

CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trai Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpvietnam.vn
www.cpvietnam.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hà Nội - Tháng 3 năm 2020

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 35



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 11 tháng 11 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Trụ sở chính của Công ty tại: xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Các Công ty con được hợp nhất:

<u>Công ty</u>	<u>Địa chỉ đăng ký</u>	<u>Vốn điều lệ VND</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu vốn</u>	<u>Ngành nghề kinh doanh</u>
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Bà Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên
	Ông Trần Thanh Sơn	Thành viên
	Ông Đinh Văn Vượng	Thành viên
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Thành viên

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

Ban Giám đốc	Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc
	Ông Chủ Văn Đào	Phó Giám đốc
	Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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



Nguyễn Trung Hậu
Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021

Số: 177/2021/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020
của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

Kính gửi: **Các Cổ đông**
 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
 Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải thu với giá trị là 190,14 tỷ đồng của Công ty tại thời điểm 31/12/2020. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng hợp lý về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2020. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2020 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty;

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải trả là 46,35 tỷ đồng của Công ty tại thời điểm 31/12/2020. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này tại thời điểm 31/12/2020. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty;

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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 hợp nhất.



Bùi Thị Phụng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2021/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2021 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4495-2019-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.639.950.618.016	1.594.958.053.997
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	2.402.078.214	10.235.716.017
1. Tiền	111		2.402.078.214	10.235.716.017
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		849.261.565.932	830.181.820.410
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	121.268.968.773	107.767.188.393
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	159.596.754.903	154.117.629.082
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	568.395.842.256	568.297.002.935
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	782.633.038.795	749.985.291.054
1. Hàng tồn kho	141		782.633.038.795	749.985.291.054
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.653.935.075	4.555.226.516
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	49.606.390	37.446.726
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.020.865.341	128.075.686
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	4.583.463.344	4.389.704.104
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		63.914.895.808	63.950.056.844
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.007.284.607	15.007.284.607
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.7	15.007.284.607	15.007.284.607
II. Tài sản cố định	220		38.624.548.403	39.199.595.154
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	38.624.548.403	39.199.595.154
- Nguyên giá	222		73.000.644.208	70.982.076.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.376.095.805)	(31.782.481.675)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.207.000	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		53.207.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	8.739.378.449	8.960.354.001
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.977.000.000	11.977.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.237.621.551)	(3.016.645.999)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.490.477.349	782.823.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	1.739.100.716	1.031.446.449
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		(248.623.367)	(248.623.367)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.703.865.513.824	1.658.908.110.841

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300	1.642.401.194.121	1.597.866.977.238
I. Nợ ngắn hạn	310	1.463.869.662.789	1.220.547.774.800
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	110.164.997.513	100.604.053.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.11	727.140.432.164	490.015.442.412
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.12	15.626.470.421	16.326.120.855
4. Phải trả người lao động	314	2.196.325.615	2.128.882.405
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.14	509.656.114.308	509.911.466.546
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.15	6.769.038.908	8.382.402.877
7. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.16	86.303.161.375	90.243.321.427
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.13	5.263.030.430	998.230.430
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	750.092.055	1.937.854.069
II. Nợ dài hạn	330	178.531.531.332	377.319.202.438
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.13	177.966.199.802	376.753.870.908
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339	565.331.530	565.331.530
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	61.464.319.703	61.041.133.603
I. Vốn chủ sở hữu	410 5.17	61.464.319.703	61.041.133.603
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	50.207.500.000	50.207.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	50.207.500.000	50.207.500.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	2.902.040.909	2.902.040.909
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	14.702.793.926	14.702.793.926
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(6.686.729.145)	(7.144.793.446)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(7.124.718.753)	(9.736.881.083)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	437.989.608	2.592.087.637
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	338.714.013	373.592.214
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	1.703.865.513.824	1.658.908.110.841

