ kế toán đối với các dịch vụ đã cung cấp cho khách hàng.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ theo số kỳ mà Công ty đã nhận tiền trước.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

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 doanh nghiệp.

4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC.

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
 - ✓ Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
 - ✓ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
 - ✓ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
 - ✓ Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
 - ✓ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- ✓ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- ✓ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- ✓ Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- ✓ Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận theo số thực tế xuất hóa đơn giá trị gia tăng trong năm tài chính.
- Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận theo số thực tế xuất hóa đơn giá trị gia tăng trong năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.17 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ năm tài chính nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được xem là sự kiện cần điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

4.18 Giá vốn hàng bán

Giá vốn và khoản doanh thu tương ứng được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

Các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, máy thi công vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

Các khoản giảm giá vốn trong kỳ bao gồm hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, trị giá hàng bán bị trả lại nhập kho, chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ,...

4.19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính bao gồm: chi phí lãi tiền vay, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính, chiết khấu thanh toán cho người mua, các khoản chi phí và lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.20 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng được ghi nhận trong kỳ là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận là các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi Công ty hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi,....

4.21 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

4.22 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ:
 - ✓ Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ công ích, kinh doanh bất động sản: Áp dụng thuế suất 10%;
 - ✓ Các hoạt động khác: Áp dụng theo thuế suất quy định hiện hành.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.23 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.24 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	1.198.868.438	342.810.779
Tiền gửi ngân hàng	5.401.282.266	5.712.012.061
Cộng	6.600.150.704	6.054.822.840

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN/Phòng giao dịch Trung Sơn (*)	1.651.326.060	1.651.326.060	-	-
Cộng	1.651.326.060	1.651.326.060	-	-

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh/PGD Trung Sơn, lãi suất 5,6%/năm. Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi này để bảo đảm cho hợp đồng thực hiện dịch vụ công ích trên địa bàn thành phố Thủ Đức năm 2022 – 2023.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN/Phòng giao dịch Trung Sơn (*)	-	-	1.651.326.060	1.651.326.060
Cộng	-	-	1.651.326.060	1.651.326.060

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-
Phải thu khách hàng là các đối tượng khác (*)	51.430.301.740	45.760.338.827
Phòng Tài Nguyên và Môi Trường TP. Thủ Đức	17.141.155.798	10.924.390.471
Ban QLDA ĐTXD Khu vực thành phố Thủ Đức	16.435.348.528	16.435.348.528
Phòng tài chính	8.219.701.996	8.219.701.996
Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị TP Hồ Chí Minh	6.041.113.103	6.041.113.103
Các đối tượng khác	3.592.982.315	4.139.784.729
Cộng	51.430.301.740	45.760.338.827

(*) Trong đó, số dư các khoản công nợ đã quá hạn chưa được đối chiếu xác nhận, chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ tại ngày 31/12/2023 là 33.976.945.915 đồng. (Xem thuyết minh số 10).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác (*)	191.915.000	191.915.000
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP Hồ Chí Minh - Công ty Điện lực Thủ Đức	77.000.000	77.000.000
Công ty TNHH Hoài Linh	55.000.000	55.000.000
Công ty Thiết kế & Tư vấn Cường Thịnh	35.000.000	35.000.000
Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam	24.915.000	24.915.000
Cộng	191.915.000	191.915.000

(*) Toàn bộ công nợ trả trước cho người bán đã quá hạn thực hiện hợp đồng, chưa được đối chiếu xác nhận tại ngày 31/12/2023, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với tỷ lệ 100%. (Xem thuyết minh số 10).

9. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu về BHXH, BHYT	105.179.090	-	140.617.741	-
- Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị TP Hồ Chí Minh	5.634.492.001	-	5.634.492.001	-
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức	1.267.977.456	-	1.267.977.456	-
- Ký cược, ký quỹ	1.282.988.206	-	30.000.000	-
- Tạm ứng	6.053.642.808	-	10.213.086.795	-
- Lãi dự thu	181.654.915	-	-	-
- Phải thu 2% phí quản lý, vận hành chung cư	2.722.179.872	-	2.716.616.663	-
- Phòng tài chính (bao gồm khu tạm cư 84 căn Phước Long B)	2.870.863.562	-	2.390.837.014	-
- Phải thu nhân viên đã nghỉ việc	4.681.356.496	-	206.912.509	-
- Phải thu về cổ phần hóa	474.977.509	-	474.977.509	-
- Phải thu khác	589.061.592	-	539.549.536	-
Cộng (*)	25.864.373.507	-	23.615.067.224	-

(*) Trong đó, số dư các khoản công nợ đã quá hạn chưa được đối chiếu xác nhận, chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ tại ngày 31/12/2023 là 11.913.825.953 đồng. (Xem thuyết minh số 10).

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	-	-	89.180.656	-
Cộng	-	-	89.180.656	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

10. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng						
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	16.435.348.528	-	Dưới 6 tháng	16.435.348.528	-
Phòng Tài Chính	Từ 3 năm trở lên	8.219.701.996	-	Từ 3 năm trở lên	8.219.701.996	-
Công ty TNHH MTV Đô thị Môi trường TP Hồ Chí Minh	Từ 3 năm trở lên	6.041.113.103	-	Từ 3 năm trở lên	6.041.113.103	-
Công nợ tồn đọng nhà thuộc SHNN	Từ 3 năm trở lên	2.734.959.108	-	Từ 3 năm trở lên	2.734.959.108	-
Công ty TNHH MTV Phúc Nam An	Từ 3 năm trở lên	318.612.940	-	Từ 3 năm trở lên	318.612.940	-
Ban bồi thường GPMB Quận 9	Từ 3 năm trở lên	150.673.593	-	Từ 3 năm trở lên	150.673.593	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	76.536.647	-	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	76.536.647	-
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	Từ 3 năm trở lên	145.541.503	-	Từ 3 năm trở lên	145.541.503	-
Trả trước người bán						
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện lực Thủ Đức	Từ 3 năm trở lên	77.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	77.000.000	-
Công ty TNHH Hoài Linh	Từ 3 năm trở lên	55.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	55.000.000	-
Công ty Thiết kế & Tư vấn Cường Thịnh	Từ 3 năm trở lên	35.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	35.000.000	-
Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI-Việt Nam	Từ 3 năm trở lên	24.915.000	-	Từ 3 năm trở lên	24.915.000	-
Phải thu khác						
Công ty TNHH MTV Đô thị Môi trường TP Hồ Chí Minh	Từ 3 năm trở lên	5.634.492.001	-	Từ 3 năm trở lên	5.634.492.001	-
Trần Gia Luân	Từ 3 năm trở lên	4.270.635.509	-	Từ 3 năm trở lên	4.270.635.509	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức	Từ 3 năm trở lên	1.267.977.456	-	Từ 3 năm trở lên	1.267.977.456	-
Phạm Thanh Hải	Từ 3 năm trở lên	410.720.987	-	Từ 3 năm trở lên	410.720.987	-
Châu Tiếng Tri	Từ 3 năm trở lên	330.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	330.000.000	-
Cộng		46.228.228.371	-		46.228.228.371	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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

	31/12/2023	01/01/2023
Dự phòng nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	3.259.778.928	145.541.503
Cộng	3.259.778.928	145.541.503

Một số khoản nợ phải thu khách hàng, phải thu khác đã quá hạn thanh toán từ lâu, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ với giá trị cần phải trích lập bổ sung ước tính tại ngày 31/12/2023 là 31.459.107.150 đồng, chi tiết như sau:

