

**QUỸ VẬN HÀNH CHUNG CƯ
HÌM LAM PHÚ AN**

BÁO CÁO THU CHI QUỸ VẬN HÀNH

TỪ NGÀY 01/07/2024 ĐẾN NGÀY 31/12/2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO NGUỒN THU CHI QUỸ VẬN HÀNH	5
BÁO CÁO THU CHI QUỸ VẬN HÀNH	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7

QUỸ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

32 đường Thủy Lợi, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị chung cư Him Lam Phú An (sau đây được gọi là "Ban quản trị") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo Quỹ vận hành Chung cư Him Lam Phú An đã được kiểm toán từ ngày 01/07/2024 đến hết ngày 31/12/2024.

BAN QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban quản trị chung cư từ ngày 01/07/2024 đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

Ông Ngô Nam Lâm

Trưởng Ban quản trị (Thôi
tham gia từ ngày 20/03/2025)

Ông Võ Tuấn Anh

Phó ban (*)

Bà Đặng Thị Thanh Sơn

Phó ban

Ông Trần Anh Tuấn

Thành viên

Ông Nguyễn Văn Hòa

Thành viên (Thôi tham gia từ
ngày 10/01/2025)

Bà Nguyễn Thị Minh

Thành viên

Ông Mai Nhật Trung

Thành viên

(*) Ông Võ Tuấn Anh thực hiện quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban quản trị theo Giấy ủy quyền của ông Ngô Nam Lâm từ ngày 15 tháng 03 năm 2025.

BAN QUẢN LÝ

Công ty quản lý vận hành trong kỳ là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo Quỹ vận hành kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn VSA.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban quản trị có trách nhiệm lập Báo cáo Quỹ vận hành đã được phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ vận hành trong giai đoạn từ ngày 01/07/2024 đến hết ngày 31/12/2024.

Ban quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp và đảm bảo rằng Báo cáo tuân thủ các chính sách kế toán được trình bày tại thuyết minh số 3 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Ban quản trị



Võ Tuấn Anh

Phó Ban quản trị

Đặng Thị Thanh Sơn

Phó Ban

Trần Anh Tuấn

Ủy viên

Nguyễn Thị Minh

Ủy viên

Mai Nhật Trung

Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Số: 2708/2025/VSA-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cư dân, Ban quản trị
Chung cư Him Lam Phú An**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo cho giai đoạn từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024 của Quỹ vận hành Chung cư Him Lam Phú An (sau đây gọi tắt là "Quỹ vận hành") được lập bởi Ban Quản trị Chung cư Him Lam Phú An (sau đây gọi tắt là "Ban Quản trị"), từ trang 05 đến trang 07 kèm theo, bao gồm: Báo cáo nguồn thu chi, Báo cáo thu chi và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban quản trị

Ban quản trị Chung cư Him Lam Phú An chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo Quỹ vận hành hợp lý, phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày trong Thuyết minh số 3 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo Quỹ 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 tài chính 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 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 trị liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo 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 Ban quản trị. 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN VSA

☎ Trụ sở chính: Tầng 14, tòa nhà Việt Á, số 9 phố Duy Tân, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

☎ Chi nhánh Sài Gòn: Số 385B, đường Cộng Hòa, Phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

☎ 0242 1238 568

☎ info@kiemtoanvsa.vn

☎ Kiemtoanvsa.vn

VSA AUDITING & CONSULTING CO., LTD

☎ Headquarter: 14th Floor, Viet A Tower, No.9 Duy Tan, Cau Giay ward, Ha Noi City, Vietnam.

