



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2023
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin về Chung cư The Vista An Phú	2
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5
5. Báo cáo thu chi và thay đổi số dư quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	6
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	7 - 13

THÔNG TIN VỀ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Chủ đầu tư: Công ty TNHH CapitaLand – Vista

Ban Quản trị:

Ông Trần Xuân Phương	Trưởng ban
Ông Nguyễn Vũ Hiền	Phó ban
Bà Võ Thái Thanh Linh	Phó ban
Ông Nguyễn Văn Triền	Thành viên
Ông Lawrence Eze Mbanu	Thành viên

Ban Quản lý thuộc Công ty TNHH CBRE Việt Nam:

Bà Trần Thị Thùy Trang	Quản lý tòa nhà
Bà Bùi Thùy Dung	Kế toán
Ông Nguyễn Bùi Duy Tuấn	Người kiểm tra

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

Kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Số: 1.1074/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: BAN QUẢN TRỊ VÀ BAN QUẢN LÝ
CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Quản lý (sau đây gọi tắt là “Quỹ”) Chung cư The Vista An Phú (sau đây gọi tắt là “Chung cư”) được lập ngày 23 tháng 5 năm 2024, từ trang 05 đến trang 13, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo thu chi và thay đổi số dư quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính này đã được Ban Quản trị và Ban Quản lý Chung cư lập theo các chính sách kế toán đã nêu tại thuyết minh số II của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm.

Trách nhiệm của Ban Quản trị và Ban Quản lý

Ban Quản trị và Ban Quản lý Chung cư chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính theo các chính sách kế toán được trình bày tại thuyết minh số II của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản trị và Ban Quản lý 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 Quỹ 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 Chung cư 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 Chung cư. 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 Quản trị và Ban Quản lý 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Quỹ Quản lý Chung cư The Vista An Phú tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như tình hình thu chi của Quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các chính sách kế toán đã nêu tại thuyết minh số II của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Chính sách kế toán và giới hạn về đối tượng nhận Báo cáo kiểm toán

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số II của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về mô tả các chính sách kế toán được sử dụng khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính này được lập với mục đích cung cấp thông tin về tình hình sử dụng Quỹ và số dư Quỹ cho Ban Quản trị và các cư dân trong Chung cư. Vì thế, Báo cáo tài chính này không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Nguyễn Quang Châu**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2607-2023-008-1

Người được ủy quyền


Hoàng Thái Vượng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 5 năm 2024

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
TÀI SẢN				
1. Tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn	III.1	11.401.137.805	4.398.581.952	7.484.922.342
2. Phải thu của cư dân và khách hàng	III.2	2.008.245.747	2.486.313.147	2.414.929.152
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	-	25.001.165
4. Phải thu ngắn hạn khác	III.3	1.907.946.047	2.489.454.019	1.698.102.990
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	III.4	(285.468.926)	(285.468.926)	(285.468.926)
6. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	259.200.000	-
7. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	37.693.914	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.031.860.673	9.385.774.106	11.337.486.723
NỢ PHẢI TRẢ VÀ SỐ DƯ NGUỒN				
1. Phải trả người bán ngắn hạn	III.5	5.650.141.072	2.043.737.182	5.420.709.396
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	III.6	118.631.685	298.758.639	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	III.7	293.778.138	238.667.911	196.953.740
4. Phải trả người lao động		17.333.328	13.333.328	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	III.8	791.733.890	803.186.774	457.100.186
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		80.154.356	-	186.010.133
7. Phải trả ngắn hạn khác	III.9	3.129.857.140	2.826.956.677	2.698.696.327
8. Số dư nguồn	III.10	4.950.231.064	3.161.133.595	2.378.016.941
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.161.133.595	2.378.016.941	2.378.016.941
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.789.097.469	783.116.654	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.031.860.673	9.385.774.106	11.337.486.723

