

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2023

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ****Hình thức sở hữu vốn**

Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương là một tổ chức tài chính nhà nước do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập và được ủy thác qua Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương quản lý theo Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 09/09/2011, nhằm mục đích tiếp nhận vốn từ nguồn tiền thu từ việc bán và cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn và từ các nguồn khác để thực hiện đầu tư, cho vay các dự án nhà ở xã hội theo quy định. Quỹ được sử dụng pháp lý (tên, địa chỉ, tư cách pháp nhân, người đại diện theo pháp luật, ...) và con dấu của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương để hoạt động theo quy định của pháp luật. Quỹ hạch toán độc lập, tổ chức công tác hạch toán, kế toán, ghi chép chứng từ và lập báo cáo quyết toán tài chính theo cơ chế quản lý tài chính do Bộ Tài chính ban hành áp dụng cho Quỹ Phát triển nhà ở (trước mắt áp dụng cơ chế quản lý tài chính của Quỹ Đầu tư Phát triển địa phương do Bộ Tài chính ban hành). Quỹ hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận.

Trụ sở chính của Quỹ tại số 26 đường Lê Duẩn, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Quỹ tại ngày 31/12/2023 là 745.341.695.351 VND.

**Lĩnh vực hoạt động**

Hoạt động chính của Quỹ trong năm bao gồm:

- Thực hiện cho vay với lãi suất ưu đãi đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;
- Gửi tiền không kỳ hạn, có kỳ hạn tại các tổ chức tín dụng.

**Nhiệm vụ của Quỹ**

Nhiệm vụ của Quỹ bao gồm:

- Tiếp nhận, quản lý và sử dụng các nguồn vốn được cấp (bằng tiền và bằng hiện vật) và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp;
- Huy động các nguồn vốn thực hiện chương trình phát triển nhà ở xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn theo quy định của pháp luật; tiếp nhận vốn viện trợ hợp pháp trong và ngoài nước;
- Đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội theo quy định của Điều lệ Quỹ và pháp luật về nhà ở; tổ chức bán nhà theo phương án được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, cho thuê trực tiếp và duy tu, bảo dưỡng theo chương trình nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh; thực hiện thu hồi vốn đầu tư theo quy định;
- Đầu tư vốn nhằm chi hỗ trợ thực hiện các nhiệm vụ phát triển nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Thực hiện chức năng cho vay với lãi suất ưu đãi đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh (được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách Nhà nước);
- Xây dựng kế hoạch hoạt động và kế hoạch đầu tư của Quỹ phù hợp với chương trình phát triển nhà ở của tỉnh trong từng giai đoạn;
- Báo cáo Chủ tịch Hội đồng Quản lý Quỹ quyết định đình chỉ, thu hồi vốn đã đầu tư, cho vay khi phát hiện tổ chức, đơn vị sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở vi phạm các quy định về sử dụng vốn;
- Nguồn vốn của Quỹ được quản lý theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Tiếp nhận quỹ đất, quỹ nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh giao để triển khai việc đầu tư xây dựng các dự án trên. Quỹ đất được giao phải là đất đã được thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và có đầy đủ điều kiện pháp lý để có thể triển khai ngay việc đầu tư xây dựng;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao.



## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI QUỸ

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Quỹ bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Theo quy định tại Quyết định số 2900/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Quỹ áp dụng Hướng dẫn kế toán cho Quỹ đầu tư phát triển địa phương ban hành theo Thông tư số 209/2015/TT-BTC ngày 28/12/2015 của Bộ Tài chính.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Quỹ đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.4 . Các khoản đầu tư

#### **Các khoản cho vay**

##### *Dư nợ cho vay*

Các khoản cho vay được trình bày theo số dư nợ gốc tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Nợ cho vay tại Quỹ được phân loại như sau: Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn từ 1 năm trở xuống; các khoản cho vay trung hạn có kỳ hạn trên 1 năm đến 5 năm và các khoản cho vay dài hạn có kỳ hạn trên 5 năm kể từ ngày giải ngân.

##### *Phân loại nợ và đánh giá rủi ro tín dụng*

Theo Thông tư số 11/2021/TT-NHNN ngày 30/07/2021 ("Thông tư 11") của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các khoản cho vay được phân loại theo mức độ rủi ro như sau: *Nợ đủ tiêu chuẩn, Nợ cần chú ý, Nợ dưới tiêu chuẩn, Nợ nghi ngờ, Nợ có khả năng mất vốn* dựa vào tình trạng quá hạn và các yếu tố định tính khác của khoản cho vay.