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Giám đốc




Nguyễn Trung Hậu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

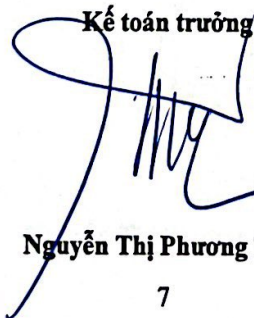
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	110.284.492.741	611.370.021.650
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	627.329.779	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		109.657.162.962	611.370.021.650
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	103.682.254.838	608.756.719.217
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		5.974.908.124	2.613.302.433
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	4.707.583	2.678.081.689
7. Chi phí tài chính	22	5.22	274.574.812	(849.137.614)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		274.574.812	1.366.510.463
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.980.182.459	2.844.400.892
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	30		894.562.855	3.296.120.844
11. Thu nhập khác	31	5.23	-	681.045.973
12. Chi phí khác	32	5.23	315.833.678	318.706.470
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(315.833.678)	362.339.503
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		578.729.177	3.658.460.347
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	175.617.770	736.924.219
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.25	-	373.967.431
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		403.111.407	2.547.568.697
18. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61		437.989.608	2.592.087.637
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(34.878.201)	(44.518.940)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	87	516

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu

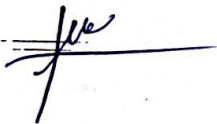
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	578.729.177	3.658.460.347
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.790.327.034	2.757.333.148
- Các khoản dự phòng	03	220.975.552	(2.215.648.077)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.707.583)	(2.678.081.689)
- Chi phí lãi vay	06	274.574.812	1.366.510.463
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	1.851.872.507
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.859.898.992	4.740.446.699
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(19.954.145.788)	(217.383.978.565)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(32.647.747.741)	368.912.009.921
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	241.151.350.301	(132.061.847.077)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(719.813.931)	325.574.136
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.674.600.438)	(2.674.600.438)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(82.003.084)	(4.062.872.343)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	188.932.938.311	17.794.732.333
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.248.412.591)	(232.592.727)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.707.583	4.839.625
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.243.705.008)	(427.753.102)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	9.462.600.000	19.636.958.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(203.985.471.106)	(36.804.981.716)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(194.522.871.106)	(17.168.023.716)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(7.833.637.803)	198.955.515
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.235.716.017	10.036.760.502
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	2.402.078.214	10.235.716.017

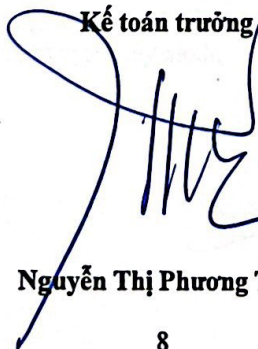
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021
 Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Mai Thị Hoa



Nguyễn Thị Phương Thảo




Nguyễn Trung Hậu

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 06 tháng 08 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 là 50.207.500.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Số lao động bình quân trong năm 2020 là 53 người

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư: khu đô thị, khu công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Cho thuê nhà, văn Phòng, kho tàng bến bãi, tài sản, thiết kế kỹ thuật;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chỉ gồm các ngành nghề sau: Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại; Xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chỉ kinh doanh theo quy định của pháp luật (trong ngành nghề này không bao gồm: dược, dược liệu và các hàng hoá nhà nước cấm kinh doanh hoặc hạn chế kinh doanh);
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chỉ gồm có các ngành nghề kinh doanh sau: Kinh doanh vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chỉ gồm các ngành nghề kinh doanh sau: Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí ngoại thất các công trình; Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng; Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá; Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;