	Giá gốc	Tỷ lệ dự phòng	Dự phòng ước tính
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	33.976.945.915		20.358.384.890
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức	16.435.348.528	24%	3.944.483.647
Phòng Tài Chính	8.219.701.996	94%	7.726.519.876
Công ty TNHH MTV Đô thị Môi trường TP Hồ Chí Minh	6.041.113.103	94%	5.678.646.317
Công nợ tồn đọng nhà thuộc SHNN	2.734.959.108	93%	2.543.511.970
Công ty TNHH MTV Phúc Nam An	318.612.940	91%	289.937.775
Ban bồi thường GPMB Quận 9	150.673.593	95%	143.139.913
Ngân hàng TMCP Quân Đội	76.536.647	42%	32.145.392
Phải thu ngắn hạn khác	11.913.825.953		11.100.722.260
Công ty TNHH MTV Đô thị Môi trường TP Hồ Chí Minh	5.634.492.001	96%	5.408.981.318
Trần Gia Luân	4.270.635.509	96%	4.099.810.089
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức	1.267.977.456	80%	1.014.381.965
Phạm Thanh Hải	410.720.987	90%	369.648.888
Châu Tiếng Tri	330.000.000	63%	207.900.000
Cộng	45.890.771.868		31.459.107.150

11. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	1.197.159.817.497	-	1.195.180.185.029	-
Chi phí xây dựng (**)	4.282.736.858	-	4.282.736.858	-
Chi phí nạo vét, duy tu, sửa chữa (**)	2.785.483.149	-	2.785.483.149	-
Chi phí vệ sinh môi trường (**)	15.647.410.685	-	15.647.410.685	-
Chi phí chăm sóc cây xanh (**)	18.000.000	-	18.000.000	-
Chi phí tái định cư (*)	1.174.081.246.783	-	1.172.101.614.315	-
Chi phí quản lý chung cư (**)	320.000	-	320.000	-
Chi phí khác (**)	344.620.022	-	344.620.022	-
Cộng	1.197.159.817.497	-	1.195.180.185.029	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

(*) Tại ngày 31/12/2023, giá trị đầu tư vào chung cư tái định cư Hiệp Phú đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay dài hạn tại Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh là 144.787.645.380 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 144.755.645.380 đồng).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, do không có đủ thông tin nên 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 chậm tiến độ so với chủ trương dự kiến ban đầu của chủ đầu tư.

(**) Trong đó, giá trị các công trình tồn đọng từ nhiều năm trước là 23.811.704.816 đồng, Công ty chưa thực hiện đánh giá mức độ hoàn thành, hiện trạng cũng như khả năng thu hồi đối với các công trình này.

12. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	9.434.849	-
Cộng	9.434.849	-

13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số dư đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	12.175.980.094	4.050.145.307	3.492.151.234	-	12.733.974.167
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.108.707.605	873.313.753	798.920.506	-	5.183.100.852
Thuế thu nhập cá nhân	-	86.830.438	17.822.217	58.551.169	-	46.101.486
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	3.596.426.552	3.596.426.552	-	-
Các loại thuế khác	-	-	7.715.739	7.715.739	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	199.202.868	-	108.064.237	108.064.237	199.202.868	-
Cộng	199.202.868	17.371.518.137	8.653.487.805	8.061.829.437	199.202.868	17.963.176.505

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	32.837.310.467	649.165.324	31.293.045.054	412.909.800	65.192.430.645
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối năm	32.837.310.467	649.165.324	31.293.045.054	412.909.800	65.192.430.645
Khấu hao					
Số đầu năm	18.097.257.662	557.498.654	21.665.838.862	412.909.800	40.733.504.978
Khấu hao trong năm	1.220.930.892	21.999.996	2.365.815.442	-	3.608.746.330
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối năm	19.318.188.554	579.498.650	24.031.654.304	412.909.800	44.342.251.308
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	14.740.052.805	91.666.670	9.627.206.192	-	24.458.925.667
Số cuối năm	13.519.121.913	69.666.674	7.261.390.750	-	20.850.179.337

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 253.499.950 đồng. (Xem thuyết minh số...)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 16.639.328.005 đồng.