##### *Dự phòng rủi ro và xử lý nợ xấu*

Dự phòng cụ thể: Việc tính dự phòng cụ thể được căn cứ trên các tỷ lệ áp dụng cho từng nhóm nợ như sau:

Nhóm	Loại	Tỷ lệ dự phòng cụ thể
1	Nợ đủ tiêu chuẩn	0%
2	Nợ cần chú ý	5%
3	Nợ dưới tiêu chuẩn	20%
4	Nợ nghi ngờ	50%
5	Nợ có khả năng mất vốn	100%

Dự phòng cụ thể được tính theo số dư các khoản cho vay tại cuối mỗi tháng, trừ đi giá trị khấu trừ của tài sản bảo đảm. Giá trị khấu trừ của tài sản bảo đảm là giá trị mà Quý ước tính có thể thu hồi từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí phát mại tài sản bảo đảm dự kiến tại thời điểm trích lập dự phòng cụ thể và được chiết khấu theo tỷ lệ quy định cho từng loại tài sản bảo đảm.

Dự phòng chung: được xác định bằng 0,75% tổng số dư của các khoản cho vay tại cuối mỗi tháng, không bao gồm các khoản cho vay được phân loại vào nhóm nợ có khả năng mất vốn.

Quý sử dụng dự phòng rủi ro để xử lý rủi ro trong các trường hợp sau:

- Khách hàng là tổ chức bị giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật, cá nhân bị chết, mất tích;
- Các khoản nợ được phân loại vào nhóm 5.

Nguyên tắc xử lý rủi ro cho vay: Sử dụng dự phòng cụ thể để xử lý rủi ro cho vay; sử dụng tài sản bảo đảm (nếu Quý nhận tài sản bảo đảm của đối tượng đi vay); sử dụng dự phòng chung (khi dự phòng cụ thể và tài sản bảo đảm không đủ bù đắp). Sau khi sử dụng dự phòng chung vẫn không đủ bù đắp thì được ghi nhận vào chi phí hoạt động nghiệp vụ. Quý vẫn phải tiếp tục theo dõi nợ gốc cho vay đã xử lý rủi ro ở ngoài Bảng cân đối kế toán để đôn đốc thu hồi.

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

#### 2.5 . Nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Quý. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### 2.6 . Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực nhận từ Ngân sách nhà nước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Quý.

#### 2.7 . Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

##### Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích

Doanh thu từ lãi tiền cho vay được Quý ngừng ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và hạch toán ngoại bảng kể từ thời điểm khoản nợ được phân loại sang nhóm 2 trở lên.

#### 2.8 . Chi phí hoạt động nghiệp vụ, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí của Quý là các khoản chi phí thực tế phát sinh trong năm liên quan đến hoạt động của Quý.

Các chi phí này được ghi nhận đảm bảo tuân thủ nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí và có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lý, hợp lệ theo quy định của pháp luật.

**2.9 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*a) Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

*b) Chính sách ưu đãi thuế*

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính, Quý được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các khoản thu nhập do thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao.

*c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Quý áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các khoản thu nhập tính thuế còn lại, ngoài thu nhập từ hoạt động có thu do thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao (lãi cho vay).

**2.10 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Quý bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian chịu sự kiểm soát của Quý, bao gồm cả công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quý mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quý, những nhân sự quản lý chủ chốt của Quý, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Quý chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	25.974.990	16.093.550
Tiền gửi ngân hàng	2.948.075.417	1.187.096.201
- Tiền gửi ngân hàng của Quý	2.948.075.417	1.187.096.201
Các khoản tương đương tiền (*)	477.000.000.000	605.000.000.000
	<b>479.974.050.407</b>	<b>606.203.189.751</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 477.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với lãi suất từ 3,35%/năm đến 4,25%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	54.276.364.121	54.276.364.121
	-	-	<b>54.276.364.121</b>	<b>54.276.364.121</b>

