

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ
VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG**

Mã số thuế: 0200156068

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)**

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 21



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Chu Ngọc Hà Chủ tịch công ty

Các thành viên của Ban giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Chu Ngọc Hà Chủ tịch công ty Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Ông Đỗ Văn Minh Phó tổng Giám đốc

Ông Lưu Văn Nam Phó tổng Giám đốc Thời giữ chức từ ngày 14/11/2023

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Nexia STT - Chi nhánh An Phát đã làm công tác kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.



Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà



Số: 171.26/BC.KITTC-NEXIA.APS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Giám đốc
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024, từ trang 5 đến trang 21, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực 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 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 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

Như trình bày tại thuyết minh số 8 trang 14, Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho số nợ phải thu quá hạn thanh toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là 829.555.979 VND. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 31/12/2023 sẽ tăng/giảm lần lượt là 829.555.979 VND. Đồng thời, trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023, chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” và “Lợi nhuận kế toán trước thuế” năm nay sẽ tăng/giảm lần lượt là 829.555.979 VND.

Như trình bày tại thuyết minh số 12 trang 15, Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình và Dự án chung cư 5 tầng Cát Bi đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ nhiều năm trước, các hộ dân đã được vào tạm cư và vào ở, riêng Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình đã thu tiền thuê nhà của các hộ dân. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, do chưa có quyết định bàn giao của thành phố Hải Phòng nên Công ty chưa ghi tăng tài sản cố định và chưa phân bổ hao mòn tương ứng.

Hoạt động bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước được ghi nhận như hoạt động thu chi hộ Nhà nước. Theo phần mềm máy tính đặc thù quản lý hoạt động cho thuê nhà, số nợ tiền thuê nhà và thu khác chưa thu được lũy kế đến 31/12/2023 là 119,22 tỷ đồng (lũy kế đến 31/12/2022 là 115,63 tỷ đồng), Công ty đang không theo dõi trên báo cáo tài chính. Chúng tôi không thể xác nhận hoặc kiểm tra bằng các phương pháp thay thế khác đối với số tiền thuê nhà và thu khác lũy kế chưa thu được này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các chỉ tiêu liên quan đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

Vấn đề khác

Năm 2023, hoạt động quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà nước được thực hiện trên cơ sở hợp đồng kinh tế ký giữa Công ty và Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng (trước năm 2023, toàn bộ hoạt động bán, cho thuê nhà, quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà nước là hoạt động sự nghiệp, được ghi nhận như một hoạt động thu chi hộ ngân sách Nhà nước). Theo đó, giá trị dịch vụ vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên cơ sở khối lượng công việc thực tế hoàn thành được hai bên chấp thuận sẽ được ghi nhận là doanh thu của Công ty, còn hoạt động bán và cho thuê nhà thuộc sở Nhà nước được ghi nhận như một hoạt động thu chi hộ ngân sách Nhà nước.

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ số tiền thuê nhà và thu khác chưa thu được lũy kế đến 31/12/2022 chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính trong báo cáo kiểm toán số 16.03/2023/BCKT-CALILO tại ngày 16/3/2023.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY TNHH NEXIA STT CHI NHÁNH AN PHÁT