ĐI
C
T
KIẾ
'A
H

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Lắp đặt hệ thống điện. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Lắp đặt các loại hệ thống thiết bị điện lạnh, chiếu sáng, âm Thanh, điều hoà không khí, thông gió cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp; Lắp đặt các loại cửa, cửa tự động, trang thiết bị điện tử, hệ thống an ninh, hệ thống Phòng cháy chữa cháy sử dụng công nghệ cao cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Dịch vụ tư vấn nhà đất; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Thẩm tra, thẩm định dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công, quyết toán các công trình xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư, xây dựng, thông tin, môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật); Tư vấn thiết kế thi công nội ngoại thất các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bur điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi giải trí;
- Cho thuê xe có động cơ. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Tổ chức thực hiện các dịch vụ trông giữ và cho thuê các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô ngày và đêm.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình dân dụng.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà công ty thực hiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động khác là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có các Công ty con như sau:

Công ty con:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐTMT Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được. Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được điều chỉnh hồi tố. Một số chỉ tiêu của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được điều chỉnh hồi tố như trình bày tại Thuyết minh số 6.2.

2. KỶ 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 hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỤC 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 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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 hợp nhất 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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 hợp nhất.

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 khác

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 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.

Nguyên tắc kế toán ghi nhận 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). 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.

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 hợp nhất.

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.

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

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 thực tế đích danh.

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, tài sản cố định vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC, Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2020 của Công ty là một số phần mềm quản lý đã khấu hao hết

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:

	<u>Thời gian khấu hao</u>
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	03 - 06

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

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 hoãn 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.

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 sản xuất 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 chi phí hoặc thời gian sử dụng hữu ích của công cụ, dụng cụ 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, 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.

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 kỳ 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.

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

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 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.

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 khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

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.

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 bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 05 điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu 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 kỳ theo kết quả phân 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

Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

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.
- 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.

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, 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 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 kỳ 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 từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Năm 2020, Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/6/2020 của Quốc Hội và Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/6/2020 của Quốc Hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, 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 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.

10
11
12
13
14
15

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.4 Các khoản phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	568.395.842.256	-	568.297.002.935	-
Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8 (i)	36.696.951.165	-	50.778.491.165	-
Công ty cổ phần Đầu tư TECCO (ii)	198.761.619.024	-	198.761.619.024	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD (iii)	144.505.371.175	-	144.505.371.175	-
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà (iv)	54.485.015.949	-	54.485.015.949	-
Phải thu khác	108.203.997.498	-	101.853.251.594	-
Tạm ứng	25.742.887.445	-	17.913.254.028	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
Tổng	568.395.842.256	-	568.297.002.935	-

(i) Phải thu về hợp tác đầu tư với số tiền là 14,08 tỷ đồng đã thu hồi trong tháng 3 năm 2020 và phải thu về lãi vay với số tiền là 3,66 tỷ đồng

(ii) Phải thu chuyển nhượng dự án Liên Cơ Quan

(iii) Phải thu đối với Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD về ứng vốn đầu tư các dự án, trong đó ứng vốn thực hiện Dự án Xây dựng Trung tâm thông tin Quốc gia về tội phạm tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với số tiền là 36 tỷ đồng.

(iv) Phải thu chuyển nhượng dự án đường 2,5 và Dự án 109 ha

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	111.507.232	-	111.507.232	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	782.521.531.563	-	749.873.783.822	-
Tổng	782.633.038.795	-	749.985.291.054	-

Chi tiết 154 theo Công trình

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Cầu Bươu	78.295.567.911	77.605.847.961
Dự án Hải Phòng	134.632.603.621	130.623.925.777
Dự án NC 2	37.149.615.210	36.862.128.845
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	96.275.708.099	94.847.826.946
Dự án Mễ Trì	147.220.580.080	146.591.389.706
Dự án A35	84.300.000.000	84.300.000.000
Dự án KĐT mới Bắc Đại Kim mở rộng 11ha	52.840.453.134	37.885.605.563
Các dự án, công trình khác	151.807.003.508	141.157.059.024
Tổng	782.521.531.563	749.873.783.822