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 5 năm 2024

Đại diện Ban Quản lý

Bùi Thùy Dung
Kế toánNguyễn Bùi Duy Tuấn
Người kiểm traTrần Thị Thùy Trang
Trưởng Ban Quản lý

Đại diện Ban Quản trị

Trần Xuân Phương
Trưởng Ban Quản trịNguyễn Vũ Hiền
Phó Ban Quản trịNguyễn Văn Triển
Thành viên Ban Quản trịLawrence Eze Mbanu
Thành viên Ban Quản trị

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO THU CHI VÀ THAY ĐỔI SỐ DƯ QUỸ
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/07/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022
1. Thu nhập	IV.1	15.280.832.077	12.998.168.753	6.490.457.829
Phí quản lý		12.880.609.330	10.510.466.444	5.233.197.852
Thu nhập từ tiền nước sinh hoạt		1.597.320.816	1.644.851.735	868.049.275
Lãi tiền gửi		9.632.504	5.958.684	3.304.612
Thu nhập khác		793.269.427	836.891.890	385.906.090
3. Chi tiêu	IV.2	13.500.290.805	11.925.299.650	6.448.254.992
4. Chênh lệch thu nhập và chi phí		1.780.541.272	1.072.869.103	42.202.837
5. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.780.541.272	1.072.869.103	42.202.837
6. Số dư nguồn đầu kỳ		3.161.133.595	2.378.016.941	2.346.131.828
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	III.7	(8.556.197)	289.752.449	10.317.724
8. Số dư nguồn cuối năm		<u>4.950.231.064</u>	<u>3.161.133.595</u>	<u>2.378.016.941</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 5 năm 2024

Đại diện Ban quản lý

Bùi Thùy Dung
Kế toánNguyễn Bùi Duy Tuấn
Người kiểm traTrần Thị Thùy Trang
Trưởng Ban Quản lý

Đại diện Ban Quản trị

Trần Xuân Phương
Trưởng Ban Quản trịNguyễn Vũ Hiền
Phó Ban Quản trịVõ Thái Thanh Linh
Phó Ban Quản trịNguyễn Văn Triển
Thành viên Ban Quản trịLawrence Eze Mbanu
Thành viên Ban Quản trị

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN VỀ CHUNG CƯ THE VISTA

Chung cư The Vista An Phú (sau đây gọi tắt là “Chung cư”) là khu dân cư và thương mại tại số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH CapitalLand – Vista phát triển.

Ban Quản trị Chung cư cho nhiệm kỳ 2023 – 2026 được các chủ hộ bầu ra để tham gia điều hành Chung cư theo Quyết định số 369/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân phường An Phú ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc kiện toàn nhân sự Ban Quản trị bao gồm:

Ông Trần Xuân Phương	Trưởng ban
Ông Nguyễn Vũ Hiền	Phó ban
Bà Võ Thái Thanh Linh	Phó ban
Ông Nguyễn Văn Triền	Thành viên
Ông Lawrence Eze Mbanu	Thành viên

Ban Quản trị đại diện cho các hộ dân của Chung cư và có các nhiệm vụ chính sau:

- Đại diện đứng tên các tài khoản tiền gửi ngân hàng số tiền Quỹ Bảo trì để sửa chữa Chung cư đóng góp bởi các hộ dân trong Chung cư (Quỹ Bảo trì: tính trên 2% giá trị căn hộ);
- Hỗ trợ Ban Quản lý Chung cư liên quan đến các hoạt động của Chung cư với khả năng tốt nhất của Ban Quản trị và đảm bảo không có sự can thiệp quá mức hoặc không cần thiết trong các hoạt động hàng ngày của Chung cư;
- Xem xét và phê duyệt các khoản thu chi do Ban Quản lý Chung cư đề nghị.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, Ban Quản trị được Chi cục thuế TP. Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận đăng ký mã số thuế số 0317439163 từ ngày 18 tháng 8 năm 2022. Đồng thời, Ban Quản trị Chung cư cũng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký mẫu dấu vào ngày 01 tháng 7 năm 2022.