Phó Giám đốc



Đỗ Thị Oanh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4941-2024-225-1

Kiểm toán viên

Trần Thị Hương

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1420-2023-225-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		105.254.728.560	66.632.502.824
110	I Tiền và các khoản tương đương tiền	3	26.743.588.391	37.991.128.029
111	1 Tiền		26.743.588.391	37.991.128.029
120	II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	8.000.000.000	8.000.000.000
123	1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.000.000.000	8.000.000.000
130	III Các khoản phải thu ngắn hạn		44.009.827.713	4.187.908.237
131	1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.469.880.009	2.125.773.805
132	2 Trả trước cho người bán ngắn hạn		189.678.966	186.069.966
135	3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	330.000.000	400.000.000
136	4 Phải thu ngắn hạn khác	7	42.020.268.738	1.476.064.466
140	IV Hàng tồn kho	9	25.058.177.046	15.236.088.694
141	1 Hàng tồn kho		25.058.177.046	15.236.088.694
150	V Tài sản ngắn hạn khác		1.443.135.410	1.217.377.864
152	1 Thuế GTGT được khấu trừ		216.873.251	-
153	2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	1.226.262.159	1.217.377.864
200	B TÀI SẢN DÀI HẠN		272.885.404.483	270.450.338.461
210	I Các khoản phải thu dài hạn		15.646.056.748	15.646.056.748
211	1 Phải thu dài hạn của khách hàng	5	-	15.646.056.748
216	2 Phải thu dài hạn khác	7	15.646.056.748	-
220	II Tài sản cố định		46.290.370.970	48.780.874.306
221	1 Tài sản cố định hữu hình	10	46.213.820.947	48.667.524.291
222	Nguyên giá		70.481.466.855	70.481.466.855
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.267.645.908)	(21.813.942.564)
227	2 Tài sản cố định vô hình	11	76.550.023	113.350.015
228	Nguyên giá		509.000.000	509.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(432.449.977)	(395.649.985)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn		210.947.821.084	206.017.628.998
242	1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	210.947.821.084	206.017.628.998
260	VI Tài sản dài hạn khác		1.155.681	5.778.409
261	1 Chi phí trả trước dài hạn		1.155.681	5.778.409
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		378.140.133.043	337.082.841.285



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	A NỢ PHẢI TRẢ		118.531.522.509	75.691.172.891
310	I Nợ ngắn hạn		102.885.465.761	60.045.116.143
311	1 Phải trả người bán ngắn hạn	13	18.607.466.333	17.322.960.455
312	2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	12.103.939.070	8.265.956.116
313	3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.861.416.018	5.934.073.294
314	4 Phải trả người lao động		3.815.507.483	4.523.687.108
315	5 Chi phí phải trả ngắn hạn		90.000.000	-
319	6 Phải trả ngắn hạn khác	16	64.110.616.668	19.521.777.835
320	7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	133.000.000	125.000.000
322	8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.163.520.189	4.351.661.335
330	II Nợ dài hạn		15.646.056.748	15.646.056.748
337	1 Phải trả dài hạn khác	16	15.646.056.748	15.646.056.748
400	B VỐN CHỦ SỞ HỮU		259.608.610.534	261.391.668.394
410	I Vốn chủ sở hữu	18	67.062.751.558	67.065.168.021
411	1 Vốn góp của chủ sở hữu		66.957.727.904	66.957.727.904
418	2 Quỹ đầu tư phát triển		105.023.654	105.023.654
421	3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		-	2.416.463
421b	LNST chưa phân phối năm nay		-	2.416.463
430	II Nguồn kinh phí và các quỹ khác		192.545.858.976	194.326.500.373
431	1 Nguồn kinh phí	19	162.201.401.283	162.569.192.476
432	2 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		30.344.457.693	31.757.307.897
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		378.140.133.043	337.082.841.285

Người lập

Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán

Lê Thị Thanh Mai

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Công ty

Chu Ngọc Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.723.403.597	5.991.352.169
10	2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	30.723.403.597	5.991.352.169
11	3 Giá vốn hàng bán	21	28.232.494.771	5.440.119.609
20	4 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.490.908.826	551.232.560
21	5 Doanh thu hoạt động tài chính	22	501.052.713	460.010.116
22	6 Chi phí tài chính		8.000.000	9.013.000
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		8.000.000	9.013.000
26	7 Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.775.241.295	558.099.614
30	8 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		208.720.244	444.130.062
31	9 Thu nhập khác		28.055.883	-
32	10 Chi phí khác	24	172.416.657	3.981.938
40	11 Lợi nhuận khác		(144.360.774)	(3.981.938)
50	12 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.359.470	440.148.124
51	13 Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	47.355.225	88.826.012
60	14 Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.004.245	351.322.112