Công ty không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31/12/2023.

15. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán, nguyên giá 33.000.000 đồng, đã khấu hao hết tại thời điểm đầu năm.

16. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	4.147.987.101	4.147.987.101
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	4.147.987.101	4.147.987.101
Khấu hao lũy kế		
Số đầu năm	608.094.961	608.094.961
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	608.094.961	608.094.961
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	3.539.892.140	3.539.892.140
Số đánh giá lại cuối năm	3.539.892.140	3.539.892.140

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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 nguyên giá nhà cửa, vật kiến trúc đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 608.094.961 đồng.

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Nhà	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	37.072.136.283	37.072.136.283
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(2.599.303.845)	(2.599.303.845)
Bán/ Bàn giao nhà thuộc sở hữu Nhà nước	(2.599.303.845)	(2.599.303.845)
Số cuối năm	34.472.832.438	34.472.832.438
Khấu hao theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	-	-
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị		
Số đầu năm	-	-
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	37.072.136.283	37.072.136.283
Số cuối năm	34.472.832.438	34.472.832.438

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là giá trị nhà, chung cư thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty quản lý, đã được bán/ bàn giao trong năm (xem thuyết minh số ...). Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

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

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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:

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023	01/01/2023
- Thuế suất sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế hoãn lại	2%; 1%	2%; 1%
- Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	6.400.816.790	6.400.816.790
- Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.400.816.790	6.400.816.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 2% theo quy định tại Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính, 1% theo quy định tại Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014.

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Phải trả người bán là các đối tượng khác	41.014.018.280	41.619.370.477
Ông Châu Tiếng Tri	11.874.451.521	11.874.451.521
Ông Bùi Quang Quốc	8.998.047.500	8.998.047.500
Doanh nghiệp tư nhân Đức Phong	6.468.310.934	6.468.310.934
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - TNHH MTV SAMCO	5.250.000.000	5.250.000.000
Công ty TNHH MTV Ngân Sơn	2.688.466.464	2.688.466.464
Các đối tượng khác	5.734.741.861	6.340.094.058
Cộng	41.014.018.280	41.619.370.477

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước là các đối tượng khác	30.509.220.881	20.786.311.429
Khu Tái định cư Long Sơn - Phường Long Bình	19.529.341.941	2.579.004.261
Các hộ thuê nhà ở	3.300.120.125	3.527.820.125
Các đối tượng khác	7.679.758.815	14.679.487.043
Cộng	30.509.220.881	20.786.311.429

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đối tượng khác	70.551.661.995	62.252.010.013
Chi phí lãi vay phải trả	54.347.216.586	47.602.547.790
Chênh lệch CP ước tính giá vốn dự toán và thực tế: Dự án TĐC Long Sơn	6.703.752.850	6.703.752.850
Chi phí vận chuyển rác (*)	4.886.191.980	4.469.585.488
Chi phí khác	4.614.500.579	3.476.123.885
Cộng	70.551.661.995	62.252.010.013

(*) Chi phí vận chuyển rác đã trích trong các năm trước nhưng đến nay Công ty vẫn chưa nhận được đầy đủ hồ sơ, chứng từ là 4.469.585.488 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

21. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Phải trả khác các bên liên quan	-	-
Phải trả khác các đối tượng khác	359.554.087.063	94.582.732.547
Bán nền đất TĐC Long Bửu gđ 1 (năm 2019) - Thu tiền của hộ dân (*)	65.654.920.835	-
Bán nền đất TĐC Long Sơn - Thu tiền của hộ dân (*)	56.692.581.818	-
Bán nền đất TĐC Long Bửu giai đoạn 2 (*)	44.992.207.908	-
Bán nền đất TĐC Long Sơn (*)	34.463.760.149	-
Bán nền đất TĐC Long Bửu giai đoạn 1 (năm 2019) (*)	33.262.618.038	-
Bán nền đất TĐC ấp Cây Dầu (*)	18.661.583.858	-
Bán nền đất TĐC ấp Cầu Xây (*)	7.658.581.461	-
Công nợ thuộc sở hữu Nhà nước (*)	2.734.959.108	-
Ban bồi thường GPMB thành phố Thủ Đức	62.706.674.767	62.662.867.095
Khu TĐC Long Sơn - Phường Long Bình	26.729.303.400	26.729.303.400
Kinh phí công đoàn	32.247.424	89.597.584
BHXH, BHYT, BHTN	9.956.757	59.176.858
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	96.400.000	-
Phải trả khác	5.858.291.540	5.041.787.610
Cộng	359.554.087.063	94.582.732.547

(*) Là các khoản thu trước tiền về việc bán đất nền các khu tái định cư tổng số tiền 264.121.213.175 đồng, tại ngày 31/12/2022 Công ty trình bày các khoản thu tiền trước này ở chỉ tiêu Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán.

b. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
Phải trả khác các bên liên quan	-	-
Phải trả khác các đối tượng khác	590.373.138.090	590.209.138.090
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Tư nhân Triều An (*)	416.283.801.290	416.283.801.290
Vốn NS cấp cho công trình khu TĐC Long Bửu GĐ1	116.139.329.000	116.139.329.000
Vốn NS cấp cho công trình khu TĐC Long Sơn	57.489.967.800	57.489.967.800
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	460.040.000	296.040.000
Cộng	590.373.138.090	590.209.138.090

(*) Là khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Tư nhân Triều An theo Hợp đồng hợp tác số 291/HĐHT ngày 19/04/2007 và Phụ lục hợp đồng số 405/PLHĐ-CTY ngày 20/06/2011 với nội dung: Hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu sản xuất vật liệu xây dựng Long Sơn, phường Long Bình, quận 9 với quy mô là 25,3732 ha do Công ty làm chủ đầu tư dự án. Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Tư nhân Triều An là 90% tổng mức đầu tư cả dự án, tỷ lệ vốn góp này có thể được điều chỉnh căn cứ vào khả năng tài chính của hai bên trong quá trình thực hiện dự án. Việc đầu tư không hình thành pháp nhân, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn sau khi hoàn thành và khai thác xong dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

22. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	30.560.195.000	-	560.195.000	30.000.000.000
- Ông Nguyễn Hữu Tài	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
- Ông Đặng Khắc Thái Cường	560.195.000	-	560.195.000	-
Cộng	30.560.195.000	-	560.195.000	30.000.000.000

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn	160.206.447.192	-	14.583.883.733	145.622.563.459
- Ngân hàng NN&PT Nông thôn VN - CN Quận 9	18.721.663.607	-	14.583.883.733	4.137.779.874
- Ngân hàng NN&PT Nông thôn VN - CN Mỹ Thành	15.479.500.000	-	-	15.479.500.000
- Quỹ Phát triển Đầu tư Nhà ở TP Hồ Chí Minh	83.707.527.800	-	-	83.707.527.800
- Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Từ nhân Triều An	42.297.755.785	-	-	42.297.755.785
Cộng	160.206.447.192	-	14.583.883.733	145.622.563.459

(1) Vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quận 9 theo các hợp đồng sau:

(a) Hợp đồng số 6300-LAV-20091323 ngày 15/06/2009 có thời hạn vay là 10 năm, hạn mức vay là 12.000.000.000 đồng, mục đích vay để xây dựng trụ sở Công ty. Lãi suất vay quá hạn trong năm 2023 là 14,9%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(b) Hợp đồng số 6300-LAV-201101140 ngày 21/01/2011 có thời hạn vay là 4 năm, hạn mức vay là 20.000.000.000 đồng, mục đích vay để xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Long Sơn. Lãi suất vay quá hạn trong năm 2023 là 14,9%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(c) Hợp đồng số 6300-LAV-20120100 ngày 15/06/2009 có thời hạn vay là 10 năm, hạn mức vay là 4.200.000.000 đồng, mục đích vay để mua 2 xe ép rác. Lãi suất vay quá hạn trong năm 2023 là 14,9%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số 14).

(2) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Thành theo Hợp đồng số 6300-LAV201000303 ngày 18/05/2010 và Phụ lục hợp đồng số 6302LAV201100387/PL02 ngày 14/05/2014 với số tiền vay là 20.000.000.000 đồng. Mục đích vay để xây dựng hạ tầng khu tái định cư Long Bửu (giai đoạn 2). Thời hạn vay của hợp đồng này là 36 tháng, lãi suất vay quá hạn trong năm 2023 là 15,75%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(3) Vay dài hạn Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 02/2009/HĐTD-QPTNO ngày 28/05/2009, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/2011/PLHĐ-QPTNO ngày 03/10/2011 và Phụ lục hợp đồng số 6158/UBND-ĐMT ngày 10/10/2015 với số tiền vay là 84.000.000.000 đồng. Mục đích vay để xây dựng công trình Chung cư tái định cư Hiệp Phú. Thời hạn vay của hợp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

đồng là 36 tháng, lãi suất vay là 0,84%/tháng và Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đã ngưng tính lãi từ ngày 08/08/2012. Công ty sử dụng tài sản hình thành từ dự án chung cư tái định cư Hiệp Phú, quận 9 để thế chấp cho khoản vay này theo Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2009/HĐTC-QPTNO ngày 28/05/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/2011/PLHĐ-QPTNO ngày 03/10/2011 (xem thuyết minh số 11).

(4) Khoản mượn tiền từ Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Tư nhân Triều An để tất toán trả nợ gốc và lãi vay cho ngân hàng liên quan đến dự án Khu sản xuất vật liệu xây dựng Long Sơn, phường Long Bình, quận 9. Thời hạn mượn tiền: đáo hạn cùng với dự án và miễn lãi cho đến hết năm 2023.

23. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	31/12/2023	01/01/2023
Số đầu năm	649.669.605	562.160.243
Tăng do trích lập	89.818.212	87.509.362
Chi/sử dụng quỹ	-	-
Số cuối năm	739.487.817	649.669.605

24. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2022	13.015.091.520	2.245.114.292	1.230.553.853	-	16.490.759.665
Tăng trong năm	-	-	-	2.073.499.914	2.073.499.914
Trích lập các quỹ	-	-	414.699.983	(2.073.499.914)	(1.658.799.931)
Số dư tại 31/12/2022	13.015.091.520	2.245.114.292	1.645.253.836	-	16.905.459.648
Số dư tại 01/01/2023	13.015.091.520	2.245.114.292	1.645.253.836	-	16.905.459.648
Tăng trong năm	-	-	-	2.030.808.447	2.030.808.447
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	13.015.091.520	2.245.114.292	1.645.253.836	2.030.808.447	18.936.268.095

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
UBND thành phố Hồ Chí Minh	13.015.091.520	13.015.091.520
Cộng	13.015.091.520	13.015.091.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	13.015.091.520	13.015.091.520
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	13.015.091.520	13.015.091.520
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	2.030.808.447	2.073.499.914
Phân phối lợi nhuận	-	2.073.499.914
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	2.073.499.914
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	414.699.983
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	1.658.799.931
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.030.808.447	-

25. Nguồn kinh phí

	31/12/2023	01/01/2023
Nguồn kinh phí kỳ trước chuyển sang	351.022.579	407.259.078
Nguồn kinh phí được cấp trong kỳ	-	-
Chi sự nghiệp	51.413.372	56.236.499
Nguồn kinh phí còn lại cuối kỳ	299.609.207	351.022.579

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

	31/12/2023	01/01/2023
Số đầu năm	38.755.583.513	87.158.834.350
Tăng trong năm	-	-
Bán/bàn giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước	(2.846.953.830)	(48.403.250.837)
Số cuối năm	35.908.629.683	38.755.583.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu đối với các bên liên quan	-	-
Doanh thu đối với các đối tượng khác	46.044.141.243	45.433.925.730
Doanh thu duy tu đảm bảo giao thông	2.768.740.142	-
Doanh thu công tác vệ sinh môi trường	31.548.456.546	27.517.961.369
Doanh Thu nhà SHNN	977.134.034	1.032.998.826
Doanh thu chung cư, đất nền tái định cư (*)	6.768.873.675	15.210.823.568
Doanh thu cho thuê văn phòng và cho thuê nhà	3.980.936.846	-
Doanh thu khác	-	1.672.141.967
Cộng	46.044.141.243	45.433.925.730

(*) Trong đó, doanh thu về chuyển nhượng bất động sản đất nền tái định cư Công ty ghi nhận trong năm theo số thực tế xuất hóa đơn giá trị gia tăng là 6.700.000.000 đồng.

28. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn duy tu đảm bảo giao thông	2.341.544.853	-
Giá vốn công tác vệ sinh môi trường	18.672.044.601	19.167.906.380
Giá vốn nhà SHNN	753.254.177	1.375.879.987
Giá vốn chung cư, đất nền tái định cư	6.185.249.841	12.628.295.214
Giá vốn cho thuê văn phòng và cho thuê nhà	2.067.481.531	-
Giá vốn khác	-	24.500.000
Cộng	30.019.575.003	33.196.581.581

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	107.099.652	98.387.273
Cộng	107.099.652	98.387.273

30. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	168.960.311	(188.769.920)
Lãi chậm thanh toán	488.250.000	488.250.000
Cộng	657.210.311	299.480.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhiên liệu, vật liệu, đồ dùng	78.567.834	801.818.578
Chi phí nhân viên quản lý	4.319.348.685	4.730.258.110
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.242.930.887	817.109.790
Chi phí dự phòng	3.114.237.425	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.210.958.248	962.670.431
Chi phí khác bằng tiền	1.174.121.329	943.019.611
Cộng	11.140.164.408	8.254.876.520

32. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Xử lý số dư nhỏ lẻ	660.681	-
Cộng	660.681	-

33. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế	1.090.929.078	950.377.948
Lợi nhuận quản lý nhà thuộc SHNN phải nộp Ngân sách	338.256.784	-
Các khoản khác	1.643.792	1.527.494
Cộng	1.430.829.654	951.905.442

34. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.904.122.200	2.829.469.380
Cộng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	89.818.212	87.509.362
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	1.462.446.563	950.377.948
Điều chỉnh tăng	1.462.446.563	950.377.948
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	1.090.929.078	950.377.948
- Giá vốn không đúng kỳ kế toán	371.517.485	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	4.456.386.975	3.867.356.690
Trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	89.818.212	87.509.362
Thuế TNDN hiện hành	873.313.753	755.969.466
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	873.313.753	755.969.466
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	873.313.753	755.969.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

35. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.012.054.284	6.912.774.919
Chi phí nhân công	18.251.884.118	27.745.644.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.608.746.330	3.667.796.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.940.054.336	3.655.698.080
Chi phí khác bằng tiền	10.212.395.386	23.926.373.597
Cộng	40.025.134.454	65.908.287.141

36. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

a. Tiền thu từ đi vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	5.290.000.000
Cộng	-	5.290.000.000

b. Tiền trả nợ gốc vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(15.144.078.733)	(6.041.643.500)
Cộng	(15.144.078.733)	(6.041.643.500)

37. Những thông tin khác

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên và các thành viên Ban điều hành (Chủ tịch Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thưởng	604.181.364	1.005.000.000
Cộng	604.181.364	1.005.000.000

38. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Không có những yếu tố đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Công ty và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

39. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

40. Số liệu so sánh

Là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Nguyễn Hoàng Cung
Người lập biểu

Nguyễn Tấn Thu
Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc Tuyền
Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

