

Số 022/2023/BCKiTTC-TBD

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản lý và Ban Giám đốc của

Quỹ Phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 23 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Quỹ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Quỹ theo 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 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 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 Quỹ 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 Quỹ. 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

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản phải thu chênh lệch giá mua và giá bán các căn hộ chung cư Nguyễn Ngọc Phương (lô D), phường 19, quận Bình Thạnh có số tiền 35.848.551.484 đồng (Thuyết minh V.05) chưa có xác nhận với các Cơ quan quản lý. Cho đến ngày lập báo cáo này Quỹ đang chờ sự phê duyệt và hướng dẫn để quyết toán các khoản thu này theo quy định.



(BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP TIẾP THEO)

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 Quỹ Phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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

- Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, khoản ghi nhận Doanh thu chưa thực hiện số tiền 323.222.376.509 đồng là khoản tiền mà Quỹ thu tiền bán các căn hộ của khu căn hộ nhà ở XH tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân. Khu căn hộ này là sản phẩm liên doanh liên kết với Công ty Hoàng Quân theo hợp đồng liên doanh số 39/QPTNƠ -HĐHT ngày 19/08/2015 về hợp tác đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội tại 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh.

- Số tiền 119.485.349.098 đồng theo thư xác nhận công nợ của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn -TNHH MTV với Quỹ là số tiền của hợp đồng số 30/HĐMB/2014 ngày 01/10/2014 về việc mua bán 114 căn hộ chung cư 339/34A Tô Hiến Thành và Hợp đồng số 34/HĐMB/2014 ngày 06/11/2014 về mua bán 108 căn hộ chung cư tại 481 Bến Ba Đình, quận 8. Theo chỉ đạo của UBND TP Hồ Chí Minh tại văn bản số 3871/UBND-ĐTMT ngày 30/07/2013. Quỹ tiếp nhận từ quỹ nhà ở xã hội 02 chung cư này, vì chưa nhận được hóa đơn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn -TNHH MTV, cũng như giữa các bên chưa thống nhất quyết toán và bàn giao. Vì vậy số liệu này chưa được phản ánh trên sổ kế toán của Quỹ Phát triển Nhà ở TP Hồ Chí Minh tính đến thời điểm 31/12/2022.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI BÌNH DƯƠNG

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên



Phan Thị Tố Trinh

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2537-2019-196-1



Nguyễn Thị Bích Thủy

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1725-2013-196-1

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	TẠI NGÀY 31/12/2021	TẠI NGÀY 01/01/2021
100	TÀI SẢN		2.778.585.598.563	2.787.220.014.279
110	Tiền và các khoản tương đương tiền		97.445.767.894	108.712.189.657
111	Tiền	V.1	65.275.956.970	28.971.611.310
112	Các khoản tương đương tiền		32.169.810.924	79.740.578.347
120	Các khoản đầu tư		1.751.355.208.787	1.751.213.129.714
121	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255.000.000.000	360.000.000.000
121a	Tiền gửi có kì hạn	V.2.1	255.000.000.000	360.000.000.000
122	Cho vay		1.496.355.208.787	1.391.213.129.714
122a	Cho vay	V.2.2	1.499.709.701.181	1.394.391.289.771
122b	Dự phòng rủi ro cho vay(*)	V.2.2.4	(3.354.492.394)	(3.178.160.057)
123	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
130	Các khoản phải thu		81.422.541.594	80.092.881.448
131	Phải thu của khách hàng	V.3	21.604.557.867	21.446.076.613
131a	Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	V.3a	6.987.077.981	7.055.082.934
131b	Phải thu từ hoạt động đầu tư trực tiếp	V.3b	915.146.623	599.613.596
131c	Phải thu từ hoạt động cho thuê tài sản	V.3c	7.277.005	7.134.000
131e	Phải thu hoạt động nghiệp vụ khác	V.3d	13.695.056.258	13.784.246.083
132	Trả trước cho người bán	V.4	429.760.189	678.293.389
136	Phải thu khác	V.5	59.388.223.538	57.968.511.446
150	Tài sản cố định		17.499.238.471	18.230.842.471
151	TSCĐ hữu hình	V.6	17.499.238.471	18.230.842.471
152	Nguyên giá		33.498.448.129	33.498.448.129
153	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.999.209.658)	(15.267.605.658)
157	TSCĐ vô hình	V.7	-	-
158	Nguyên giá		1.914.222.726	1.914.222.726
159	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.914.222.726)	(1.914.222.726)
160	Bất động sản đầu tư	V.8	80.215.599.502	80.215.599.502
161	Nguyên giá		80.215.599.502	80.215.599.502
162	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
170	Tài sản dở dang		721.028.442.224	719.000.164.244
171	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.9a	2.970.416.375	2.463.020.506
172	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	V.9b	718.058.025.849	716.537.143.738
180	Tài sản khác		29.618.800.091	29.755.207.243
181	Thuế GTGT được khấu trừ	V.11	29.618.800.091	29.730.745.443
183	Chi phí trả trước	V.10	-	24.461.800