Người lập



Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán



Lê Thị Thanh Mai

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà

9752
TY
H
ST
ÁNH
ÁT
ÁI P

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1 Lợi nhuận trước thuế		64.359.470	440.148.124
	2 Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		1.077.653.132	2.520.924.490
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(501.052.713)	(460.010.116)
06	- Chi phí lãi vay		8.000.000	9.013.000
08	3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		648.959.889	2.510.075.498
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(40.051.995.464)	(670.408.258)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(9.822.088.352)	11.129.802
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp		45.020.490.764	3.070.454.784
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.622.728	87.052.502
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(28.587.368)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(56.239.520)	(32.586.492)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	56.795.575.928
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.575.353.047)	(57.806.963.525)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(6.831.603.002)	3.935.742.871
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.930.192.086)	-
23	2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(360.000.000)	(400.000.000)
24	3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		430.000.000	639.577.067
27	4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		444.255.450	475.869.225
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.415.936.636)	715.446.292
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1 Tiền thu từ đi vay		-	8.000.000
34	2 Tiền trả nợ gốc vay		-	(200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(192.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(11.247.539.638)	4.459.189.163
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		37.991.128.029	33.531.938.866
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	26.743.588.391	37.991.128.029

Người lập

Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán

Lê Thị Thanh Mai

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, với mã số doanh nghiệp 0200156068, đăng ký lần đầu ngày 02/7/2010 và đăng ký thay đổi lần 5 ngày 03/4/2021 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 24 Phan Bội Châu, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Vốn điều lệ: 66.727.000.000 VND

Chủ sở hữu: Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Địa chỉ trụ sở chính: số 18 Hoàng Diệu, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp: Ông Chu Ngọc Hà; Sinh ngày 04/8/1979; Chức danh: Chủ tịch công ty; Thẻ căn cước công dân số 031079004444 cấp ngày 29/04/2020, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: Số 9A/44 Lê Lai, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (bao gồm dịch vụ quản lý và quyền sử dụng đất, đầu tư kinh doanh các dự án kinh doanh phát triển nhà); Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Thi công các công trình xây dựng dân dụng; Thi công các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý: tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác: Giám sát công tác xây dựng, Hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói đá, cát sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy; Bán và sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (bao gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ, phòng trọ); Dịch vụ ăn uống (không bao gồm quầy bar).

Thông tin về các chi nhánh trực thuộc Công ty

- Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp kinh doanh phát triển nhà: Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0200156068-003 đăng ký lần đầu ngày 10/5/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/9/2019. Địa chỉ chi nhánh: Số 5 Hai Bà Trưng, phường An Biên, quận Lê Chân, Hải Phòng.
- Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp xây dựng và phát triển nhà: Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0200156068-004 đăng ký lần đầu ngày 13/9/2010, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 17/4/2020. Địa chỉ chi nhánh: Số 24 Phan Bội Châu, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.



Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

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

Không có hoạt động nào ảnh hưởng trọng yếu đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 21/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi bổ sung của Bộ tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

2.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

2.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.6. Hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định (hữu hình và vô hình) ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định (hữu hình và vô hình) được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
Máy móc, thiết bị	07 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
Phần mềm kế toán	05 năm

2.8. Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.11. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong năm được căn cứ vào mức lương và phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

Bảo hiểm xã hội được trích trên lương và phụ cấp lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%;

Bảo hiểm y tế được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%;

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%;

Kinh phí công đoàn được trích trên lương căn bản vào chi phí là 2%.

2.12. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

2.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp 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. Lợi nhuận sau thuế hàng năm của Công ty được phân phối vào các quỹ theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 cụ thể như sau:

975
TY
H
ST
HÁN
HÁT
HẢI

- Trích tối đa 30% quỹ đầu tư phát triển;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi không quá 3 tháng lương thực hiện;
- Trích quỹ thưởng viên chức quản lý doanh nghiệp không quá 1,5 tháng lương thực hiện của viên chức quản lý.

