

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

Báo cáo Thu - Chi Tài khoản quản lý và vận hành

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

NỘI DUNG	TRANG
1. BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ VÀ BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH	05 - 05
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH	06 - 07
4. BÁO CÁO DÒNG TIỀN TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH	08 - 09
5. THUYẾT MINH BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH	10 - 13
6. CÁC PHỤ LỤC - THUYẾT MINH BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH	14 - 31

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

Báo cáo Thu - Chi Tài khoản quản lý và vận hành

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ VÀ BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ

Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN ("SAFIRA KHANG ĐIỀN") được đầu tư xây dựng bởi CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH BDS SAPHIRE (gọi tắt là "Chủ đầu tư"). Được Ban quản lý - Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN tiếp quản và bắt đầu vận hành.

Ban Quản trị và Ban Quản lý - Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN trình bày Báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành đã được kiểm toán cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 07 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Thành viên Ban Quản trị và Ban Quản lý Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN

Thành viên Ban Quản trị và Ban Quản lý Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN tại thời điểm lập Báo cáo tài chính Tài khoản quản lý và vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN gồm có:

Ban Quản trị

Ông Trần Võ Hữu Lập
Ông Nguyễn Võ Đăng Văn
Bà Nguyễn Vũ Thúy Hằng
Bà Hoàng Xuân Hồng
Ông Lâm Văn Tính
Ông Nguyễn Khắc Thủy

Chức vụ

Trưởng Ban Quản trị
Phó Ban Quản trị
Phó Ban Quản trị
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban quản lý (Đại diện CBRE)

Ông Trần Minh Tú
Bà Hoàng Thị Kim Oanh
Bà Phạm Nữ Nhật Kiều
Bà Trần Thị Phương

Chức vụ

Phó Giám đốc quản lý tài sản
Quản lý kế toán cấp cao
Quản lý dự án
Kế toán dự án

Công tác quản lý SAFIRA KHANG ĐIỀN

Theo Hợp đồng Dịch vụ Quản lý Vận hành tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN số CBRE/HCM-AMG-C097/2022, ngày 01 tháng 07 năm 2022, được ký kết giữa Ban Quản trị và Ban Quản lý là Công ty TNHH CBRE Việt Nam "CBRE", Ban Quản lý chỉ chịu trách nhiệm về việc theo dõi sổ sách và cung cấp báo cáo tài chính của Tài khoản quản lý và vận hành bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo thu nhập, báo cáo dòng tiền và các thuyết minh báo cáo tài chính.

Cam kết của Ban Quản trị và Ban Quản lý.

Ban Quản trị và Ban Quản lý chịu trách nhiệm lập Báo cáo thu chi Tài khoản quản lý và vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022 thể hiện đúng đắn, trung thực và hợp lý. Ban Quản trị và Ban Quản lý đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Cung cấp đầy đủ, trung thực, chính xác các tài liệu chứng từ liên quan đến Tài khoản quản lý và vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN;
- Lưu trữ đầy đủ các tài liệu chứng từ liên quan đến Tài khoản quản lý và vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu trong quá trình quản lý Tài khoản quản lý và vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

Báo cáo Thu - Chi Tài khoản quản lý và vận hành

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

Ban Quản trị và Ban Quản lý chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số liệu về Tài khoản quản lý và vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN được ghi nhận một cách phù hợp tại mọi thời điểm và đảm bảo rằng các phát sinh liên quan đến Tài khoản quản lý và vận hành được trình bày trong báo cáo là chính xác, đúng đắn, trung thực hợp lý và phù hợp. Ban Quản lý cũng chịu trách nhiệm đảm bảo thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo quỹ vận hành

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành đính kèm được trình bày từ trang 05 đến trang 13, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu kết quả thu, chi của Quỹ vận hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tuân thủ các quy định của Ban Quản trị - Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN đề ra và các quy định pháp lý có liên quan đến việc thực hiện chi tiêu và lập và trình bày Báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành.