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2022, Ban Quản trị Chung cư chịu trách nhiệm phát hành hóa đơn, kê khai nộp thuế cho cơ quan thuế, các đơn vị quản lý được thuê sẽ chỉ chịu trách nhiệm vận hành các hoạt động liên quan đến Chung cư theo hợp đồng quản lý vận hành đã ký kết với Ban Quản trị Chung cư.

Ban Quản lý Chung cư, được thuê từ Công ty TNHH CBRE Việt Nam, có nhiệm vụ:

- Liên lạc chặt chẽ với các hộ dân và để đảm bảo sự thoải mái tối đa và điều kiện làm việc tốt. Thay mặt cho Ban Quản trị giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến việc quản lý Chung cư;
- Điều hành, giám sát hoạt động hàng ngày của Chung cư;
- Lập kế hoạch thu chi ngân quỹ hàng năm;
- Theo dõi sổ sách các khoản thu chi;
- Lập báo cáo quản trị hàng tháng/quý/năm cho Ban Quản trị;
- Lập báo cáo tình hình thực tế thu chi hàng năm;
- Thu tiền điện, nước, tiện ích khác;
- Thu phí quản lý từ các hộ dân.

Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi chịu trách nhiệm đối với các số liệu tài chính của Quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2023.

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty TNHH CBRE Việt Nam chịu trách nhiệm đối với các số liệu tài chính của Quỹ vận hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023 và thực hiện nghĩa vụ về thuế theo điều khoản của Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số CBRE/HCM-AMG-C077/2023 ngày 01 tháng 7 năm 2023.

II. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính trình bày với đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam (VND), được lập trên cơ sở kế toán dồn tích.

Báo cáo tài chính này được lập với mục đích cung cấp thông tin về tình hình sử dụng Quỹ và số dư Quỹ cho Ban Quản trị và các cư dân trong Chung cư. Vì thế, Báo cáo tài chính này không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

2. Tiền

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

3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Chung cư.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán; cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Tiền mặt	3.198.252	29	55.315.527
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.397.939.553	4.398.581.923	7.429.606.815
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Tài khoản mang tên Ban Quản trị)</i>	<i>11.397.939.553</i>	<i>4.398.581.923</i>	<i>4.511.187.125</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – (Tài khoản mang tên Nozomi)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.918.419.690</i>
Cộng	11.401.137.805	4.398.581.952	7.484.922.342

2. Các khoản phải thu cư dân và khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Phải thu phí quản lý	1.637.213.945	2.373.816.126	2.047.390.430
Phải thu tiền nước	113.944.150	87.832.571	177.184.847
Phải thu khác - cho thuê mặt bằng	257.087.652	24.664.450	190.353.875
Cộng	2.008.245.747	2.486.313.147	2.414.929.152

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi - phải thu khác	-	-	1.167.551.162
Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi - số dư tiền gửi ngân hàng chuyển giao	1.685.677.238	2.184.304.701	-
Thuế GTGT chưa được khấu trừ	-	-	193.919.069
Tạm ứng	-	-	6.795.056
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	222.268.809	305.149.318	329.837.703
Cộng	1.907.946.047	2.489.454.019	1.698.102.990

4. Nợ xấu

Khoản phải thu phí quản lý của cư dân với số tiền là 951.563.088 VND đã quá hạn thanh toán từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm. Khi Ban Quản trị nhận bàn giao công nợ đã tiến hành trích nợ dự phòng.

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Các khoản phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi	1.198.351.170	1.198.351.170	3.096.637.921
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ An ninh Việt Nam	-	254.100.000	614.017.742
Công ty Điện lực Thủ Thiêm	-	-	317.934.953
Công ty Cổ phần Care Việt Nam	721.338.894	251.203.790	476.080.755
Công ty TNHH CBRE Việt Nam	2.039.970.900	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Giải pháp Bảo vệ Visist	883.629.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	806.851.108	340.082.222	916.038.025
Cộng	5.650.141.072	2.043.737.182	5.420.709.396

6. Người mua trả tiền trước

Chủ yếu là khoản trả trước của cư dân về phí quản lý và tiền nước.

