

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TU TẠO VÀ
PHÁT
TRIỂN NHÀ

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
TU TẠO VÀ PHÁT
TRIỂN NHÀ
DN: cn=CÔNG TY CỔ
PHẦN TU TẠO VÀ
PHÁT TRIỂN NHÀ,
c=VN, l=Hoàn Kiếm,
st=HÀ NỘI
Date: 2021.03.31
20:02:39 +07'00'

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 34



CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Tu tạo và Phát triển Nhà thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0100105944, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 06 năm 2006, thay đổi lần 5 ngày 28 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Housing Renovation And Development Joint Company.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 28, phố Trần Nhật Duật, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Các đơn vị trực thuộc Công ty như sau:

Stt	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Công ty 15	Số 78 Tân Ấp, Phúc Xá, Ba Đình, Hà Nội
2	Công ty 19	Số 52 Tân Ấp, Phúc Xá, Ba Đình, Hà Nội
3	Công ty Thi công Cơ giới	Số 52 Tân Ấp, Phúc Xá, Ba Đình, Hà Nội
4	Công ty Đầu tư Xây lắp và Trang trí Nội thất	Nhà CC2 KĐT Mễ Trì Hạ
5	Công ty Điện nước và Xây dựng	Số 78 Tân Ấp, Phúc Xá, Ba Đình, Hà Nội
6	Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng và Hạ tầng	Số 28, phố Trần Nhật Duật, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
7	Xí nghiệp Xây lắp và sản xuất cấu kiện XD	Số 182 Cầu Tiên, Quận Hoàng Mai, Hà Nội

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Mai Công Quyền	Chủ tịch HĐQT
	Ông Thân Thế Sơn	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT
	Bà Triệu Thị Hồng Hạnh	Ủy viên
	Ông Nguyễn Sỹ Duy Hoài	Ủy viên
	Ông Phạm Đức Hạnh	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Ông Phạm Đức Hạnh	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Minh Hòa	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Vũ Thanh Long	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Sỹ Duy Hoài	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Phạm Đức Hạnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2021

*Số: 123 /2021/BCKT- CPA VIETNAM-NV2***BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2020 của Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà

Kính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà, được lập ngày 22/3/2020 từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Giám đốc Kiểm toán**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 18/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 01/9/2019 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2021

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2017-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	MS	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		630.424.780.107	596.746.348.453
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.115.695.507	8.900.055.522
1. Tiền	111		7.115.695.507	8.900.055.522
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	1.150.000.000	1.487.109.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	628.365.562
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(291.256.062)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.150.000.000	1.150.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		131.454.978.528	141.216.235.775
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	75.682.331.953	87.494.051.441
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	7.306.805.956	6.935.821.922
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	16.078.238.726	16.078.238.726
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	33.933.280.550	32.253.802.343
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.545.678.657)	(1.545.678.657)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	488.242.952.336	445.006.628.406
1. Hàng tồn kho	141		488.445.675.225	445.437.549.882
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(202.722.889)	(430.921.476)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.461.153.736	136.319.250
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	197.294.464	76.475.001
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.073.517.062	59.844.249
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	190.342.210	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		42.201.085.020	51.725.082.781
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.540.068.815	3.495.907.882
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.540.068.815	3.495.907.882
- Nguyên giá	222		17.967.009.340	22.736.088.803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.426.940.525)	(19.240.180.921)
III. Bất động sản đầu tư	230		25.914.599.746	32.522.001.164
1. Nguyên giá	231	5.10	39.932.392.410	37.990.356.395
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.017.792.664)	(5.468.355.231)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	9.675.000.000	9.675.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		100.000.000	100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7.875.000.000	7.875.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.700.000.000	1.700.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.071.416.459	6.032.173.735
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	2.529.239.822	4.293.458.025
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.542.176.637	1.738.715.710
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		672.625.865.127	648.471.431.234

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

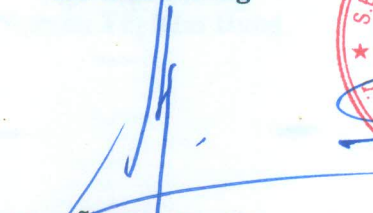
			31/12/2020	01/01/2020
	MS	TM	VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ	300		548.949.372.851	525.355.084.223
I. Nợ ngắn hạn	310		514.463.227.098	511.360.404.890
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	51.218.842.684	50.265.577.959
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	114.833.822.607	124.525.947.376
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	2.421.069.407	1.580.318.641
4. Phải trả người lao động	314		1.029.713.507	544.800.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	78.894.355.291	72.668.369.388
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.500.415.085	3.185.467.445
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	208.687.708.549	213.914.839.344
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	51.371.469.551	38.187.638.716
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.514.595.455	3.514.595.455
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		991.234.962	2.972.850.366
II. Nợ dài hạn	330		34.486.145.753	13.994.679.333
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	4.183.362.333	4.052.799.333
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	30.302.783.420	9.941.880.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		123.676.492.276	123.116.347.011
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	123.676.492.276	123.116.347.011
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		41.006.000.000	41.006.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		41.006.000.000	41.006.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		58.071.533.307	57.163.265.491
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.598.958.969	24.947.081.520
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		18.908.843.513	18.577.685.274
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.690.115.456	6.369.396.246
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		672.625.865.127	648.471.431.234
(440 = 300+400)				

Người lập



Đỗ Thị Tâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Dung

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2021



Tổng Giám đốc

Phạm Đức Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	38.096.388.932	33.101.228.316
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		38.096.388.932	33.101.228.316
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	21.307.200.016	16.765.643.740
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		16.789.188.916	16.335.584.576
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	3.311.730.835	3.023.917.088
7. Chi phí tài chính	22	5.22	238.017.479	76.872.314
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		529.205.364	40.197.389
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.017.018.889	11.195.040.254
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		10.845.883.383	8.087.589.096
11. Thu nhập khác	31	5.23	3.255.434.644	663.262.835
12. Chi phí khác	32	5.23	7.480.499.399	472.902.462
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(4.225.064.755)	190.360.373
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		6.620.818.628	8.277.949.469
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	930.703.172	1.908.553.224
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		5.690.115.456	6.369.396.245

Người lập



Đỗ Thị Tâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Dung

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.620.818.628	8.277.949.469
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.351.653.855	1.408.900.454
- Các khoản dự phòng	03		(519.454.649)	136.570.403
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		68.177	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.954.839.227)	(3.651.445.497)
- Chi phí lãi vay	06		529.205.364	40.197.389
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11.027.452.148	6.212.172.218
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		7.944.123.507	4.151.064.559
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(43.008.125.343)	(25.645.358.170)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(853.494.190)	(4.644.787.300)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.643.398.740	(97.951.332)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(529.205.364)	(40.197.389)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.281.275.358)	(2.533.470.680)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		69.122.961	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.759.549.020)	(4.428.641.918)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.747.551.919)	(27.027.170.012)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.421.000.000	651.278.409
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.150.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		628.365.562	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		424.866.321	301.848.173
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.474.231.883	(196.873.418)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		36.739.897.427	12.779.174.460
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.195.163.172)	(1.800.400.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.055.706.057)	(8.007.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		23.489.028.198	2.971.174.460
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.784.291.838)	(24.252.868.970)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.900.055.522	33.152.924.492
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(68.177)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		7.115.695.507	8.900.055.522

Người lập



Đỗ Thị Tâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Dung

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hạnh

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà tiền thân là Công ty Tu tạo và Phát triển nhà thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 01101105944, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 06 năm 2006, thay đổi lần 5 ngày 28 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Housing Renovation And Development Joint Company.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 05 là 41.006.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 28, phố Trần Nhật Duật, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Số lao động bình quân trong năm 2020: 116 người

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng nhà các loại: Xây dựng lắp đặt: công trình công cộng, nhà ở; công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ, thủy lợi; công trình điện, nước; hạ tầng kỹ thuật; các công trình thể dục thể thao vui chơi giải trí; thi công xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA.
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Trang trí nội ngoại thất.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan:
 - Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
 - Thiết kế điện công trình đối với công trình dân dụng; công trình công nghiệp (nhà xưởng, kho, công trình kỹ thuật phụ trợ); công trình điện năng (nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp);
 - Thiết kế cấp thoát nước; môi trường nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; khu đô thị; công trình xử lý nước; sàn nền;
 - Thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng, kiến trúc, nội - ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
 - Tư vấn thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
 - Tư vấn thiết kế kiến trúc công trình;
 - Tư vấn đầu tư và xây dựng về các mặt: lập các dự án đầu tư quản lý dự án đầu tư, soạn thảo mời thầu nghiệm thu công trình;
 - Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư và xây dựng phát triển nhà khu dân cư và khu đô thị.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh: bất động sản, nhà
- Cho thuê kho bãi.

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: hoạt động xây dựng chuyên dụng trong một bộ phận thông thường khác nhau về thể loại cấu trúc, yêu cầu phải có kỹ năng riêng chuyên sâu hoặc phải có thiết bị dùng riêng như: xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các tòa nhà, chôn chân trụ, dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá, lợp mái bao phủ tòa nhà, dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng dỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng, dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp, các công việc đòi hỏi chuyên môn cần thiết như kỹ năng treo và sử dụng các thiết bị liên quan, ví dụ làm việc ở tầng cao trên các công trình cao, các công việc dưới bề mặt, xây dựng bể bơi ngoài trời, rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài tòa nhà, thuê cần trục có người điều khiển...../.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho bãi, máy móc thiết bị....

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B09-DN

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
- Công ty TNHH Quản lý Nhà và Đô thị CTP số 6	Xây dựng, dịch vụ	100%	100%
Công ty liên kết			
- Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 15	Xây dựng, kinh doanh BĐS	30%	30%
- Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 18	Xây dựng, kinh doanh BĐS	30%	30%
- Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 8	Xây dựng, tư vấn thiết kế	25%	25%
- Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 9	Xây dựng, kinh doanh BĐS	30%	30%
- Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 19	Xây dựng, kinh doanh BĐS	30%	30%
- Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 26	Xây dựng, kinh doanh BĐS	30%	30%
Các đơn vị phụ thuộc			
Công ty 15	Xây dựng, kinh doanh BĐS		
Công ty 19	Xây dựng, kinh doanh BĐS		
Công ty Thi công Cơ giới	Xây dựng, kinh doanh BĐS		
Công ty Đầu tư Xây lắp và Trang trí Nội thất	Xây dựng, kinh doanh BĐS		
Công ty Điện nước và Xây dựng	Xây dựng, kinh doanh BĐS		
Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng và Hạ tầng	Xây dựng, kinh doanh BĐS		
Xí nghiệp Xây lắp và sản xuất cấu kiện XD	Xây dựng, Sản xuất vật liệu		

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), như: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá trị ghi sổ theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 8/8/2019.

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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ 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 Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**a. Nguyên tắc kế toán****Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)****b. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05- 25
Máy móc và thiết bị	05 -12
Phương tiện vận tải	06 - 15
Thiết bị dụng cụ văn phòng	03 - 10
Tài sản cố định khác khác	04 -10

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành
- ...

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính riêng mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán: Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Năm 2020, công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Nghị Quyết số 116/2020/NQ-CP ngày 19/6/2020 của Quốc Hội về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác và Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/NQ-CP ngày 19/6/2020 của Quốc Hội về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	1.986.338.148	3.088.994.553
Tiền gửi ngân hàng	5.129.357.359	5.811.060.969
Tổng	7.115.695.507	8.900.055.522

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2020 (VND)			01/01/2020 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngắn hạn	1.150.000.000	1.150.000.000	-	1.778.365.562	1.487.109.500	(291.256.062)
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	1.150.000.000	1.150.000.000	-	1.150.000.000	1.150.000.000	-
- Đầu tư cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	-	628.365.562	337.109.500	(291.256.062)
Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng	1.150.000.000	1.150.000.000	-	1.778.365.562	1.487.109.500	(291.256.062)

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	75.682.331.953	87.494.051.441
BQLĐT các CT VHTT Tỉnh Quảng Ninh (Công ty số 9)	9.681.790.813	9.681.790.813
BQLDA ĐT và XD Emico (Công ty PTN số 15)	10.602.901.780	10.602.901.780
Bệnh viện đa khoa khu vực bãi cháy	122.696.053	122.696.053
Công ty CP Toà nhà Cavico Việt Nam	11.287.737.363	11.287.737.363
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Tây Hồ	1.500.000.000	12.000.000.000
Các khách hàng khác	42.487.205.944	43.798.925.432
Tổng	75.682.331.953	87.494.051.441

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.306.805.956	6.935.821.922
Công ty CP Tư vấn kiến trúc và Công nghệ XD HN	450.000.000	450.000.000
Công ty TNHH HAHUDA Việt Nam	285.000.000	-
Công ty CP thương mại AHK Việt Nam	118.519.000	-
Công ty TNHH Vina - Sanwa	281.528.334	281.528.334
Công ty Cổ phần dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh REE	200.000.000	200.000.000
Công ty xây dựng dân dụng & công nghiệp DELTA	499.491.525	499.491.525
Các khách hàng khác	5.472.267.097	5.504.802.063
Tổng	7.306.805.956	6.935.821.922

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B09-DN

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Tòa nhà Cavico Việt Nam	16.078.238.726	16.078.238.726
Tổng	16.078.238.726	16.078.238.726

5.6 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	33.933.280.550	-	32.253.802.343	-
- Tạm ứng	8.113.484.696	-	7.672.340.966	-
- Phải thu khác	24.921.247.998	-	22.867.244.521	-
Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam	16.046.350.466	-	14.004.414.148	-
Công ty TNHH TMDV khách sạn Tân Hoàng Minh	1.001.764.020	-	1.001.764.020	-
Các đối tượng khác	7.873.133.512	-	7.861.066.353	-
-Thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	898.547.856	-	1.714.216.856	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	33.933.280.550	-	32.253.802.343	-

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.104.468.620	-	1.104.468.620	-
Công cụ, dụng cụ	457.414.018	-	457.414.018	-
Chi phí SX KDDD	486.027.878.124	-	442.583.457.263	-
Thành phẩm	855.914.463	(202.722.889)	1.292.209.981	(430.921.476)
Hàng hóa	-	-	-	-
Tổng	488.445.675.225	(202.722.889)	445.437.549.882	(430.921.476)

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	197.294.464	76.475.001
Công cụ dụng cụ	197.294.464	76.475.001
Dài hạn	2.529.239.822	4.293.458.025
Công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa chờ phân bổ	2.529.239.822	4.099.188.313
Chi phí thuê văn phòng	-	194.269.712
Tổng	2.726.534.286	4.369.933.026

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Bảo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B09-DN

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2020	13.416.112.120	6.441.596.686	2.620.534.815	257.845.182	22.736.088.803
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	74.360.000	4.159.464.477	535.254.986	-	4.769.079.463
Thanh lý, nhượng bán	-	4.001.636.364	535.254.986	-	4.536.891.350
Giảm khác	74.360.000	157.828.113	-	-	232.188.113
Số dư tại 31/12/2020	13.341.752.120	2.282.132.209	2.085.279.829	257.845.182	17.967.009.340
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2020	12.028.441.240	4.374.883.494	2.620.534.815	216.321.372	19.240.180.921
Tăng trong năm	393.643.981	408.572.441	-	-	802.216.422
Khấu hao trong năm	393.643.981	408.572.441	-	-	802.216.422
Giảm trong năm	74.360.000	4.005.841.832	535.254.986	-	4.615.456.818
Thanh lý, nhượng bán	-	4.001.636.364	535.254.986	-	4.536.891.350
Giảm khác	74.360.000	4.205.468	-	-	78.565.468
Số dư tại 31/12/2020	12.347.725.221	777.614.103	2.085.279.829	216.321.372	15.426.940.525
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2020	1.387.670.880	2.066.713.192	-	41.523.810	3.495.907.882
Tại 31/12/2020	994.026.899	1.504.518.106	-	41.523.810	2.540.068.815

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

9.569.644.815

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	37.990.356.395	1.942.036.015	-	39.932.392.410
- Nhà	37.990.356.395	1.942.036.015	-	39.932.392.410
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	5.468.355.231	8.549.437.433	-	14.017.792.664
- Nhà	5.468.355.231	8.549.437.433	-	14.017.792.664
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	32.522.001.164	1.942.036.015	8.549.437.433	25.914.599.746
- Nhà	32.522.001.164	1.942.036.015	8.549.437.433	25.914.599.746
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09-DN

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2020 (VND)			01/01/2020 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			100.000.000		-	100.000.000		-
Công ty TNHH Quản lý Nhà và Đô thị CTP số 6	100%	100%	100.000.000		-	100.000.000		-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			7.875.000.000		-	7.875.000.000		-
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 15	30%	30%	1.800.000.000		-	1.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 18	30%	30%	1.800.000.000		-	1.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 8	25%	25%	75.000.000		-	75.000.000		-
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 9	30%	30%	1.800.000.000		-	1.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 19	30%	30%	1.800.000.000		-	1.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà số 26	30%	30%	600.000.000		-	600.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác			1.700.000.000		-	1.700.000.000		-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Đại Cổ Việt			1.700.000.000		-	1.700.000.000		-
Tổng			9.675.000.000	(*)	-	9.675.000.000	(*)	-

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các đơn vị chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	51.218.842.684	51.218.842.684	50.265.577.959	50.265.577.959
Công ty CP Tư tạo & Phát triển Nhà số 15	2.369.949.095	2.369.949.095	2.369.949.095	2.369.949.095
Công ty CP Tư tạo và Phát triển nhà số 9	10.437.921.340	10.437.921.340	10.467.957.840	10.467.957.840
Công ty TNHH đầu tư và XD nền móng Chương Dương	1.545.570.022	1.545.570.022	1.628.729.832	1.628.729.832
Công ty CP thiết kế thi công nội thất trọn gói	454.838.580	454.838.580	-	-
Các đối tượng khác	36.410.563.647	36.410.563.647	35.798.941.192	35.798.941.192
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	51.218.842.684	51.218.842.684	50.265.577.959	50.265.577.959

5.13 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Người mua ứng trước	114.833.822.607	124.525.947.376
Cty CP Xây dựng & ĐT BDS Việt Nam	6.708.040.791	6.708.040.791
Cty CP Xây lắp & TM Thành Đạt	20.309.289.624	20.309.289.624
Cty CP Đầu tư XL & TM 3H	31.665.822.382	31.665.822.382
Công ty CP Bê tông, Xây dựng A&P	-	9.826.953.673
Công ty cổ phần kỹ thuật SIGMA	8.905.835.128	8.905.835.128
Công ty TNHH BĐS Đại Phú Gia	6.703.496.864	6.703.496.864
Công ty TNHH Sản Xuất và Thương mại Bảo Quang	3.897.631.636	3.897.631.636
Nguyễn Thị Kim Dung	7.545.454.545	7.545.454.545
Trần Thị Tuấn Anh	6.595.331.240	6.595.331.240
Các khách hàng khác	22.502.920.397	22.368.091.493
Tổng	114.833.822.607	124.525.947.376

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
Phải nộp	1.580.318.641	11.858.830.397	11.018.079.631	2.421.069.407
Thuế giá trị gia tăng	-	2.911.481.804	2.911.481.804	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.461.024.222	930.703.172	2.090.933.148	300.794.246
Thuế thu nhập cá nhân	119.284.024	595.414.533	714.698.557	-
Thuế tài nguyên	10.395	-	-	10.395
Thuế nhà đất, tiền thuê đất, thuế môn bài	-	7.421.230.888	5.300.966.122	2.120.264.766
Phải thu	-	-	190.342.210	190.342.210
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	190.342.210	190.342.210

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	78.894.355.291	72.668.369.388
Chi phí hạ tầng Mễ Trì	20.875.450.829	20.875.450.829
Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà số 15	2.637.527.614	2.637.527.614
Công trình số 4A Đại Cồ Việt	36.928.166.079	36.928.166.079
Thuê đất công trình chợ CC1 Mễ Trì Hạ	6.509.847.574	1.707.272.214
Chi phí trích trước khác	11.943.363.195	10.519.952.652
Dài hạn	-	-
Tổng	78.894.355.291	72.668.369.388

5.16 Phải trả phải nộp khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	208.687.708.549	213.914.839.344
Kinh phí công đoàn	271.682.744	230.863.852
Các khoản phải trả, phải nộp khác	208.416.025.805	213.683.975.492
<i>BQT nhà CT1-1</i>	<i>165.395.512</i>	<i>162.813.722</i>
<i>KD nhà TT dự án MTH (Số nộp NS)</i>	<i>77.826.392.927</i>	<i>77.826.392.927</i>
<i>Ngân sách TP HN - (CT1-1 MTH)</i>	<i>23.239.036.351</i>	<i>23.109.946.836</i>
<i>Cổ tức phải trả cổ đông</i>	<i>4.948.112.370</i>	<i>10.903.218.427</i>
<i>Công ty TNHH TMDV khách sạn Tân Hoàng Minh</i>	<i>91.811.717.174</i>	<i>91.811.717.174</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>10.425.371.471</i>	<i>9.869.886.406</i>
Dài hạn	4.183.362.333	4.052.799.333
Ký cược ký quỹ dài hạn	4.183.362.333	4.052.799.333
Tổng	212.871.070.882	217.967.638.677

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.17 Vay và Nợ thuê tài chính

Mẫu B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020				Phát sinh trong năm				01/01/2020	
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn										
Công ty TNHH TMDV khách sạn Tân Hoàng Minh	51.371.469.551	51.371.469.551	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-	16.378.994.007	3.195.163.172	38.187.638.716	38.187.638.716
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (1)	394.867.897	394.867.897			686.463.929	2.119.063.172			1.827.467.140	1.827.467.140
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà số 15	9.480.577.973	9.480.577.973			-	80.000.000			9.560.577.973	9.560.577.973
Công ty CP Tu tạo và phát triển nhà số 9	5.981.044.502	5.981.044.502			-	-			5.981.044.502	5.981.044.502
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà số 19	3.707.000.000	3.707.000.000			-	-			3.707.000.000	3.707.000.000
Vay các cá nhân khác	27.807.979.179	27.807.979.179			15.692.530.078	996.100.000			13.111.549.101	13.111.549.101
Vay dài hạn										
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)	30.302.783.420	30.302.783.420			20.360.903.420	-			9.941.880.000	9.941.880.000
Tổng	81.674.252.971	81.674.252.971			36.739.897.427	3.195.163.172			48.129.518.716	48.129.518.716

<1> Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/134752/HĐTD ngày 03/09/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà. Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), lãi suất được xác định trong từng hợp đồng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp tín dụng từ ngày ký đến hết 30/08/2020. Hợp đồng có biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp ô tô số công chứng 2113/2014/HĐTC, hợp đồng cầm cố tiền gửi 03/2019/134752/HĐBD ngày 19/09/2019; 04/2019/134752/HĐBD ngày 19/09/2019; 05/2019/134752/HĐBD ngày 19/09/2019; 06/2019/134752/HĐBD ngày 19/09/2019.

<2> Hợp đồng tín dụng số 02/2019/134752/HĐTD ngày 30/10/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà. Hạn mức tín dụng: 45.000.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ đồng), lãi suất cố định 10,6%/năm áp dụng đến 01/11/2020 các tháng tiếp theo điều chỉnh 06 tháng/lần. Mục đích sử dụng: Thanh toán thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở Văn phòng Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển nhà tại số 28 Trần Nhật Duật, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Thời hạn vay: tối đa 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hợp đồng có biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/134752/HĐBD ngày 30/10/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	41.006.000.000	54.713.718.658	36.754.991.657	132.474.710.315
Lãi trong năm	-		6.369.396.245	6.369.396.245
Trích lập các quỹ	-	2.449.546.833	(5.225.699.911)	(2.776.153.078)
Chia trả cổ tức	-	-	(12.301.800.000)	(12.301.800.000)
Giảm khác			(649.806.471)	(649.806.471)
Số dư tại 31/12/2019	41.006.000.000	57.163.265.491	24.947.081.520	123.116.347.011
Số dư tại 01/01/2020	41.006.000.000	57.163.265.491	24.947.081.520	123.116.347.011
Lãi trong năm nay	-	-	5.690.115.456	5.690.115.456
Trích lập các quỹ	-	908.267.816	(1.937.638.007)	(1.029.370.191)
Chia trả cổ tức	-	-	(4.100.600.000)	(4.100.600.000)
Số dư tại 31/12/2020	41.006.000.000	58.071.533.307	24.598.958.969	123.676.492.276

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	11.936.000.000	11.936.000.000
Các cổ đông cá nhân	29.070.000.000	29.070.000.000
Tổng	41.006.000.000	41.006.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	41.006.000.000	41.006.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	41.006.000.000	41.006.000.000
Cổ tức đã chia	4.100.600.000	12.301.800.000
Phân phối các quỹ	1.937.638.007	5.225.699.911

d. Cổ phiếu

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.100.600	4.100.600
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.100.600	4.100.600
Cổ phiếu phổ thông	4.100.600	4.100.600
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.100.600	4.100.600
Cổ phiếu phổ thông	4.100.600	4.100.600
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu BĐS	22.842.296.379	17.446.030.102
Doanh thu xây dựng	192.888.182	683.867.273
Doanh thu bán thành phẩm	113.636.364	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	14.947.568.007	14.971.330.941
Tổng	38.096.388.932	33.101.228.316

5.20 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn BĐS	12.642.788.829	6.876.818.625
Giá vốn xây dựng	179.726.183	634.949.100
Giá vốn bán thành phẩm	436.295.518	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	8.276.588.073	9.354.165.718
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(228.198.587)	(100.289.703)
Tổng	21.307.200.016	16.765.643.740

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.311.730.835	3.023.917.088
Tổng	3.311.730.835	3.023.917.088

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.22 Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	529.205.364	40.197.389
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(291.256.062)	36.304.100
Lỗ chênh lệch tỷ giá	68.177	370.825
Tổng	238.017.479	76.872.314

5.23 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản	2.950.909.091	651.278.409
Thu từ bồi thường hỗ trợ thu hồi đất	258.003.623	
Thu nhập khác	46.521.930	11.984.426
Tổng	3.255.434.644	663.262.835
Chi phí khác		
Chi phí thanh lý tài sản	1.563.077.867	23.750.000
Phạt thuế, bảo hiểm và chậm nộp	27.061.172	53.939.560
Chi phí khấu hao không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	392.591.682
Chi phí bồi thường hợp đồng chuyển nhượng văn phòng	5.890.350.959	-
Chi phí khác	9.401	2.621.220
Tổng	7.480.499.399	472.902.462
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(4.225.064.755)	190.360.373

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	930.703.172	1.908.553.224
Tổng	930.703.172	1.908.553.224

5.25 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.313.835.071	6.023.038.568
Chi phí nhân công	4.832.232.100	614.390.470
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.732.384.415	1.408.900.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	25.430.314.022	44.057.721.984
Tổng	39.308.765.608	52.104.051.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Các khoản nợ tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng: Tính đến thời điểm này công ty chưa thực hiện làm quyết toán số tiền nợ vào ngân sách của Dự án Mễ Trì Hạ.

6.2 Giao dịch các bên liên quan

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Thuyết minh lên Báo cáo

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát; Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	Lương, thù lao và các khoản lợi ích khác	4.172.657.345	5.880.810.093
Tổng		4.172.657.345	5.880.810.093

Đơn vị tính: VND

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020		Năm 2019	
		Chi thù lao năm 2018	Chi thù lao năm 2017	Tạm ứng thù lao năm 2018	Tổng thù lao đợt 3 năm 2017 và tạm ứng đợt 1 năm 2018
Mai Công Quyền	Chủ tịch HĐQT	272.000.000	288.904.243	60.000.000	348.904.243
Thân Thế Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	205.000.000	409.000.000	60.000.000	469.000.000
Nguyễn Tiến Đoàn	Thành viên HĐQT đến T5/2019	158.000.000	100.000.000	60.000.000	160.000.000
Đình Hồng Sơn	Thành viên HĐQT đến T5/2019	158.000.000	100.000.000	60.000.000	160.000.000
Nguyễn Minh Hoà	Thành viên HĐQT đến T5/2019	158.000.000	100.000.000	60.000.000	160.000.000
Triệu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	-	-	-	-
Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-	-	-	-
Nguyễn Sỹ Duy Hoài	Thành viên HĐQT	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

II. Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020		Năm 2019	
		Chi thù lao năm 2018	Chi thù lao năm 2017	Tạm ứng thù lao năm 2018	Tổng thù lao đợt 3 năm 2017 và tạm ứng đợt 1 năm 2018
Nguyễn Hữu Ngọn	Trưởng BKS đến T5/2019	114.000.000	259.000.000	36.000.000	295.000.000
Phạm Văn Khải	Trưởng BKS				-
Nguyễn Quốc Tiến	Thành viên BKS	69.000.000	52.000.000	36.000.000	88.000.000
Vũ Thị Hiền	Thành viên BKS đến T5/2019	69.000.000	52.000.000	36.000.000	88.000.000
Vũ Nguyễn Bình Minh	Thành viên BKS				-
Trần Thị Trang	Thư ký	44.409.000	17.000.000	12.000.000	29.000.000

III. Tiền lương và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Mai Công Quyền	Chủ tịch HĐQT	102.100.000	132.100.000
Thân Thế Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	516.396.540	653.090.800
Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT, TGD	445.212.450	558.487.500
Nguyễn Tiến Đoàn	Thành viên HĐQT	-	112.800.000
Nguyễn Sỹ Duy Hoài	Thành viên HĐQT, Phó TGD	334.442.550	329.839.000
Triệu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	97.082.000	21.184.000
Nguyễn Minh Hòa	Thành viên HĐQT, Phó TGD	277.490.000	374.780.000
Đình Hồng Sơn	Thành viên HĐQT	-	322.860.000
Vũ Thành Long	Phó TGD	323.121.050	434.632.000
Nguyễn Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	298.232.405	341.936.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)**IV. Tiền lương và các khoản lợi ích khác của Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Phạm Văn Khải	Trưởng BKS	234.614.950	93.971.000
Vũ Nguyễn Bình Minh	Thành viên BKS	216.156.400	229.612.000
Nguyễn Hữu Ngọn	Trưởng BKS	-	208.609.550
Nguyễn Quốc Tiến	Thành viên BKS	80.400.000	82.700.000
Vũ Thị Hiền	Thành viên BKS	-	186.304.000

Số dư các bên liên quan

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 8	Phải thu khách hàng	161.867.124	161.867.124
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 15	Phải thu khách hàng	314.900.000	314.900.000
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 18	Phải thu khách hàng	113.850.000	81.450.000
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 9	Phải thu khách hàng	310.250.000	310.250.000
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 19	Phải thu khách hàng	256.500.000	256.500.000
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 26	Phải thu khách hàng	201.000.000	201.000.000
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 15	Phải thu khác	358.499.000	358.499.000
Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển Nhà Số 18	Phải thu khác	317.009.110	317.009.110
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Phải thu khác	408.651.854	408.651.854

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Tư tạo và Phát triển Nhà Số 15	Công nợ	2.369.949.095	2.369.949.095
Công ty TNHH Quản lý Nhà và Đô thị CTP Số 6	Công nợ	191.611.000	278.143.798
Công ty Cổ phần Tư tạo và Phát triển Nhà Số 19	Công nợ	376.385.319	376.385.319
Công ty TNHH ĐT và Phát triển Nam Đại Cồ Việt	Công nợ	484.045.536	486.817.015
Công ty Cổ phần Tư tạo và Phát triển Nhà Số 9	Công nợ	10.437.921.340	10.467.957.840
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ tức	1.787.565.640	4.968.280.980

Giao dịch khác các bên liên quan

Mua hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty TNHH Quản lý Nhà và Đô thị CTP Số 6	Dịch vụ	1.179.774.544	1.861.049.683

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Tư tạo và Phát triển Nhà Số 18	Cho thuê nhà	29.454.546	51.750.001
Công ty Cổ phần Tư tạo và Phát triển Nhà Số 9	Cho thuê nhà; thiết bị	-	112.575.757
Công ty TNHH Quản lý Nhà và Đô thị CTP Số 6	Cho thuê nhà	96.545.456	96.545.456

CÔNG TY CỔ PHẦN TU TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM – Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Đỗ Thị Tâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Dung

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2021



Tổng Giám đốc

Phạm Đức Hạnh