2.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính chi phí lãi vay, được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2.19. Các khoản thuế

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

2.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt với Công ty. Theo đó, các bên được xác định là bên liên quan của Công ty bao gồm:

- UBND thành phố Hải Phòng, là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty;
- Chủ tịch Công ty, các thành viên Ban Giám đốc Công ty.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 28 trang 19.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	155.617.235	66.644.236
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.587.971.156	37.896.083.793
Tiền đang chuyển	-	28.400.000
Cộng	26.743.588.391	37.991.128.029

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồng Bàng

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	1.469.880.009	2.125.773.805
Sở xây dựng (Hợp đồng quản lý vận hành chung cư HH3-HH4 ĐQBình)	220.870.204	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Hồng Bàng	172.456.000	172.456.000
Công ty TNHH MTV DV và DL biển đảo Hải Thành	494.151.200	494.151.200
Văn phòng Sở xây dựng 32 Lý Tự Trọng	275.026.758	275.026.758
Các đối tượng khác	307.375.847	1.184.139.847
Dài hạn	-	15.646.056.748
Tiền mua nhà trả góp chung cư Khúc Thừa Dụ	-	15.646.056.748
Cộng	1.469.880.009	17.771.830.553

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay là các khoản hỗ trợ cho các đội kỹ thuật chi trả chi phí thi công các công trình, với lãi suất cho vay là 6%/năm.

7 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	42.020.268.738	1.476.064.466
Tạm ứng	712.156.400	964.724.000
Phải thu khác	41.308.112.338	511.340.466
<i>Phải thu tiền cho thuê nhà và thu khác từ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước của Bên thuê nhà và Bên sử dụng nhà</i>	40.596.270.535	-
<i>Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn</i>	312.000.000	255.202.737
<i>Phải thu tiền chi trả hộ tiền điện nước cho các hộ dân cư</i>	75.733.476	14.338.476
<i>Phải thu khác</i>	324.108.327	241.799.253
b. Dài hạn	15.646.056.748	-
Tiền mua nhà trả góp chung cư Khúc Thừa Dụ (*)	15.646.056.748	-
Cộng	57.666.325.486	1.476.064.466

(*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà Nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP. Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

8 . NỢ XẤU

	Thời gian quá hạn VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng		780.727.030	-	-
TT phát triển quỹ đất Hồng Bàng	> 3 năm	172.456.000	-	-
UBND xã Đồng Thái	> 3 năm	92.062.000	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Du lịch biển đảo Hải Thành	> 3 năm	494.151.200	-	-
Dự án XD nhà ở CN DAP - T2 Cát Bi	> 3 năm	22.057.830	-	-
Phải thu khác		48.828.949	-	-
Công ty Tư vấn đầu tư và Xây dựng Bắc Sông Cấm	> 3 năm	10.000.000	-	-
Các cá nhân		38.828.949	-	-
Cộng		829.555.979	-	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	46.087.757	31.905.113
Chi phí SXKD dở dang	25.012.089.289	15.204.183.581
<i>Chi phí quản lý vận hành nhà ở xã hội theo hợp đồng với Sở Xây dựng năm 2023</i>	9.807.905.708	-
<i>Công trình nhà số 7 Nguyễn Tri Phương</i>	8.854.299.898	8.854.299.898
<i>Công trình hạ tầng Cát Bi</i>	1.435.967.391	1.435.967.391
<i>Công trình nhà B1+2 Cát Bi</i>	1.612.600.898	1.612.600.898
<i>Công trình nhà B3 Cát Bi</i>	2.032.243.974	2.032.243.974
<i>Công trình khác</i>	1.269.071.420	1.269.071.420
Cộng	25.058.177.046	15.236.088.694

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Phụ lục 1 trang 20)