7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại ngày 31/12/2023
Thuế GTGT hàng bán nội địa	184.969.351	1.371.110.075	(1.487.079.676)	68.999.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.317.724	281.196.252	(66.735.588)	224.778.388
Thuế thu nhập cá nhân	1.666.665	17.999.985	(19.666.650)	-
Các loại thuế khác	-	1.000.000	(1.000.000)	-
Cộng	196.953.740	1.680.306.312	(1.583.481.914)	293.778.138

Thuế giá trị gia tăng

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 Dự án thực hiện thu hộ và không xuất hóa đơn, kê khai thuế đối với kinh phí quản lý và phí nước thu hộ theo hướng dẫn tại Công văn số 94/CCTTPĐ-THNV ngày 05 tháng 01 năm 2023 và công văn số 13772 CCTTPĐ-THNV ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi Cục thuế TP.Thủ Đức, công văn số 6490/CTTPHCM-TTHT ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

Đối với doanh thu khác Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 Chung cư không kê khai thuế đối với kinh phí quản lý và phí nước thu hộ theo hướng dẫn tại Công văn số 94/CCTTPĐ-THNV ngày 05 tháng 01 năm 2023, Công văn số 13772 CCTTPĐ-THNV ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thuế TP.Thủ Đức và Công văn số 6490/CTTPHCM-TTHT ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

Thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế còn lại được tính với thuế suất 20%.

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Chi phí nước công cộng	397.821.033	226.785.485	425.049.920
Chi phí chăm sóc cây xanh	48.600.000	-	-
Chi phí dịch vụ bảo vệ	-	272.725.000	-
Chi phí điện	344.893.311	302.913.834	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	419.546	762.455	32.050.266
Cộng	791.733.890	803.186.774	457.100.186

9. Các khoản phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	1.331.400.000	1.004.400.000	907.099.989
Chi phí quản lý được chi hộ bởi quỹ bảo trì	38.694.601	38.694.601	38.694.601
Phải trả tiền phí quản lý cho cư dân Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi - thuế GTGT chi hộ	657.589.710	666.495.750	643.340.365
Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi – phải trả bồi thường tiền xe cho cư dân	797.462.781	797.414.611	797.414.611
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	89.500.000	89.500.000	89.500.000
	215.210.048	230.451.715	222.646.761
Cộng	3.129.857.140	2.826.956.677	2.698.696.327

10. Số dư nguồn

Số dư nguồn của Quỹ Quản lý thể hiện khoản chênh lệch thu nhập và chi tiêu Quỹ trong suốt thời gian hoạt động của Chung cư và sẽ được xử lý theo quyết định của Ban Quản trị Chung cư.

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO THU NHẬP CHI TIÊU VÀ THAY ĐỔI SỐ DƯ QUỸ**1. Thu nhập**

	Từ ngày 01/7/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022
Phí quản lý ⁽ⁱ⁾	12.880.609.330	10.510.466.444	5.233.197.852
- Phí quản lý từ cư dân	12.376.294.960	10.030.167.044	4.993.048.152
- Phí quản lý từ chủ đầu tư	504.314.370	480.299.400	240.149.700
Tiền nước sinh hoạt ⁽ⁱⁱ⁾	1.597.320.816	1.644.851.735	868.049.275
Lãi tiền gửi đã nhận	9.632.504	5.958.684	3.304.612
Thu khác	793.269.427	836.891.890	385.906.090
Cộng	15.280.832.077	12.998.168.753	6.490.457.829