☎ Sai Gon Branch: 385B, Cong Hoa Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

☎ 0242 1238 568

☎ info@kiemtoanvsa.vn

☎ Kiemtoanvsa.vn

QUỸ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

32 đường Thủy Lợi, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo thu chi Quỹ vận hành cho giai đoạn từ ngày 01/7/2024 đến ngày 31/12/2024 của Chung cư Him Lam Phú An kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 của Quỹ vận hành Chung cư Him Lam Phú An phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày trong thuyết minh số 03 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Đến ngày 31/12/2024, Ban Quản trị chung cư chưa xuất hoá đơn và nộp thuế đối với các khoản thu gửi xe vắng lại.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn VSA



Nguyễn Văn Long – Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4575-2023-306-1

Lê Huy Thành – Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4419-2021-306-1

Lập, ngày 27 tháng 08 năm 2025

QUỸ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

32 đường Thủy Lợi, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO NGUỒN THU CHI
Từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024

STT	Nội dung	Cả kỳ	Tháng 7	Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12
A	CÁC KHOẢN PHẢI THU	9.857.443.928	1.552.412.600	1.558.160.527	1.555.081.971	1.551.818.415	1.546.296.564	2.072.007.185
I	Thu phí dịch vụ	9.258.272.426	1.447.852.857	1.460.799.335	1.454.090.265	1.457.942.581	1.460.212.231	1.977.375.157
1	Phí dịch vụ quản lý	3.780.296.160	627.582.820	629.295.340	629.861.260	630.992.020	630.992.020	631.572.700
2	Phí gửi xe	3.343.727.592	559.832.477	557.942.479	555.168.845	560.765.205	558.124.107	551.894.479
3	Phí vệ sinh	379.518.480	63.127.080	63.413.280	62.955.360	63.127.080	63.390.600	63.505.080
4	Phí tiền nước	1.220.711.760	197.310.480	210.148.236	206.104.800	203.058.276	207.705.504	196.384.464
5	Tiền điện khu thương mại	534.018.434						534.018.434
II	Thu phí khác	599.171.503	126.226.410	97.361.192	100.991.706	93.875.834	86.084.333	94.632.028
1	Thu tiền thuê	26.900.000		950.000	6.250.000	10.250.000		9.450.000
2	Thu gửi xe vắng lại	548.492.472	104.559.743	96.121.168	94.317.632	82.819.730	85.739.637	84.934.562
3	Thu lãi tiền gửi	2.112.364		290.024	424.074	806.104	344.696	247.466
4	Thu tiền cho thuê biển quảng cáo	21.666.667	21.666.667					
B	CÁC KHOẢN PHẢI CHI PHÍ	9.539.715.883	1.582.044.865	1.549.661.406	1.515.792.161	1.534.921.589	1.615.002.113	1.621.333.749
I	Chi phí quản lý vận hành	9.539.715.883	1.582.044.865	1.549.661.406	1.515.792.161	1.534.921.589	1.615.002.113	1.621.333.749
1	Phí dịch vụ quản lý	2.026.200.000	337.700.000	337.700.000	337.700.000	337.700.000	337.700.000	337.700.000
2	Tiền xe phần diện tích chủ đầu tư (55%)	1.084.079.889	188.721.372	182.767.934	179.541.457	177.908.048	179.096.032	176.045.046
3	Chi phí dịch vụ vệ sinh	842.400.000	140.400.000	140.400.000	140.400.000	140.400.000	140.400.000	140.400.000
4	Chi phí bảo vệ	1.049.760.000	174.960.000	174.960.000	174.960.000	174.960.000	174.960.000	174.960.000
5	Chi phí giữ xe	1.102.248.000	183.708.000	183.708.000	183.708.000	183.708.000	183.708.000	183.708.000
6	Chi phí cây xanh	165.240.000	27.540.000	27.540.000	27.540.000	27.540.000	27.540.000	27.540.000
7	Chi Phí Điện công cộng	1.216.102.288	192.145.961	200.167.509	189.204.232	212.078.554	220.111.353	202.394.679
8	Chi Phí Nước công cộng	1.177.675.223	264.096.772	180.595.643	178.419.992	170.864.948	203.218.787	180.479.081
9	Chi phí thuê xe, thang máy	64.807.766					46.245.266	18.562.500
10	Chi phí thu gom rác	369.617.040	61.772.760	62.001.720	61.403.400	61.517.880	61.403.400	61.517.880
11	Chi phí tổ chức sự kiện	84.404.160			30.619.080	30.619.080		23.166.000
12	Thu lao ban quản trị	66.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000
13	Chi phí dịch vụ kế toán	120.960.000						
14	Chi phí thuế phải nộp tiền gửi xe vắng lại	54.849.247						54.849.247
15	Chi phí hóa chất bể bơi	58.950.000		29.475.000			29.475.000	
16	Chi phí khác	56.422.270		19.345.600	1.296.000	6.625.079	144.275	29.011.316
C	Chênh lệch thu chi	317.728.045						