## 4.2. Cho vay

*Hình thức cho vay*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc cho vay VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Gốc cho vay VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Quý trực tiếp cho vay	277.002.218.775	275.039.861.164	87.693.754.090	87.036.050.934
	<u>277.002.218.775</u>	<u>275.039.861.164</u>	<u>87.693.754.090</u>	<u>87.036.050.934</u>

*Phân tích chất lượng dư nợ cho vay*

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nợ dù tiêu chuẩn	277.002.218.775	87.693.754.090
	<u>277.002.218.775</u>	<u>87.693.754.090</u>

*Phân tích dư nợ cho vay theo thời gian*

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nợ trung hạn	277.002.218.775	87.693.754.090
	<u>277.002.218.775</u>	<u>87.693.754.090</u>

*Dự phòng rủi ro cho vay*

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Dự phòng chung</b>		
- Số dư đầu năm	(657.703.156)	(953.125.525)
- (Dự phòng rủi ro trích lập trong năm)/ Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.304.654.455)	295.422.369
- Số dư cuối năm	(1.962.357.611)	(657.703.156)
<b>Dự phòng cụ thể</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số dư cuối năm	-	-
	<u>(1.962.357.611)</u>	<u>(657.703.156)</u>

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.643.931.507	-	3.098.463.759	-
- Bên khác	1.643.931.507	-	3.098.463.759	-
+ Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.643.931.507	-	3.098.463.759	-
	<u>1.643.931.507</u>	<u>-</u>	<u>3.098.463.759</u>	<u>-</u>

Quý Phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương  
Số 26 đường Lê Duẩn, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

## 6 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số dư đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số dư cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	223.992.387	5.483.249.735	4.126.423.314	1.580.818.808
Thuế thu nhập cá nhân	-	13.240.000	13.240.000	-
	<b>223.992.387</b>	<b>5.496.489.735</b>	<b>4.139.663.314</b>	<b>1.580.818.808</b>

Quyết toán thuế của Quý sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## 7 . BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	745.341.695.351	5.090.336.891	750.432.032.242
Lãi trong năm trước	-	23.016.095.374	23.016.095.374
Chuyển lợi nhuận về NSNN	-	(23.718.936.891)	(23.718.936.891)
Số dư cuối năm trước	<b>745.341.695.351</b>	<b>4.387.495.374</b>	<b>749.729.190.725</b>
Lãi trong năm nay	-	29.802.508.971	29.802.508.971
Chuyển lợi nhuận về NSNN	-	(24.524.794.082)	(24.524.794.082)
Số dư cuối năm	<b>745.341.695.351</b>	<b>9.665.210.263</b>	<b>755.006.905.614</b>

## 8 . THU NHẬP LÃI THUẦN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi cho vay	9.189.979.276	3.729.783.208
	<b>9.189.979.276</b>	<b>3.729.783.208</b>

## 9 . THU NHẬP TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu lãi tiền gửi	27.463.509.889	24.905.144.433
	<b>27.463.509.889</b>	<b>24.905.144.433</b>

## 10 . CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	63.076.004	1.129.744.068
- Chi phí nhân viên quản lý	-	1.086.219.822
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	63.076.004	43.524.246
	<b>63.076.004</b>	<b>1.129.744.068</b>

**11 . CHI PHÍ DỰ PHÒNG RỦI RO CHO VAY**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Dự phòng chung	1.304.654.455	(295.422.369)
	<b>1.304.654.455</b>	<b>(295.422.369)</b>

**12 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	35.285.758.706	27.800.605.942
Các khoản điều chỉnh tăng	1.320.469.243	-
- Chi phí không được trừ	1.320.469.243	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(148.269.895)
- Chi phí không chịu thuế	-	(148.269.895)
Thu nhập chịu thuế TNDN	36.606.227.949	27.652.336.047
Thu nhập miễn thuế TNDN	9.189.979.276	3.729.783.208
Thu nhập tính thuế TNDN	27.416.248.673	23.922.552.839
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	5.483.249.735	4.784.510.568
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.483.249.735</b>	<b>4.784.510.568</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	223.992.387	803.998.710
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(4.126.423.314)	(5.364.516.891)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.580.818.808</b>	<b>223.992.387</b>

**13 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**14 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	-	263.527.062
Thù lao Hội đồng Quản lý và Ban kiểm soát Quý	-	253.885.788

**15 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Ngô Hoàng Minh  
Giám đốc

Bình Dương, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Hùng  
Kế toán trưởng