5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	49.606.390	37.446.726
Công cụ, dụng cụ	49.606.390	37.446.726
b) Dài hạn	1.739.100.716	1.031.446.449
Công cụ, dụng cụ	1.593.721.773	73.426.376
Chi phí khác	145.378.943	958.020.073
Tổng	1.788.707.106	1.068.893.175

5.7 Phải thu về cho vay

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về cho vay				
Dài hạn	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8 (v)	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607
Công ty CP BĐS Hanhud (v)	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000

(v) Là các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn trên 1 năm, lãi tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại từng thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÁU B 09 – DN/HN

5.8 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, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2020	64.105.416.840	2.839.223.678	3.143.412.949	824.023.362	70.000.000	70.982.076.829
Tăng trong năm	2.195.205.591	-	169.287.044	-	-	2.364.492.635
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Sửa chữa hoàn thành	2.195.205.591	-	-	-	-	2.195.205.591
Tăng khác	-	-	169.287.044	-	-	169.287.044
Giảm trong năm	-	345.925.256	-	-	-	345.925.256
Giảm khác	-	345.925.256	-	-	-	345.925.256
Số dư tại 31/12/2020	66.300.622.431	2.493.298.422	3.312.699.993	824.023.362	70.000.000	73.000.644.208
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2020	27.126.071.533	2.925.529.879	1.214.592.986	446.287.277	70.000.000	31.782.481.675
Tăng trong năm	2.333.205.826	70.000.002	955.781.024	40.192.035	-	3.399.178.887
Khấu hao trong năm	2.333.205.824	70.000.002	347.291.672	39.829.536	-	2.790.327.034
Tăng khác	2	-	608.489.352	362.499	-	608.851.853
Giảm trong năm	-	805.564.757	-	-	-	805.564.757
Giảm khác	-	805.564.757	-	-	-	805.564.757
Số dư tại 31/12/2020	29.459.277.359	2.189.965.124	2.170.374.010	486.479.312	70.000.000	34.376.095.805
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại 01/01/2020	36.979.345.307	(86.306.201)	1.928.819.963	377.736.085	-	39.199.595.154
Số dư tại 31/12/2020	36.841.345.072	303.333.298	1.142.325.983	337.544.050	-	38.624.548.403

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2020 là 36.396.852.851 đồng
 Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2020 với giá trị là 3.512.371.849 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (vi)	Giá trị hợp lý VND (vi)
Đầu tư dài hạn khác	11.977.000.000	(3.237.621.551)		11.977.000.000
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng công trình Đô thị	1.725.000.000	(525.285.032)		1.725.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Handhud	900.000.000	(7.338.348)		900.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN 1	852.000.000	(160.704.299)		852.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 3	750.000.000	(1.929.205)		750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 5	750.000.000	(245.631.065)		750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 6	750.000.000	(750.000.000)		750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	1.050.000.000	(1.050.000.000)		1.050.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục và Sức khỏe Cộng đồng Việt Nam	200.000.000	(200.000.000)		200.000.000
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Handhud	5.000.000.000	(296.733.602)		5.000.000.000
Tổng	11.977.000.000	(3.237.621.551)		11.977.000.000

(vi) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÃU B 09 – DN/HN

5.10 Phải trả người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	110.164.997.513	113.964.351.940	100.604.053.779	102.429.821.019
Công ty TNHH XD TM DV Đông Xuyên	1.377.917.662	3.789.816.679	3.789.816.679	13.458.319.721
Công ty TNHH XD Và TM Uyên Khang	21.782.602.784	18.170.058.194	18.170.058.194	10.327.322.392
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Thành Nam	5.876.154.687	10.876.154.687	10.876.154.687	10.876.154.687
Phải trả các đối tượng khác	81.128.322.380	81.128.322.380	67.768.024.219	67.768.024.219
Tổng	110.164.997.513	113.964.351.940	100.604.053.779	102.429.821.019

(*) Bao gồm các khoản trả trước người bán có số dư nhỏ hơn 10% tổng số dư trả trước người bán