Ngày 20 tháng 04 năm 2023

Đại diện Ban Quản trị



Trần Võ Hữu Lập

Trưởng Ban Quản trị

Đại diện Ban Quản lý - Công ty TNHH CBRE VN



Trần Minh Tú

Phó Giám đốc quản lý tài sản

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: BAN QUẢN TRỊ, CHỦ ĐẦU TƯ, BAN QUẢN LÝ, CÁC CHỦ SỞ HỮU
TÒA NHÀ SAFIRA KHANG ĐIỀN,**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo thu - chi quỹ vận hành của Ban Quản trị và Ban Quản lý - Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN, được lập ngày 20/04/2023, từ trang 05 đến trang 13, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022; Báo cáo thu nhập; Báo cáo dòng tiền quỹ vận hành cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022 và bản thuyết minh báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành.

Trách nhiệm của Ban Quản trị và Ban Quản lý SAFIRA KHANG ĐIỀN

Ban Quản trị và Ban Quản lý SAFIRA KHANG ĐIỀN, chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo thu - chi quỹ vận hành tuân thủ các quy định hoạt động của Ban quản trị SAFIRA KHANG ĐIỀN, đã đề ra và các quy định pháp lý có liên quan đến việc thực hiện chi tiêu và lập và trình bày báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành; và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban quản lý xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc thực hiện chi tiêu và lập và trình bày báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành 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 thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành 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 thu - chi quỹ vận hành có còn sai sót trọng yếu hay không và có tuân thủ các quy định thông thường về kế toán 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 thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành. 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 thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành 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 Ban quản lý liên quan đến việc thực hiện chi tiêu và trình bày báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành.

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 thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Quỹ vận hành thuộc Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả thu, chi của báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành của Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN, cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022, tuân thủ theo các thủ tục của Ban Quản trị đã đề ra và các quy định pháp lý có liên quan đến việc thực hiện chi tiêu và lập và trình bày báo cáo thu - chi Tài khoản quản lý và vận hành.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý đến người đọc tại Bảng cân đối kế toán tài khoản quản lý và vận hành của báo cáo này, theo đó: Số liệu tại ngày 01/07/2021 được trình bày dựa theo Biên bản chốt số liệu Chi phí quản lý vận hành tòa nhà Safira giữa Chủ Đầu tư và Công ty quản lý (Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)) ngày 14/12/2022.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT ÚC ("VAAL")



NGUYỄN TIẾN TRÌNH

Giám đốc điều hành

GCNĐKHNT số: 1806-2023-160-1

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line.

LÊ MAI THIỆT TÍN

Kiểm toán viên

GCNĐKHNT số: 5422-2020-160-1

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	THUYẾT MINH	TẠI NGÀY 31/12/2022	TẠI NGÀY 31/12/2021	TẠI NGÀY 01/07/2021
1. Tiền và tương đương tiền	VII.1	6.375.437.325	779.352.518	69.000.000
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-	-
3. Phải thu khách hàng	VII.2	342.576.605	8.122.035.536	-
4. Trả trước cho người bán		463.304	247.500	-
5. Các khoản phải thu khác	VII.3	-	51.111.956	7.986.834.859
6. Thuế GTGT được khấu trừ		-	54.254.843	-
7. Chi phí trả trước	VII.4	150.690.668	-	-
TỔNG TÀI SẢN		6.869.167.902	9.007.002.353	8.055.834.859

NỢ PHẢI TRẢ VÀ SỐ DƯ NGUỒN	THUYẾT MINH	TẠI NGÀY 31/12/2022	TẠI NGÀY 31/12/2021	TẠI NGÀY 01/07/2021
1. Phải trả nhà cung cấp	VII.5	1.609.955.158	3.476.163.475	-
2. Người mua trả tiền trước	VII.6	134.180.368	37.226.663	7.986.834.859
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	VII.7	48.233.886	-	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	VII.8	59.229.730	2.122.862.225	-
5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	VII.9	255.995.240	2.798.722.616	-
6. Nhận ký quỹ, ký cược		509.000.000	386.000.000	69.000.000
7. Số dư nguồn		4.252.573.520	186.027.374	-
- Lũy kế các năm trước		186.027.374	-	-
- Lũy kế năm nay		4.066.546.146	186.027.374	-
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ SỐ DƯ NGUỒN		6.869.167.902	9.007.002.353	8.055.834.859