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	509.000.000
Số dư cuối năm	509.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	395.649.985
Khấu hao trong năm	36.799.992
Số dư cuối năm	432.449.977
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	113.350.015
Tại ngày cuối năm	76.550.023
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	325.000.000

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình (*)	129.132.762.889	129.132.762.889
Dự án chung cư 5 tầng Cát Bi (**)	76.330.588.109	76.330.588.109
Dự án hệ thống PCCC Khu chung cư Đông Khê (***)	5.342.432.086	554.278.000
Các dự án khác	142.038.000	-
Cộng	210.947.821.084	206.017.628.998

(*) Đầu tư xây dựng nhà B tái định cư 11 tầng thuộc khu chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình do Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 161.121.000.000 đồng từ nguồn NSNN. Tại thời điểm 31/12/2023, Công trình đã hoàn thành, đang trong giai đoạn quyết toán, các hộ dân đã được bố trí vào ở theo Quyết định số 4342/2018/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND thành phố Hải Phòng và Công ty đã thu tiền thuê nhà của các hộ dân.

(**) Đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư tái định cư tại khu T, phường Thành Tô, quận Hải An, Hải Phòng do Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 86.639.000.000 đồng từ nguồn NSNN. Tại thời điểm 31/12/2023, Công trình đã hoàn thành và đang trong giai đoạn quyết toán, các hộ dân đã được vào tạm cư Quyết định số 1524/2018/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND thành phố Hải Phòng.

(***) Đầu tư hệ thống PCCC cho chung cư 9 tầng thuộc địa bàn phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 12.005.230.000 đồng từ nguồn NSNN. Tại thời điểm 31/12/2023, công trình vẫn đang trong giai đoạn thi công.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bạch Đằng 5	2.985.745.957	2.985.745.957
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ NSB	2.882.449.311	-
Công ty CP Tư vấn TKXD và thiết bị PCCC Hưng Phát	2.537.015.968	-
Các đối tượng khác	10.202.255.097	14.337.214.498
Cộng	18.607.466.333	17.322.960.455

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đông Á, chi nhánh Hải Phòng (*)	8.265.956.116	8.265.956.116
Sở xây dựng thành phố Hải Phòng	3.837.982.954	-
Cộng	12.103.939.070	8.265.956.116

(*): Theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 23/11/2006, Ngân hàng TMCP Đông Á chuyển cho Công ty kinh doanh nhà Hải Phòng để thực hiện dự án và mua khu nhà tại số 7 phố Nguyễn Tri Phương, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, Hải Phòng. Đến thời điểm hiện tại, công trình chưa hoàn thành, chưa thực hiện quyết toán.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra	627.112.931	15.012.990.213	14.010.639.489	1.629.463.655
Thuế thu nhập DN	(80.403.016)	47.355.225	56.239.520	(89.287.311)
Thuế thu nhập cá nhân	814.080	74.317.974	42.886.371	32.245.683
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.358.070.049	3.278.363.369	79.706.680
Lệ phí môn bài	-	5.000.000	5.000.000	-
Tiền bán và cho thuê nhà	5.186.146.283	(5.186.146.283)	-	-
Thuế khác	(556.215)	-	-	(556.215)
Các khoản khác	(1.016.418.633)	1.527.811	1.527.811	(1.016.418.633)
Cộng	4.716.695.430	13.313.114.989	17.394.656.560	635.153.859

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	64.110.616.668	19.521.777.835
Kinh phí công đoàn	245.478.713	223.238.564
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	126.519.984	284.680.856
Các khoản phải trả, phải nộp khác	63.738.617.971	19.013.858.415
<i>Tiền cho thuê nhà và thu khác từ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa thu được phải nộp Sở Xây dựng HP</i>	<i>47.894.449.215</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả cho các đội thi công và công nhân kỹ thuật</i>	<i>13.254.071.390</i>	<i>16.214.393.979</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>2.590.097.366</i>	<i>2.799.464.436</i>
Dài hạn	15.646.056.748	15.646.056.748
Tiền nhà trả góp tại khu chung cư Khúc Thừa Dụ (*)	15.646.056.748	15.646.056.748
Cộng	79.756.673.416	35.167.834.583