5.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	727.140.432.164	490.015.442.412
BQLDA Nguồn vốn NSC	-	16.578.285.646
Công ty CP Tổng công ty Đầu tư TECCO - Chi nhánh Hà Nội	200.586.715.201	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á	86.413.193.483	100.361.465.298
Công ty cổ phần đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	5.528.979.192	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	45.000.000.000	45.000.000.000
Đối tượng khác (*)	389.611.544.288	328.075.691.468
Tổng	727.140.432.164	490.015.442.412

(*) Bao gồm các khoản người mua trả trước có số dư nhỏ hơn 10% tổng số dư người mua trả trước

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÁU B 09 – DN/HN

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020		31/12/2020	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	4.389.704.104	1.403.647.295	694.040.267	4.583.463.344
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	89.597.383	82.003.084	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	436.403.351	3.872.420	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	6.917.205.551	4.858.548.187	-
Các loại thuế khác	-	-	8.000.000	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.479.267.275	1.270.080	-
Tổng	4.389.704.104	16.326.120.855	5.647.734.038	4.583.463.344

5.13 Vay và Nợ thuế tài chính

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
a) Vay ngắn hạn	5.263.030.430	5.263.030.430	9.462.600.000	5.197.800.000
Vay cá nhân (vii)	5.263.030.430	5.263.030.430	9.462.600.000	5.197.800.000
b) Vay dài hạn	177.966.199.802	177.966.199.802	-	198.787.671.106
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (viii)	177.966.199.802	177.966.199.802	-	198.787.671.106
Tổng	183.229.230.232	183.229.230.232	9.462.600.000	203.985.471.106

	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tổng	377.752.101.338	376.753.870.908



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.13 Vay và Nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (vii) Các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud
- (viii) Bao gồm Nợ dài hạn đến hạn trả và Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Các hợp đồng vay như sau:
- Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cầu Bươu. Thời hạn vay: 36 tháng từ 21/12/2010 đến 21/12/2013. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim – Định Công, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.796.951.000.000 đồng;
 - Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/11, Số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở để bán cho CBCNV liên cơ quan huyện Thanh Trì". Thời hạn vay: 42 tháng. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thống nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 7/1/11 giữa Seabank Đông Đa và Công ty;
 - Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/7/2010, Số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đàm Hồng ra quốc lộ 1A. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TTDVTM Thanh Trì (bao gồm cả quản lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 012.09.00151 ngày 22/09/2009; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không tính lãi từ thời điểm 07/04/2014 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 08/04/2014.

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	509.656.114.308	509.911.466.546
Văn phòng Công ty	91.353.200.836	91.353.200.836
Dự án TTTM Thanh Trì	632.679.386	623.199.289
Dự án Mỹ Đình	504.993.222	504.993.222
Dự án Cầu Bươu	231.914.800.720	232.114.800.720
Dự án Đại Kim Định Công 24 ha	87.387.684.252	87.387.684.252
Dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	528.915.175	528.915.175
Dự án Cổ Nhuế	29.666.130.909	29.666.130.909
Dự án báo An ninh thủ đô	7.620.195.597	7.706.846.114
Dự án Công an Thanh Trì	31.791.662.125	31.791.662.125
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	13.485.544	13.485.544
Dự án NC2 Cầu Bươu	63.804.546	41.986.364
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	26.388.353.273	26.388.353.273
Trích trước chi phí tiền điện	1.790.208.723	1.790.208.723
Tổng	509.656.114.308	509.911.466.546

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÁU B 09 – DN/HN

5.15 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	6.769.038.908	8.382.402.877
Doanh thu nhận trước cho thuê gian hàng	6.769.038.908	8.382.402.877
Tổng	6.769.038.908	8.382.402.877