Ngày 20 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI LẬP

Trần Thị Phương
Kế toán

QUẢN LÝ DỰ ÁN

Phạm Nữ Nhật Kiều
Quản lý Tòa nhà

ĐẠI DIỆN CBRE

Hoàng Thị Kim Oanh
Quản lý kế toán cấp cao**Trần Minh Tú**
Phó Giám đốc quản lý tài sản**Trần Võ Hữu Lập**
Trưởng Ban Quản trị

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TỪ NGÀY 01/01/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2022	TỪ NGÀY 01/07/2021 ĐẾN NGÀY 31/12/2021
A. Doanh thu vận hành	23.156.710.968	9.897.812.104
- Phí quản lý	16.115.038.160	7.553.146.320
- Phí bãi xe vận hành	5.122.208.726	1.604.376.086
- Quảng cáo LCD	912.181.815	527.272.730
- Thu hộ tiền điện	130.626.000	132.942.000
- phí thuê mặt bằng trạm IBS, máy gấp thú,...	239.999.999	27.272.729
- phí bán thẻ an ninh	133.908.957	33.727.239
- Thu khác	502.747.311	19.075.000
B. Chi phí vận hành	19.090.164.822	9.711.784.730
- Phí dịch vụ quản lý	720.000.000	357.000.000
- Phí nhân sự	5.126.802.000	2.920.212.400
- Điện thoại + internet	15.167.945	14.731.995
- Phí văn phòng phẩm	42.507.400	20.596.700
- Phí in ấn + thuê máy photo copy	13.698.000	6.658.500
- Phí nước uống nhân viên	12.433.788	7.107.830
- Phí tư vấn an ninh - Quan hệ đối ngoại	24.000.000	10.000.000
- Phí in phiếu thu, hóa đơn CBRE	10.059.740	1.800.000
- Phí vật tư vệ sinh	196.186.500	96.065.000
- Phí hành chính dự phòng	6.707.260	-
- Trang thiết bị, dụng cụ y tế ngừa covid	13.785.000	54.915.000
- Ngân hàng	3.505.737	270.000
- Phí mua thẻ từ	40.000.000	-
- Phí bảo vệ	2.952.000.000	1.775.000.000
- Phí vệ sinh	2.959.440.000	1.511.701.338
- Phí dịch vụ bể bơi	445.799.640	222.899.820
- Phí đánh bóng sàn đá, giặt thảm và làm vệ sinh nội thất	13.827.000	-
- Phí diệt côn trùng	144.000.000	66.000.000
- Phí xử lý rác thải sinh hoạt	192.000.000	96.000.000
- Phí xử lý rác thải nguy hại	5.000.000	5.000.000
- Phí chăm sóc cây xanh	594.031.644	297.015.822
- Phí dịch vụ tổng đài báo cháy kết nối TT PCCC Thành Phố	5.400.000	-
- Phí tổ chức HNNCC	73.300.000	-
- Phí hoạt động lễ hội	59.980.000	18.850.000
- Phí bảo hiểm trách nhiệm công cộng	10.416.663	4.999.999
- Phí bảo hiểm rủi ro tài sản	225.037.500	101.829.468
- Chi phí dịch vụ dự phòng	17.399.000	-
- Chi phí vệ sinh kính mặt ngoài	140.000.000	-
- Chi phí in ấn biểu mẫu	9.600.000	-
- Chi phí kiểm định thang máy	49.500.000	-

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TỪ NGÀY 01/01/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2022	TỪ NGÀY 01/07/2021 ĐẾN NGÀY 31/12/2021
- Chi phí kiểm định sửa chữa hệ thống tiếp địa (chưa bao gồm chi phí bảo trì)	5.555.556	-
- Chi phí nhiên liệu chạy máy phát	52.663.789	-
- Chi phí nạp, sửa chữa bình chữa cháy (do sử dụng)	65.588.519	-
- Chi phí tuyên truyền, diễn tập PCCC định kỳ	26.000.000	27.500.000
- Chi phí mua phụ kiện sửa chữa hệ thống đậu xe	-	50.100.000
- Chi phí kiểm định nước sinh hoạt	560.000	660.000
- Chi phí kiểm định nước và vệ sinh bể nước	8.000.000	-
- Chi phí XLNT trọn gói	321.250.000	162.000.000
- Chi phí báo cáo giám sát môi trường, kiểm tra chất lượng nước thải định kỳ	26.900.000	-
- Chi phí kiểm định trạm quan trắc	23.200.000	-
- Chi phí mua vật tư tiêu hao kỹ thuật cho sửa chữa	46.345.000	11.040.000
- Phí nước công cộng	6.022.951	-
- Phí điện công cộng	3.302.286.650	1.475.561.558
- Công cụ, dụng cụ kỹ thuật	-	19.479.500
- VAT không được khấu trừ	584.680.200	358.014.800
- Chi phí khác	499.527.340	18.775.000
C. Lãi (lỗ) Tài khoản quản lý và vận hành (C=A-B)	4.066.546.146	186.027.374

Ghi chú: Các khoản doanh thu và chi phí như đã trình bày ở trên chưa bao gồm thuế GTGT.

NGƯỜI LẬP

Trần Thị Phương

Kế toán

QUẢN LÝ DỰ ÁN

Phạm Nữ Nhật Kiều

Quản lý Tòa nhà

Ngày 20 tháng 04 năm 2023

ĐẠI DIỆN CBRE

Hoàng Thị Kim Oanh

Quản lý kế toán cấp cao

ĐẠI DIỆN CBRE

Trần Minh Tú

Phó Giám đốc quản lý tài sản

ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ

Trần Võ Hữu Lập

Trần Võ Hữu Lập

Trưởng Ban Quản trị

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO DÒNG TIỀN TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	TỪ NGÀY 01/01/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2022	TỪ NGÀY 01/07/2021 ĐẾN NGÀY 31/12/2021
1. Tiền thu	30.105.132.805	4.812.082.196
1.1 Phí quản lý	17.037.090.974	-
1.2 Phí bãi xe	8.972.595.987	3.492.420.697
1.3 Thu từ quảng cáo LCD	887.400.000	-
1.4 Thu cho thuê mặt bằng (trạm IBS, máy bán hàng, tủ ilogic, trụ ATM, sửa đồ, logo ngân hàng)	188.400.000	-
1.5 Thu lãi tiền gửi ngân hàng	18.643.669	-
1.6 Thu phí bán thẻ an ninh	147.300.000	37.100.000
1.7 Thu hộ tiền điện	141.743.520	146.236.200
1.8 Thu hộ tiền nước	2.703.158.655	1.136.325.299
1.9 Thu khác	8.800.000	-
2. Tiền chi	24.509.047.998	4.101.729.678
2.1 chi phí hành chính	8.113.857.994	1.257.846.414
2.2 chi dịch vụ	9.839.097.276	2.370.280.505
2.3 Chi xây dựng kiến trúc	-	-
2.4 Chi sửa chữa thang máy	53.460.000	-
2.5 Chi sửa chữa hệ thống điện	6.000.000	-
2.6 Chi tiền máy phát điện	56.650.168	-
2.7 Chi tiền hệ thống PCCC	123.320.000	-
2.8 Chi tiền hệ thống camera, loa ...	-	-
2.9 Chi tiền Hệ thống thông gió - ĐHKK	-	-
2.10 Chi tiền Hệ thống kiểm soát đỗ xe	-	-
2.11 Hệ thống cấp thoát nước- nhà vệ sinh công cộng	934.500	346.500
2.12 Chi tiền Hệ thống hồ bơi và phòng chức năng	8.640.000	-
2.13 Hệ thống XLNT (STP)	416.509.000	118.800.000
2.14 Chi tiền khí hóa lỏng đun nấu	-	-
2.15 Chi tiền mua dụng cụ kỹ thuật và vật tư sửa chữa	37.280.000	5.340.000
2.16 Chi tiền cho năng lượng	3.214.497.012	-
2.17 Chi tiền mua sắm trang thiết bị ban đầu	-	21.427.450
2.18 Chi khác	2.638.802.048	327.688.809
3. Chênh lệch THU - CHI (3=1-2)	5.596.084.807	710.352.518
4. Số dư tiền đầu kỳ	779.352.518	69.000.000
5. Số dư tiền cuối kỳ (6=3+4)	6.375.437.325	779.352.518