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	TẠI NGÀY 31/12/2021	TẠI NGÀY 01/01/2021
200	NỢ PHẢI TRẢ		732.071.018.071	787.704.264.574
210	Nhận ủy thác, nhận hợp vốn cho vay		(543.311.569)	842.761.350
213	Vốn nhận ủy thác cho vay đầu tư	V.12a	1.907.000	1.907.000
214	Vốn nhận ủy thác ứng vốn	V.12b	(545.218.569)	840.854.350
220	Các khoản phải trả		732.614.329.640	786.861.503.224
221	Phải trả người bán	V.13	76.759.424.490	78.661.120.490
222	Người mua trả tiền trước	V.14	134.692.081	111.521.679
224	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15b	3.306.008.666	3.084.681.562
225	Phải trả người lao động	V.16	1.609.596.150	1.347.220.472
228	Doanh thu chưa thực hiện	V.17	323.222.376.509	322.757.044.085
229	Phải trả khác	V.18	327.296.780.280	379.802.218.952
232	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	285.451.464	1.097.695.984
240	Vay và nợ thuê tài chính		-	-
300	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.046.514.580.492	1.999.515.749.705
310	Vốn chủ sở hữu	V.20	1.966.298.980.990	1.919.300.150.203
311	Vốn góp của chủ sở hữu		1.605.792.132.889	1.605.792.132.889
312	Vốn khác của chủ sở hữu		9.228.476.252	9.228.476.252
314	Quỹ đầu tư phát triển		140.896.430.456	140.896.430.456
315	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.361.076.571	19.361.076.571
316	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		191.020.864.822	144.022.034.035
316a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		144.022.034.035	99.326.387.808
316b	- LNST chưa phân phối kỳ này		46.998.830.787	44.695.646.227
320	Nguồn kinh phí và quỹ khác		80.215.599.502	80.215.599.502
330	TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.778.585.598.563	2.787.220.014.279

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 23 tháng 03 năm 2023



Phạm Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Trần Đình Lạc
Kế Toán Trưởng



Ngô Tấn Phát
Phó Giám đốc

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2022	NĂM 2021
1. Thu nhập lãi thuần	01	VI.1	86.261.523.128	83.664.534.090
1.1 Doanh thu thuần lãi cho vay, tiền gửi	02		86.261.523.128	83.664.534.090
1.2 Chi phí lãi vay, chi phí liên quan trực tiếp tới việc huy động vốn và các khoản chi phí hoạt động cho vay	03		-	-
2. Thu nhập thuần từ hoạt động đầu tư trực tiếp	04		-	-
2.1. Doanh thu thuần từ hoạt động đầu tư trực tiếp	05		-	-
2.2. Chi phí hoạt động đầu tư trực tiếp	06		-	-
3. Thu nhập thuần từ hoạt động dịch vụ	07	VI.2	5.142.171.594	3.317.532.986
3.1. Doanh thu thuần hoạt động dịch vụ	08		5.142.171.594	3.317.532.986
3.2. Chi phí hoạt động dịch vụ	09		-	-
4. Thu nhập thuần từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10		-	-
4.1. Doanh thu từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đv khác	11		-	-
4.2. Chi phí hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12		-	-
5. Thu nhập thuần từ hoạt động tài chính	13		-	-
5.1. Doanh thu từ hoạt động tài chính	14		-	-
5.2. Chi phí tài chính	15		-	-
6. Chi phí hoạt động kinh doanh	16	VI.3	29.987.860.004	28.279.424.029
7. Thu nhập thuần khác	17		(4.441.118)	3.311
7.1. Thu nhập thuần từ hoạt động khác	18	VI.4	-	3.311
7.2. Chi phí khác	19	VI.5	4.441.118	-
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước dự phòng rủi ro cho vay (20=01+04+07+10+13-16+17)	20		61.411.393.600	58.702.646.358
9. Chi phí dự phòng rủi ro cho vay	30	VI.6	176.332.337	354.588.574
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (40=20-30)	40		61.235.061.263	58.348.057.784
11. Chi phí thuế TNDN	50	VI.7	12.247.900.476	11.669.611.557
11.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12.247.900.476	11.669.611.557
11.2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
12. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=40-50)	60		48.987.160.787	46.678.446.227

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 23 tháng 03 năm 2023



Phạm Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Trần Đình Lạc
Kế Toán Trưởng



Ngô Tấn Phát
Phó Giám đốc

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2022	NĂM 2021
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ hoạt động đầu tư trực tiếp	01		7.877.312.688	12.063.752.400
2. Tiền chi cho vay	04		(340.475.095.705)	(275.767.252.318)
3. Tiền thu hồi gốc cho vay	05		235.156.684.295	204.753.326.466
4. Thu tiền lãi cho vay, lãi tiền gửi	06		86.329.528.081	83.164.747.179
5. Tiền chi trả cho người lao động	16		(18.039.039.644)	(18.440.810.983)
6. Thuế TNDN đã nộp	18		(11.933.867.436)	(10.324.717.563)
7. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	19		43.916.838.896	440.054.844.004
8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20		(115.809.710.349)	(19.331.669.193)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(112.977.349.174)	416.172.219.992
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác	31		(3.289.072.589)	(5.712.781.675)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33		(525.000.000.000)	(1.105.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	34		630.000.000.000	745.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	40		101.710.927.411	(365.712.781.675)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	50		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (60=30+40+50)	60		(11.266.421.763)	50.459.438.317
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	70		108.712.189.657	58.252.751.340
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (80=60+70+71)	80		97.445.767.894	108.712.189.657

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 23 tháng 03 năm 2023



Phạm Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Trần Đình Lạc
Kế toán trưởng



Ngô Tấn Phát
Phó Giám đốc