5.16 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	86.303.161.375	90.243.321.427
Kinh phí công đoàn	701.362.280	679.469.853
Bảo hiểm xã hội	2.343.149.287	1.381.744.676
Bảo hiểm y tế	68.542.988	37.621.841
Bảo hiểm thất nghiệp	5.706.584	4.623.028
Phải trả về cổ phần hoá	1.320.000	1.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.143.466.241	10.633.445.450
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	464.156.177	464.156.177
Cổ tức phải trả các cổ đông	3.072.399.500	3.072.399.500
Lãi vay cá nhân phải trả	89.086.570	89.086.570
Nhận góp vốn liên doanh vào dự án Cổ Nhuế	12.665.159.911	14.765.159.911
Các khoản phải trả khác	64.748.811.837	59.114.294.421
Tổng	86.303.161.375	90.243.321.427

S.N.
 CÔI
 T
 ỀM
 1V
 4A

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÁU B 09 – DN/HN

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(24.075.056.964)	418.111.154	44.155.389.025
Tăng trong năm	-	-	-	16.930.263.518	-	16.930.263.518
Lãi năm nay	-	-	-	271.104.109	-	271.104.109
Điều chỉnh giảm thuế TNDN tạm nộp	-	-	-	255.072.073	-	255.072.073
Tăng trong năm	-	-	-	14.083.104.080	-	14.083.104.080
Điều chỉnh theo KTNN	-	-	-	2.320.983.256	-	2.320.983.256
Giảm trong năm	-	-	-	-	44.518.940	44.518.940
Điều chỉnh Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	44.518.940	44.518.940
Số dư tại 31/12/2019	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(7.144.793.446)	373.592.214	61.041.133.603
Số dư tại 01/01/2020	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(7.144.793.446)	373.592.214	61.041.133.603
Tăng trong năm	-	-	-	458.064.301	-	458.064.301
Lãi năm nay	-	-	-	437.989.608	-	437.989.608
Điều chỉnh tài sản góp vốn	-	-	-	20.074.693	-	20.074.693
Giảm trong năm	-	-	-	-	34.878.201	34.878.201
Điều chỉnh Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	34.878.201	34.878.201
Số dư tại 31/12/2020	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(6.686.729.145)	338.714.013	61.464.319.703

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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	15.062.250.000	15.062.250.000
Các cổ đông khác	35.145.250.000	35.145.250.000
Tổng	50.207.500.000	50.207.500.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	50.207.500.000	50.207.500.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.702.793.926	14.702.793.926

5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	85.904.308.595	108.822.603.034
Doanh thu bất động sản và doanh thu khác	20.201.868.536	496.560.927.988
Doanh thu dịch vụ	4.178.315.610	5.986.490.628
Tổng	110.284.492.741	611.370.021.650

5.19 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	627.329.779	-
Tổng	627.329.779	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.20 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn xây dựng	83.305.097.585	107.872.610.989
Giá vốn kinh doanh bất động sản và giá vốn khác	16.837.581.897	495.298.652.392
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.539.575.356	5.585.455.836
Tổng	103.682.254.838	608.756.719.217

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.707.583	2.678.081.689
Tổng	4.707.583	2.678.081.689

5.22 Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	274.574.812	1.366.510.463
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(2.215.648.077)
Tổng	274.574.812	(849.137.614)

5.23 Lợi nhuận khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Lãi chậm nộp theo tiến độ hợp đồng tại dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	-	681.045.924
Thu nhập khác	-	49
Tổng	-	681.045.973
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp bảo hiểm	155.668.552	146.418.028
Phạt vi phạm hợp đồng	160.000.000	-
Chi phí khác	165.126	172.288.442
Tổng	315.833.678	318.706.470
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(315.833.678)	362.339.503

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	250.882.529	736.924.219
Thuế TNDN được giảm theo NQ của Quốc Hội	(75.264.759)	-
Tổng	175.617.770	736.924.219

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	373.967.431
Tổng	-	373.967.431

5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	437.989.608	2.592.087.637
Các khoản điều chỉnh:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	437.989.608	2.592.087.637
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.020.750	5.020.750
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	87	516

5.27 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	89.391.190.891	107.169.418.514
Chi phí nhân công	7.391.797.026	7.385.134.229
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.790.327.034	2.757.333.148
Chi phí dự phòng	-	2.209.792.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.385.722.612	109.947.048.803
Chi phí khác bằng tiền	19.227.908.424	48.556.931.622
Tổng	144.186.945.987	278.025.658.655

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Lương, thù lao	901.005.923	1.190.406.383

b. Số dư các bên liên quan

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Lãi vay	464.156.177	464.156.177
	Cổ tức	3.058.579.500	3.058.579.500

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

6.2 Điều chỉnh hồi tố

Căn cứ Thông báo kết quả kiểm toán số 41/TB-KV1 ngày 26/01/2021 của Kiểm toán Nhà nước khu vực 1, Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính 2019. Chênh lệch cụ thể như sau:

CHÊNH LỆCH SỐ LIỆU BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TÀI SẢN	MS	01/01/2020	31/12/2019	Chênh lệch VND
		Số liệu đã được điều chỉnh hồi tố VND	Số liệu đã được kiểm toán VND	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100	1.594.958.053.997	1.625.005.151.485	(30.047.097.488)
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	10.235.716.017	10.235.716.017	-
1. Tiền	111	10.235.716.017	10.235.716.017	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	830.181.820.410	818.203.733.828	11.978.086.582
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	107.767.188.393	96.419.251.258	11.347.937.135
2. Trả trước cho người bán	132	154.117.629.082	153.487.479.635	630.149.447
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	568.297.002.935	568.297.002.935	-
IV. Hàng tồn kho	140	749.985.291.054	785.942.324.514	(35.957.033.460)
1. Hàng tồn kho	141	749.985.291.054	785.942.324.514	(35.957.033.460)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.555.226.516	10.623.377.126	(6.068.150.610)
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	37.446.726	37.446.726	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	128.075.686	239.854.580	(111.778.894)
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.389.704.104	10.346.075.820	(5.956.371.716)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200	63.950.056.844	63.137.415.714	812.641.130
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	15.007.284.607	15.007.284.607	-
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	15.007.284.607	15.007.284.607	-
II. Tài sản cố định	220	39.199.595.154	39.199.595.154	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	39.199.595.154	39.199.595.154	-
- Nguyên giá	222	70.982.076.829	70.982.076.829	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(31.782.481.675)	(31.782.481.675)	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	-	-	-
- Nguyên giá	228	83.500.000	83.500.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(83.500.000)	(83.500.000)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	-	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	8.960.354.001	8.960.354.001	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11.977.000.000	11.977.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(3.016.645.999)	(3.016.645.999)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	782.823.082	(29.818.048)	812.641.130
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	1.031.446.449	218.805.319	812.641.130
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	(248.623.367)	(248.623.367)	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270	1.658.908.110.841	1.688.142.567.199	(29.234.456.358)

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÀU B 09 – DN/HN

6.2 Điều chỉnh hồi tố (Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MS	01/01/2020	31/12/2019	Chênh lệch VND
		Số liệu đã được điều chỉnh hồi tố VND	Số liệu đã được kiểm toán VND	
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300	1.597.866.977.238	1.629.422.416.852	(31.555.439.614)
I. Nợ ngắn hạn	310	1.220.547.774.800	1.252.103.214.414	(31.555.439.614)
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	100.604.053.779	101.203.472.164	(599.418.385)
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	490.015.442.412	521.057.388.624	(31.041.946.212)
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16.326.120.855	16.240.195.872	85.924.983
4. Phải trả người lao động	314	2.128.882.405	2.128.882.405	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	509.911.466.546	509.911.466.546	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	8.382.402.877	8.382.402.877	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	90.243.321.427	90.243.321.427	-
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	998.230.430	998.230.430	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	1.937.854.069	1.937.854.069	-
II. Nợ dài hạn	330	377.319.202.438	377.319.202.438	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	376.753.870.908	376.753.870.908	-
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339	565.331.530	565.331.530	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	61.041.133.603	58.720.150.347	2.320.983.256
I. Vốn chủ sở hữu	410	61.041.133.603	58.720.150.347	2.320.983.256
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	50.207.500.000	50.207.500.000	-
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	50.207.500.000	50.207.500.000	-
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	2.902.040.909	2.902.040.909	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	14.702.793.926	14.702.793.926	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(7.144.793.446)	(9.465.776.702)	2.320.983.256
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(9.736.881.083)	(9.465.776.702)	(271.104.381)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	2.592.087.637	-	2.592.087.637
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	373.592.214	373.592.214	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	1.658.908.110.841	1.688.142.567.199	(29.234.456.358)

CHÊNH LỆCH SỐ LIỆU BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2019	Năm 2019	Chênh lệch VND
		Số liệu đã được điều chỉnh hồi tố VND	Số liệu đã được kiểm toán VND	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	611.370.021.650	574.004.861.645	37.365.160.005
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	611.370.021.650	574.004.861.645	37.365.160.005
4. Giá vốn hàng bán	11	608.756.719.217	573.236.428.770	35.520.290.447
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	2.613.302.433	768.432.875	1.844.869.558
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	2.678.081.689	2.678.081.689	-
7. Chi phí tài chính	22	(849.137.614)	(849.137.614)	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	1.366.510.463	1.366.510.463	-
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-	-	-
10. Chi phí bán hàng	25	-	-	-
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.844.400.892	3.545.263.128	(700.862.236)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	30	3.296.120.844	750.389.050	2.545.731.794
13. Thu nhập khác	31	681.045.973	49	681.045.924
14. Chi phí khác	32	318.706.470	318.706.470	-
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	362.339.503	(318.706.421)	(681.045.924)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50	3.658.460.347	431.682.629	3.226.777.718
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	736.924.219	85.675.484	651.248.735
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	373.967.431	119.421.976	254.545.455
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	2.547.568.697	226.585.169	2.320.983.528
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61	2.592.087.637	271.104.109	2.320.983.528
21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	(44.518.940)	(44.518.940)	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	516	54	462

31/12/2020

CHÈNH LỆCH SỐ LIỆU BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2019	Năm 2019	Chênh lệch VND
		Số liệu đã được điều chỉnh hồi tố VND	Số liệu đã được kiểm toán VND	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	3.658.460.347	431.682.629	3.226.777.718
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.757.333.148	2.757.333.148	-
- Các khoản dự phòng	03	(2.215.648.077)	(2.215.648.077)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.678.081.689)	(2.678.081.689)	-
- Chi phí lãi vay	06	1.366.510.463	1.366.510.463	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	1.851.872.507	1.851.872.507	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4.740.446.699	1.513.668.981	3.226.777.718
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(223.293.914.537)	(217.383.978.565)	(5.909.935.972)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	404.869.043.381	368.912.009.921	35.957.033.460
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(161.296.303.435)	(128.835.069.359)	(32.461.234.076)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(487.066.994)	325.574.136	(812.641.130)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.674.600.438)	(2.674.600.438)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.062.872.343)	(4.062.872.343)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	17.794.732.333	17.794.732.333	-
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(232.592.727)	(232.592.727)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000)	(200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.839.625	4.839.625	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(427.753.102)	(427.753.102)	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
1. Tiền thu từ đi vay	33	19.636.958.000	19.636.958.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(36.804.981.716)	(36.804.981.716)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(17.168.023.716)	(17.168.023.716)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	198.955.515	198.955.515	-
(50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.036.760.502	10.036.760.502	-
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.235.716.017	10.235.716.017	-
(70 = 50+60+61)				

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được điều chỉnh hồi tố như trình bày tại thuyết minh số 6.2.

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu