



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

QUỸ BẢO TRÌ 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 - 10

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 Văn Hiền

Phó ban

Bà Võ Thái Thanh Linh

Phó ban

Ông Nguyễn Văn Triển

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: 1.1073/24/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 Quý Bảo trì (sau đây gọi tắt là “Quý”) 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 10, 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 Quý 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 Quý Bảo trì Chung cư The Vista An Phú tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như tình hình thu chi của Quý 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 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 BẢO TRÌ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

Địa chỉ: Số 62BC, 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 gửi không kỳ hạn	III.1	39.215.880,398	1.476.507,200	1.448.825,143
2. Tiền gửi có kỳ hạn	III.2	23.859.156,220	58.150.000,000	61.000.000,000
3. Phải thu từ Quỹ Quản lý		38.694.601	-	38.694.601
4. Phải thu ngắn hạn khác	III.3	-	4.589.915,149	1.187.887,671
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		63.113.731,219	64.216.422,349	63.675.407,415
NỢ PHẢI TRẢ VÀ SỐ DƯ NGUỒN				
1. Phải trả người bán ngắn hạn	III.4	1.267.691,900	782.155,000	1.808.822,050
2. Số dư Quỹ Bảo trì	III.5	61.846.039,319	63.434.267,349	61.866.585,365
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		63.113.731,219	64.216.422,349	63.675.407,415

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

Đại diện Ban Quản lý

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

Đại diện Ban Quản trị

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

QUỸ BẢO TRÌ 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 01/7/2023 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
1. Thu nhập		359.047.297	3.427.095.045	1.189.058.077
Lãi ngân hàng	IV.2	359.047.297	3.427.095.045	1.189.058.077
2. Chi tiêu	IV.3	1.947.275.327	1.859.413.061	2.455.476.837
Chi phí bảo trì		1.793.807.484	1.857.145.016	2.434.286.572
Chi phí khác		153.467.843	2.268.045	1.190.265
3. Thặng dư thu chi		(1.588.228.030)	1.567.681.984	(1.266.418.760)
4. Số dư nguồn đầu kỳ		63.434.267.349	61.866.585.365	63.133.004.125
5. Số dư nguồn cuối kỳ		61.846.039.319	63.434.267.349	61.866.585.365

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 Thủy 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 trị
Nguyễn Văn Triển
Thành viên Ban Quản trị
Lawrence Ezo Mbanu
Thành viên Ban Quản trị

QUỸ BẢO TRÌ 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 AN PHÚ

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 CapitaLand – 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 Triển	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 đóng tiền 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 quỹ bảo trì và 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.

Công ty TNHH CBRE Việt Nam chịu trách nhiệm đối với các số liệu tài chính của Quỹ từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

QUỸ BẢO TRÌ CHUNG CƯ THE VISTA

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)

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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Tiền gửi có kỳ hạn

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại.

4. Các khoản phải thu khác

Các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc.

5. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

6. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Quỹ Bảo trì được miễn thuế theo Quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định "Chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở".

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền gửi không kỳ hạn**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	39.142.062.642	1.442.661.695	265.245.936
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.817.756	33.845.505	1.183.579.207
Cộng	39.215.880.398	1.476.507.200	1.448.825.143

2. Tiền gửi có kỳ hạn

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 31/12/2022
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.000.000.000	37.000.000.000	41.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22.859.156.220	21.150.000.000	20.000.000.000
Cộng	23.859.156.220	58.150.000.000	61.000.000.000

QUỸ BẢO TRÌ CHUNG CƯ THE VISTA

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)

3. Các khoản phải thu khác

Lãi dự thu các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

4. 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 Kiểm định Xây dựng Sài Gòn	33.000.000	-	33.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật điện Tam Phát	11.275.000	-	11.275.000
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	651.628.800	663.696.000	1.229.450.400
Công ty Cổ phần Tư vấn DP	-	-	315.112.650
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Anh Nguyễn	426.052.500	-	150.000.000
Các nhà cung cấp khác	145.735.600	118.459.000	69.984.000
Cộng	1.267.691.900	782.155.000	1.808.822.050

5. Quỹ Bảo trì

Tại ngày 31/12/2022	61.866.585.365
Lãi tiền gửi ngân hàng (xem thuyết minh số IV.2)	3.786.142.342
Chi quỹ trong năm (xem thuyết minh số IV.3)	(3.806.688.388)
Tại ngày 31/12/2023	61.846.039.319

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO THU NHẬP CHI TIÊU VÀ THAY ĐỔI SỔ DƯ QUỸ**1. Quỹ bảo trì**

Theo quy định tại Điều 36, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định "Chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở" có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2015:

- Người mua, thuê nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì (tính trên giá bán căn hộ) phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở;
- Khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này).

2. Lãi ngân hàng

	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
Lãi tiền gửi ngân hàng	359.047.297	3.427.095.045	1.170.406
Lãi tiền gửi dự thu	-	-	1.187.887.671
Cộng	359.047.297	3.427.095.045	1.189.058.077

QUỸ BẢO TRÌ CHUNG CƯ THE VISTA

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)

3. Chi phí bảo trì

	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
Bảo trì thang máy	1.303.257.600	1.289.805.000	1.229.450.400
Bảo trì hệ thống xử lý nước thải	139.968.000	142.560.000	93.312.000
Bảo trì hệ thống quản lý tòa nhà, hệ thống báo cháy tự động	392.924.100	218.858.000	150.000.000
Bảo trì máy phát điện	-	-	435.882.900
Bảo trì các tiện ích công cộng	108.880.000	205.451.400	545.641.272
Các chi phí khác	2.245.627	2.738.661	1.190.265
Cộng	1.947.275.327	1.859.413.061	2.455.476.837

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 Triền
Thành viên Ban Quản trị
Lawrence Eze Mbanu
Thành viên Ban Quản trị