/ 10 * M.S.A

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO DÒNG TIỀN TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

Ngày 20 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI LẬP

Trần Thị Phương

Kế toán

QUẢN LÝ DỰ ÁN

Phạm Nữ Nhật Kiều

Quản lý Tòa nhà

ĐẠI DIỆN CBRE

Hoàng Thị Kim Oanh

Quản lý kế toán cấp cao

ĐẠI DIỆN CBRE



Trần Minh Tú

Phó Giám đốc quản lý tài sản



Trần Võ Hữu Lập

Trưởng Ban Quản trị

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

I. THÔNG TIN VỀ TÒA NHÀ SAFIRA KHANG ĐIỀN

Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN ("SAFIRA KHANG ĐIỀN") được đầu tư xây dựng bởi CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH BĐS SAPHIRE (gọi tắt là "Chủ đầu tư"). Được Ban quản lý - Tòa nhà SAFIRA KHANG ĐIỀN tiếp quản và bắt đầu vận hành.

II. THÔNG TIN VỀ SAFIRA

Toạ lạc tại 454 Đ. Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS SAPHIRE làm chủ đầu tư.

- Khu cao tầng gồm: 4 Block là A,B,C và D. Cao 22 tầng, bao gồm 1 tầng hầm.

III. THÔNG TIN VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư của Safira Khang Điền là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS SAPHIRE có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312898068 do Cục thuế TP.HCM cấp lần đầu ngày 20/08/2014, địa chỉ đăng ký tại Phòng 1&2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

IV. NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Tài khoản quản lý và vận hành là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo này được lập cho giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 7 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

V. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng trong hạch toán kế toán và trình bày báo cáo.

VI. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

1. Cơ Sở Lập Báo Cáo

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. Theo đó, nguồn thu được ghi nhận khi phát sinh quyền được nhận khoản phải thu và nguồn chi được ghi nhận khi phát sinh nghĩa vụ phải trả.

Báo cáo tài chính này được lập với mục đích cung cấp thông tin về tình hình sử dụng Tài khoản quản lý và vận hành và số dư các Quỹ cho Ban quản trị và các cư dân trong Chung cư. Vì thế Báo cáo tài chính này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

2. Quỹ phí vận hành

Phí quản lý vận hành đang được cấp kinh phí bởi Chủ đầu tư với mức phí là 12.000 VNĐ/m² (chưa VAT).

Phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành như đã đề cập trên nhân (x) với diện tích (m²) sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

SỐ DƯ CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC SỐ DƯ TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO*Đơn vị tính: VND***1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Tiền mặt tại quỹ	5.004.000	5.272.000	69.000.000
Tiền gửi ngân hàng	3.058.499.078	774.080.518	-
<i>Tiền gửi ngân hàng-VND-HSBC-001 067834 930</i>	<i>3.058.499.078</i>	<i>774.080.518</i>	-
Tương đương tiền (*)	3.311.934.247	-	-
<i>Tiền gửi ngân hàng-VND-HSBC-001-067834-202</i>	<i>3.311.934.247</i>	-	-
Tổng cộng	6.375.437.325	779.352.518	69.000.000

(*) Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,4%/năm, lãi nhập gốc.

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU

	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Phải thu ngắn hạn: theo Thông báo phí (TBP)	280.446.605	8.122.035.536	-
<i>Phải thu ngắn hạn theo TBP: cư dân</i>	<i>280.446.605</i>	<i>14.343.757</i>	-
<i>Phải thu ngắn hạn theo TBP: Chủ đầu tư</i>	-	<i>8.107.691.779</i>	-
Phải thu ngắn hạn: theo Hóa đơn	62.130.000	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn theo hóa đơn: Chủ đầu tư</i>	<i>46.530.000</i>	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn theo hóa đơn: Nhà thầu khác</i>	<i>15.600.000</i>	-	-
Tổng cộng	342.576.605	8.122.035.536	-

Xem chi tiết tại phụ lục 1

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Thu/chi hộ:	-	51.111.956	7.986.834.859
<i>Thu/chi hộ: Chủ đầu tư</i>	-	<i>51.111.956</i>	<i>7.986.834.859</i>
Tổng cộng	-	51.111.956	7.986.834.859

4. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Chi phí bảo hiểm	150.690.668	-	-
Tổng cộng	150.690.668	-	-

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

SỐ DƯ CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

5. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Công ty TNHH CBRE (VIET NAM)	501.323.900	1.277.742.400	-
Công ty TNHH Vệ Sinh Công Nghiệp Ánh Đăng	266.349.600	825.397.472	-
Công ty TNHH DV Bảo Vệ Chuyên Nghiệp Long Vân	267.840.000	913.000.000	-
Công ty TNHH TM Xây Dựng Thảo Nguyên Xanh	53.462.848	108.905.802	-
Công ty TNHH MTV EXPERT POOL	40.274.967	150.343.288	-
Chủ Đầu tư	304.560.000	-	-
Các khoản phải trả nhà cung cấp khác	176.143.843	200.774.513	-
Tổng cộng	1.609.955.158	3.476.163.475	-
<i>Ghi chú: Đây là các khoản chi phí đã phát sinh, đã có hóa đơn GTGT nhưng chưa thanh toán tại ngày báo cáo.</i>			
6. CÁC KHOẢN NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Cư dân trả tiền trước (Chi tiết xem tại phụ lục 2)	134.180.368	37.226.663	7.986.834.859
Tổng cộng	134.180.368	37.226.663	7.986.834.859
7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	31/12/2022	31/12/2021	
Phải nộp đầu kỳ	-	-	
Số thuế phải nộp trong năm	1.707.249.591	-	
Số thuế đã nộp trong năm	(1.659.015.705)	-	
Phải nộp cuối kỳ	48.233.886	-	
8. CÁC KHOẢN CHI PHÍ PHẢI TRẢ	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Bảo hiểm rủi ro tài sản	-	101.829.468	-
Điện công cộng	58.229.730	1.475.561.558	-
Phí nhân sự	-	490.792.000	-
Các khoản khác	1.000.000	54.679.199	-
Tổng cộng	59.229.730	2.122.862.225	-
<i>Ghi chú: Đây là các khoản chi phí đã phát sinh.</i>			
9. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC	31/12/2022	31/12/2021	01/07/2021
Thu hộ tiền điện, nước cư dân	-	1.120.038.990	-
Phải trả lại tiền xe đã thu hộ của Chủ đầu tư	-	1.678.683.626	-
Doanh thu chưa thực hiện do nhận tiền phí thanh toán trước của các Chủ sở hữu	98.619.000	-	-
Giá trị đã lên thông báo phí nhưng chưa thu được tiền (chưa xuất hóa đơn, chưa ghi nhận doanh thu)	146.266.240	-	-
Thu của các căn hộ nhưng chưa rõ mã căn	11.110.000	-	-
Tổng cộng	255.995.240	2.798.722.616	-

BAN QUẢN LÝ - DỰ ÁN SAFIRA KHANG ĐIỀN

454 Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

SỐ DƯ CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO THU - CHI TÀI KHOẢN QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2021 đến ngày 31/12/2022

NGƯỜI LẬP

Trần Thị Phương
Kế toán

QUẢN LÝ DỰ ÁN

Phạm Nữ Nhật Kiều
Quản lý Tòa nhà

Ngày 20 tháng 04 năm 2023

ĐẠI DIỆN CBRE *Hau*

Hoàng Thị Kim Oanh
Quản lý kế toán cấp cao

ĐẠI DIỆN CBRE



Trần Minh Tú
Phó Giám đốc quản lý tài sản

ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ



Trần Võ Hữu Lập
Trưởng Ban Quản trị