(*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà Nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng - phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP. Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

(Phụ lục 2 trang 21)

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa pp	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558
Lãi trong năm trước	-	-	351.322.112	351.322.112
Phân phối lợi nhuận	-	-	(348.905.649)	(348.905.649)
Số dư đầu năm nay	66.957.727.904	105.023.654	2.416.463	67.065.168.021
Lãi trong năm nay	-	-	17.004.245	17.004.245
Phân phối lợi nhuận	-	-	(19.420.708)	(19.420.708)
Số dư cuối kỳ này	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Số cuối năm	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
UBND thành phố Hải Phòng	66.727.000.000	100%	66.957.727.904	100,35%
Cộng	66.727.000.000	100%	66.957.727.904	100,35%

19 . NGUỒN KINH PHÍ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Nguồn kinh phí đầu năm	162.569.192.476	163.136.833.003
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	56.941.344.928
Thu khác - Nhận lại tiền án phí	121.791.006	-
Chi sự nghiệp	(489.582.199)	(57.343.163.850)
Chi khác	-	(165.821.605)
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	162.201.401.283	162.569.192.476

20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu quản lý, vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước	30.106.778.394	-
Doanh thu xây dựng	616.625.203	5.991.352.169
Doanh thu thuần	30.723.403.597	5.991.352.169

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn quản lý, vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước	27.708.804.771	-
Giá vốn hoạt động xây dựng	523.690.000	5.440.119.609
Cộng	28.232.494.771	5.440.119.609

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	501.052.713	460.010.116
Cộng	501.052.713	460.010.116

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	1.643.752.898	5.112.591
Chi phí nhân công	500.165.608	549.583.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.780.079	393.600
Chi phí khác bằng tiền	629.542.710	3.009.734
Cộng	2.775.241.295	558.099.614

24 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	150.916.657	3.981.937
Chi phí khác	21.500.000	1
Cộng	172.416.657	3.981.938

25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay
	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	3.849.935.424
Chi phí nhân công	22.454.524.414
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.077.653.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.101.472.059
Chi phí khác bằng tiền	1.329.962.843
Cộng	40.815.641.774

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	64.359.470	440.148.124
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	172.416.657	3.981.937
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>172.416.657</i>	<i>3.981.937</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	236.776.127	444.130.061
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	47.355.225	88.826.012
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.355.225	88.826.012

27 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan khác

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập của Hội đồng thành viên và Ban giám đốc	625.870.055	733.952.345

29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập



Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán



Lê Thị Thanh Mai

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà

002
★
3

PHỤ LỤC 1: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	68.840.501.791	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	70.481.466.855
Số dư cuối năm	68.840.501.791	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	70.481.466.855
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	20.409.054.566	55.636.364	459.000.000	890.251.634	21.813.942.564
Khấu hao trong năm	2.291.967.120	-	-	161.736.224	2.453.703.344
Số dư cuối năm	22.701.021.686	55.636.364	459.000.000	1.051.987.858	24.267.645.908
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	48.431.447.225	-	-	236.077.066	48.667.524.291
Tại ngày cuối năm	46.139.480.105	-	-	74.340.842	46.213.820.947
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					1.170.083.882



PHỤ LỤC 2: VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND		VND
Vay ngắn hạn	133.000.000	133.000.000	8.000.000	-	125.000.000	125.000.000
Cộng	133.000.000	133.000.000	8.000.000	-	125.000.000	125.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

Vay ngắn hạn tại ngày 30/6/2023 là khoản vay bà Dương Mai Phương, mục đích vay: đầu tư vào sản xuất kinh doanh nhà, lãi suất vay 1%/tháng.