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Chi tiêu**

	Từ ngày 01/7/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022
<i>Chi phí quản lý chung</i>			
Chi phí nhân sự, quản lý	3.956.732.433	3.372.563.786	1.742.840.563
Chi phí văn phòng phẩm	17.218.440	16.363.400	5.828.200
Chi phí kiểm toán	48.600.000	90.000.000	-
Chi phí internet và điện thoại	3.455.953	6.704.975	12.737.850
Chi phí gửi thu	913.645	1.782.546	2.414.073
Chi phí thuê máy photocopy	7.835.308	10.518.600	4.050.200
Chi phí nước uống	22.685.400	22.418.894	9.675.511
Chi phí ngân hàng (phí chuyển tiền, phí quản lý tài khoản)	4.558.897	8.691.564	2.658.453
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	285.468.926
Chi phí khác	291.841.697	154.762.355	65.972.661
Cộng	4.353.841.773	3.683.806.120	2.131.646.437
<i>Chi phí dịch vụ mua ngoài</i>			
Chi phí bảo vệ	1.789.874.500	1.421.725.000	684.653.857
Chi phí vệ sinh	1.417.438.002	1.309.744.114	664.427.596
Chi phí diệt côn trùng	53.071.200	47.190.000	23.400.000
Chi phí thu gom rác	102.060.000	94.500.000	61.250.000
Chi phí chăm sóc cảnh quan	288.900.000	267.000.000	90.885.000
Chi phí thuê cây cảnh, hoa	32.270.400	29.880.000	14.940.000
Chi phí xe buýt	276.128.695	248.025.627	135.808.832
Chi phí vật tư nhà vệ sinh, phòng gym,...	37.312.133	51.044.340	10.695.370
Chi phí khác	42.847.075	206.497.625	-
Cộng	4.039.902.005	3.675.606.706	1.686.060.655
<i>Chi phí tổ chức sự kiện</i>			
Chi phí trang trí và chi phí lễ hội theo mùa	74.719.800	126.442.000	16.302.840
Cộng	74.719.800	126.442.000	16.302.840
<i>Chi phí bảo hiểm</i>			
Chi phí bảo hiểm khu công cộng	259.200.000	259.200.000	100.244.832
Cộng	259.200.000	259.200.000	100.244.832
<i>Chi phí tiện ích</i>			
Chi phí tiền điện	2.027.444.029	1.804.062.259	936.338.830
Chi phí tiền nước	2.222.874.044	1.910.783.513	998.643.144
Cộng	4.250.318.073	3.714.845.772	1.934.981.974

QUỸ QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 628C, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)


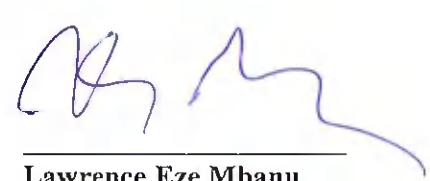
	Từ ngày 01/7/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023	Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022
Chi phí sửa chữa và bảo trì			
Máy phát điện (gồm dầu chạy máy phát điện)	50.950.000	223.536.364	10.000.000
Hệ thống máy lạnh	60.112.400	-	-
Hệ thống chữa cháy	8.145.745	43.929.455	14.380.000
Hệ thống bơm nước	-	7.231.686	52.537.542
Hệ thống xử lý nước	332.569.980	18.927.550	-
Các tiện ích công cộng	-	116.312.457	27.548.000
Hệ thống quản lý bãi xe	-	-	63.899.908
Chi phí khác	70.509.029	55.483.540	410.652.804
Cộng	522.287.154	465.421.052	579.018.254
Tổng cộng	13.500.290.805	11.925.299.650	6.448.254.992

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 5 năm 2024

Đại diện Ban Quản lý


Bùi Thùy Dung
Kế toán
Nguyễn Bùi Duy Tuấn
Người kiểm tra
Trần Thị Thùy Trang
Trưởng Ban Quản lý

Đại diện Ban Quản trị


Trần Xuân Phương
Trưởng Ban Quản trị
Nguyễn Vũ Hiền
Phó Ban Quản trị
Võ Thái Thanh Linh
Phó Ban Quản trị
Nguyễn Văn Triển
Thành viên Ban Quản trị
Lawrence Eze Mbanu
Thành viên Ban Quản trị