**Võ Tuấn Anh**
Phó Ban quản trị**Đặng Thị Thanh Sơn**
Phó Ban**Trần Anh Tuấn**
Ủy viên**Nguyễn Thị Minh**
Ủy viên**Mai Nhật Trung**
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2025

QUỸ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

32 đường Thủy Lợi, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO THU CHI QUỸ VẬN HÀNH
Từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024

STT	Nội dung	Cả kỳ	Tháng 7	Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12
A	CÁC KHOẢN ĐÃ THU	8.802.892.016	952.941.171	1.740.906.727	1.486.122.194	1.696.129.959	1.380.070.970	1.546.720.995
I	Thu phí dịch vụ	8.309.521.742	952.941.171	1.557.959.886	1.410.479.714	1.566.624.482	1.379.726.274	1.441.790.215
1	Phí dịch vụ quản lý							
2	Phí gửi xe							
3	Phí vệ sinh	8.309.521.742	952.941.171	1.557.959.886	1.410.479.714	1.566.624.482	1.379.726.274	1.441.790.215
4	Phí tiền nước							
5	Tiền điện khu thương mại							
II	Thu phí khác	493.370.274	-	182.946.841	75.642.480	129.505.477	344.696	104.930.780
1	Thu tiền thuê	26.900.000		950.000	6.250.000	10.250.000		9.450.000
2	Thu gửi xe vắng lại	464.357.910		181.706.817	68.968.406	118.449.373		95.233.314
3	Thu lãi tiền gửi	2.112.364		290.024	424.074	806.104	344.696	247.466
B	CÁC KHOẢN ĐÃ CHI PHÍ	7.208.657.918	-	225.754.608	1.045.058.992	833.538.103	3.123.959.269	1.980.346.946
I	Chi phí quản lý vận hành	7.208.657.918	-	225.754.608	1.045.058.992	833.538.103	3.123.959.269	1.980.346.946
1	Phí dịch vụ quản lý	1.350.800.000					675.400.000	675.400.000
2	Tiền xe phần diện tích chủ đầu tư (55%)	728.938.811					371.489.306	357.449.505
3	Chi phí dịch vụ vệ sinh	702.000.000			140.400.000		421.200.000	140.400.000
4	Chi phí bảo vệ	874.800.000			174.960.000	174.960.000	349.920.000	174.960.000
5	Chi phí giữ xe	734.832.000			183.708.000	183.708.000	367.416.000	
6	Chi phí cây xanh	137.700.000			27.540.000		55.080.000	55.080.000
7	Chi Phí Điện công cộng	1.013.707.609			200.167.509	189.204.232	404.224.515	220.111.353
8	Chi Phí Nước công cộng	997.196.142		176.934.008	180.595.643	178.419.992	280.443.627	180.802.872
9	Chi phí thuê xe, thang máy	64.807.766					46.245.266	18.562.500
10	Chi phí thu gom rác	308.099.160			61.772.760	62.001.720	122.921.280	61.403.400
11	Chi phí tổ chức sự kiện	84.404.160			30.619.080	30.619.080		23.166.000
12	Thủ lao ban quản trị	96.000.000			44.000.000	8.000.000		44.000.000
13	Chi phí dịch vụ kế toán	-						
14	Chi phí thuê phải nộp tiền gửi xe vắng lại	-						
15	Chi phí hóa chất bể bơi	58.950.000		29.475.000			29.475.000	
16	Chi phí khác	56.422.270		19.345.600	1.296.000	6.625.079	144.275	29.011.316
C	Thu chi khác	(2.384.364)	166.189.806	33.897.570	3.367.003	(169.189.806)	(33.281.934)	(3.367.003)
1	Thu khác	12.650.000		12.650.000				
2	Thu hộ tiền phí của TSL	204.070.015	166.189.806	33.897.570	3.367.003		615.636	
3	Chi trả BQL tiền thu hộ	203.454.379				166.189.806	33.897.570	3.367.003
4	Chi đặt cọc	3.000.000				3.000.000		
5	Chi khác	12.650.000		12.650.000				
		-	-					
D	Chênh lệch thu chi	1.591.849.734	1.119.130.977	1.549.049.689	444.430.205	693.402.050	(1.777.170.233)	(436.992.954)
E	Quý kết dư	1.591.849.734						
	Số dư tiền gửi ngân hàng	1.591.849.734						
	Chênh lệch	(0)						

**Võ Tuấn Anh**
Phó Ban quản trị**Đặng Thị Thanh Sơn**
Phó Ban**Trần Anh Tuấn**
Ủy viên**Nguyễn Thị Minh**
Ủy viên**Mai Nhật Trung**
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. THÔNG TIN CHUNG

Ban Quản trị thay mặt các chủ sở hữu căn hộ tại Chung cư Him Lam Phú An thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu căn hộ và người cư ngụ khác trong quá trình sử dụng các căn hộ.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo nguồn thu chi của Quỹ vận hành Chung cư Him Lam Phú An kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc dồn tích.

Báo cáo thu chi của Quỹ vận hành Chung cư Him Lam Phú An kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc thực thu, thực chi.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Ban Quản trị áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

3.1 NGUỒN THU QUỸ VẬN HÀNH

Nguồn thu quản lý vận hành trình bày trên Báo cáo là số tiền đã thu từ các nguồn:

- + Phí dịch vụ quản lý
- + Tiền nước sinh hoạt các hộ dân
- + Tiền gửi xe
- + Các nguồn thu khác

Công ty quản lý vận hành đảm bảo và chịu trách nhiệm trước Ban quản trị về việc thu công nợ đầy đủ hàng tháng, vì vậy Báo cáo này không phản ánh tình hình công nợ phải thu cư dân, các khách hàng.. thuộc trách nhiệm thu của Công ty quản lý vận hành.

Phí dịch vụ quản lý

Phí dịch vụ quản lý bao gồm các khoản thu từ phí quản lý của cư dân sống tại Chung cư liên quan tới các dịch vụ quản lý, an ninh, vệ sinh, kỹ thuật, cảnh quan môi trường...

Phí dịch vụ quản lý Chung cư được tính dựa trên đơn giá phí dịch vụ quản lý căn hộ nhân với diện tích thông thủy (diện tích thu phí) của các căn hộ.

Phí quản lý cụ thể như sau: Khu căn hộ ở mức 9.000 đồng/m²/tháng và Khu thương mại là 10.000 đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuế GTGT)

3.2 GHI NHẬN CÁC KHOẢN CHI PHÍ VẬN HÀNH

Các khoản chi từ quản lý vận hành nhà chung cư đã được chi và được ghi nhận vào Báo cáo thu chi quản lý vận hành khi được Ban quản trị phê duyệt và đã được chi trả. Các khoản chi được ghi nhận theo số phát sinh thực tế và các hóa đơn chứng từ kèm theo.



Võ Tuấn Anh
Phó Ban quản trị

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó Ban

Trần Anh Tuấn
Ủy viên

Nguyễn Thị Minh
Ủy viên

Mai Nhật Trung
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2025