

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(đã được kiểm toán)



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (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 tháng 12 năm 2024.

Công ty

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

0101042990, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 13/02/2025.
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

Trụ sở chính

Số 1, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Hội đồng thành viên

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Văn Mạnh	Chủ tịch
Ông Thiệu Hữu Hào	Thành viên
Ông Trần Quốc Hưng	Thành viên
Ông Nguyễn Danh Bằng	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Tú	Thành viên

Ban Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Thiệu Hữu Hào	Giám đốc
Ông Trần Quốc Hưng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Danh Bằng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tú	Phó Giám đốc
Ông Ngô Duy Trung	Phó Giám đốc

Đại diện theo pháp luật

Ông Thiệu Hữu Hào	Giám đốc
-------------------	----------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc 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 đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 tháng 12 năm 2024, 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.

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2025

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Thiều Hữu Hảo

Số: 200/BCKT-TC/AVA.NV9

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Giám đốc
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 37 – Số liệu so sánh trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã thực hiện điều chỉnh, phân loại một số số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 theo Thông báo kết quả kiểm toán số 594/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán Báo cáo tài chính, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản Nhà nước năm 2023 tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và đô thị.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Công ty đã điều chỉnh sổ sách, Báo cáo tài chính theo Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/03/2016 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Theo đó, ghi nhận tăng tài sản cố định hữu hình 239.746.290.442 đồng, tài sản cố định vô hình tăng 93.743.166.467 đồng, tài sản khác tăng 9.785.712.474 đồng, tăng chênh lệch đánh giá lại tài sản: 343.275.169.383 đồng.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Mai Quang Hiệp

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số
1320-2023-126-1

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thị Hường

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số
số 6561-2024-126-1

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		321.153.902.735	431.040.015.248
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	11.912.889.675	17.214.350.308
1. Tiền	111		11.912.889.675	17.214.350.308
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.815.460.627	34.371.713.306
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	38.098.707.045	37.842.695.363
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	325.871.428	2.223.344.600
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	9.129.035.589	12.618.572.199
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(12.738.153.435)	(18.312.898.856)
III. Hàng tồn kho	140	10	274.244.323.683	377.082.875.393
1. Hàng tồn kho	141		275.635.001.939	377.082.875.393
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.390.678.256)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		181.228.750	2.371.076.241
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		181.228.750	1.557.970.065
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	-	813.106.176
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		414.200.005.306	413.365.088.454
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		261.350.000	275.850.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	261.350.000	275.850.000
II. Tài sản cố định	220		399.005.869.130	403.674.574.197
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	303.641.165.013	308.278.203.415
- Nguyên giá	222		456.384.601.716	457.402.030.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.743.436.703)	(149.123.827.392)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	95.364.704.117	95.396.370.782
- Nguyên giá	228		95.459.704.117	95.459.704.117
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95.000.000)	(63.333.335)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.128.125.713	431.720.529
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	7.128.125.713	431.720.529
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.850.000.000	2.850.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	2.850.000.000	2.850.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.954.660.463	6.132.943.728
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	4.954.660.463	6.132.943.728
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		735.353.908.041	844.405.103.702

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	01/01/2024	31/12/2024
			Trình bày lại	
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		346.362.164.837	237.310.969.176
I. Nợ ngắn hạn	310		136.293.304.482	233.858.309.576
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	12.636.903.044	11.625.501.515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.373.802.845	2.606.575.881
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	3.152.255.534	2.090.481.370
4. Phải trả người lao động	314		5.678.320.889	26.257.078.483
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	7.194.844.376	7.169.274.766
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	1.075.538.966	87.151.433.842
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	9.828.312.239	15.256.703.834
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	87.483.674.035	67.769.760.694
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.869.652.554	13.931.499.191
II. Nợ dài hạn	330		210.068.860.355	3.452.659.600
1. Phải trả dài hạn khác	337	21	2.743.659.600	3.452.659.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	207.325.200.755	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	23	498.042.938.865	498.042.938.865
I. Vốn chủ sở hữu	410		498.042.938.865	498.042.938.865
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		154.767.769.482	154.767.769.482
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		154.767.769.482	154.767.769.482
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		844.405.103.702	735.353.908.041

Người lập biểu



Chu Thị Diễm Hằng

Kế toán trưởng



Hồ Kim Thanh

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2025
Giám đốc



Thiều Hữu Hảo

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Mã số	Năm 2024	Đơn vị tính: VND
				Năm 2023 Trình bày lại
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	01	475.668.672.419	360.857.917.081
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	02	243.487.929	135.780.755
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	26	10	475.425.184.490	360.722.136.326
4. Giá vốn hàng bán	27	11	353.700.284.911	272.296.410.401
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		20	121.724.899.579	88.425.725.925
6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	21	195.520.569	205.372.402
7. Chi phí tài chính	30	22	17.246.981.788	35.151.885.784
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	15.470.216.041	34.798.277.877
8. Chi phí bán hàng	30	25	20.091.489.679	8.033.860.264
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	26	53.067.888.536	30.184.275.130
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))		30	31.514.060.145	15.261.077.149
11. Thu nhập khác	31	31	1.472.523.645	109.278.820
12. Chi phí khác	32	32	2.900.529.938	723.086.237
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)		40	(1.428.006.293)	(613.807.417)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		50	30.086.053.852	14.647.269.732
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	51	6.430.603.061	4.280.622.466
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		60	23.655.450.791	10.366.647.266

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2025
Giám đốc



Chu Thị Diễm Hằng



Hồ Kim Thanh



Thiều Hữu Hào

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2024	Năm 2023
			Trình bày lại
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	653.965.482.954	387.738.873.042
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(274.293.914.967)	(183.776.494.645)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(73.730.690.386)	(66.313.811.780)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(15.321.630.619)	(29.658.006.229)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(5.475.410.927)	(7.389.261.108)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.568.300.353	5.121.865.202
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(61.082.669.028)	(44.053.295.069)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	228.629.467.380	61.669.869.413
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(5.286.762.925)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	323.000.000	60.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24	-	2.820.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	195.520.569	205.372.402
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.768.242.356)	3.085.372.402
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	168.224.473.327	195.292.868.838
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(395.263.587.423)	(256.572.119.063)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.123.571.561)	(4.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(229.162.685.657)	(65.279.250.225)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(5.301.460.633)	(524.008.410)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	17.214.350.308	17.738.358.718
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	11.912.889.675	17.214.350.308

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2025

Giám đốc



Chu Thị Diễm Hằng



Hồ Kim Thanh



Thiều Hữu Hào

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 28 là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính