

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 36



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Thành viên
Ông Đinh Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Toàn	Thành viên
Bà Nguyễn Thùy Dương	Thành viên

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù 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 Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất này hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,  
phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**



**Hoàng Trọng Đức**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021



Số: 39 -21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2021

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Xây dựng số 7**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Xây dựng số 7 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03/02/2021, từ trang 06 đến trang 36, 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 Tổng giám đốc

Ban Tổng 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 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 Tổng 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 Tổng 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 của chúng tôi.



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Đặng Thị Thu Huyền**

Giám đốc Kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Nguyễn Thị Hồng Vân**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>159.362.174.661</b>	<b>386.148.455.262</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>17.623.654.577</b>	<b>10.766.534.958</b>
1 Tiền	111		11.623.654.577	10.766.534.958
2 Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	-
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>-</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	8.100.000.000	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>102.270.209.000</b>	<b>342.850.510.907</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	39.640.482.326	60.603.429.405
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	4.564.667.143	1.981.889.792
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	72.123.233.876	295.577.067.639
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(14.058.174.345)	(15.311.875.929)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>29.559.544.312</b>	<b>30.523.417.092</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	29.559.544.312	30.523.417.092
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.808.766.772</b>	<b>2.007.992.305</b>
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.808.766.772	2.007.992.305
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>304.192.061.895</b>	<b>63.227.097.298</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.820.061.749</b>	<b>14.719.050.674</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	14.820.061.749	14.719.050.674
- Nguyên giá	222		37.432.408.490	35.348.408.490
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(22.612.346.741)	(20.629.357.816)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(516.767.278)	(516.767.278)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11.</b>	<b>45.551.525.928</b>	<b>47.801.783.508</b>
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(10.704.913.850)	(8.454.656.270)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>2.999.181.930</b>	<b>-</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.999.181.930	-
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>240.821.292.288</b>	<b>706.263.116</b>
1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		240.115.029.172	-
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.811.884)	(4.811.884)
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>463.554.236.556</b>	<b>449.375.552.560</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>202.189.783.036</b>	<b>197.524.073.103</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>151.423.804.391</b>	<b>197.524.073.103</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	46.455.128.102	49.137.304.533
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	15.634.978.604	888.083.177
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	6.918.820.113	7.737.999.756
4 Phải trả người lao động	314		2.329.232.051	2.207.943.527
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	69.984.257	50.801.204.031
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	5.544.138.969	8.881.614.647
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	65.190.818.242	27.019.995.194
8 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17.	8.140.552.170	49.651.216.040
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.140.151.883	1.198.712.198
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.765.978.645</b>	-
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15.	50.765.978.645	-
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>261.364.453.520</b>	<b>251.851.479.457</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19.</b>	<b>261.364.453.520</b>	<b>251.851.479.457</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.229.530.000	228.793.460.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>240.229.530.000</i>	<i>228.793.460.000</i>
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		3.223.711.158	3.223.711.158
3 Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.720.127.392	12.113.155.685
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	<i>421a</i>		<i>3.446.000</i>	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	<i>421b</i>		<i>8.716.681.392</i>	<i>12.113.155.685</i>
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.469.932.356	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>463.554.236.556</b>	<b>449.375.552.560</b>

Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	117.878.258.051	127.826.097.960
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		117.878.258.051	127.826.097.960
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	118.223.184.762	123.367.277.786
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(344.926.711)	4.458.820.174
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	668.277.637	861.250.957
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.011.274.228	1.910.589.579
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>			3.358.530.554	1.910.589.579
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(184.970.828)	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	-	375.109.422
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	22.182.498.331	21.514.010.358
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(26.055.392.461)	(18.479.638.228)
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	41.925.640.103	39.881.182.958
13 Chi phí khác	32	VI.6.	1.651.121.443	1.316.932.049
14 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		40.274.518.660	38.564.250.909
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		14.219.126.199	20.084.612.681
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	5.811.492.942	7.971.456.996
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9.	-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.407.633.257	12.113.155.685
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		8.716.681.392	-
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(309.048.135)	-
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	377,57	1.003,59

Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



Mẫu số B 03 - DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.219.126.199	20.084.612.681
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.233.246.505	4.506.706.055
- Các khoản dự phòng	03		(42.764.365.454)	(39.482.880.226)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.153.503.157)	(2.121.441.071)
- Chi phí lãi vay	06		3.358.530.554	1.910.589.579
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(22.106.965.353)	(15.102.412.982)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		240.583.160.009	(92.710.195.771)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		963.872.780	(4.274.591.381)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả,	11		9.525.271.124	11.882.576.229
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.323.771.683)	(1.910.589.579)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.412.037.334)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(732.200.000)	(881.486.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>218.497.329.543</b>	<b>(102.996.699.484)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.083.181.930)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.340.392.696	1.260.190.114
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.100.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(240.300.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		668.277.637	861.250.957
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(251.474.511.597)</b>	<b>2.121.441.071</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.778.980.491	8.796.920.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		119.875.956.979	38.172.370.073
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(81.705.133.931)	(39.572.247.711)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(115.501.866)	(19.799.406.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>39.834.301.673</b>	<b>(12.402.363.638)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6.857.119.619</b>	<b>(113.277.622.051)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>10.766.534.958</b>	<b>124.044.157.009</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.01</b>	<b>17.623.654.577</b>	<b>10.766.534.958</b>

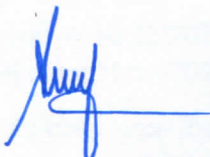
Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị





Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Xây dựng số 7 (gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 19 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 ngày 04/11/2020 thì vốn điều lệ của Công ty là: **240.229.530.000 VND** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, năm trăm ba mươi ngàn đồng chẵn).

Đến thời điểm 31/12/2020, tổng số cổ phần là: 24.022.953 cổ phần;

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.

Mã cổ phiếu: VC7

Sàn giao dịch: Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội (HNX)

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, buru điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 110KV;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực điện lạnh, trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;
- Sản xuất, lắp đặt các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước) và hoàn thiện công trình xây dựng;

**Trụ sở Công ty tại:** Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Theo Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐQT ngày 07/05/2020 về việc góp vốn thành lập Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI thì đến thời điểm 31/12/2020 Công ty đã góp 58,56% cổ phần của Công ty này với giá trị 2.500.000.000 đồng.

Trong năm, theo Nghị quyết số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua việc thay đổi tên và thay đổi mô hình kinh doanh của Công ty CP Xây dựng số 7 thì Công ty sẽ thay đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn BGI và thay đổi mô hình kinh doanh sang mô hình Công ty Mẹ - Con trở thành Công ty Mẹ trong tổ hợp.

Theo Nghị quyết số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 18/08/2020 về việc góp vốn thành lập Công ty CP Xây dựng BGI thì đến thời điểm 31/12/2020 Công ty đã góp 99,3% cổ phần của Công ty này với giá trị 1.430.000.000 đồng.

Tình hình tài chính của Công ty ảnh hưởng đáng kể bởi các sự kiện nêu trên.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***6. Cấu trúc doanh nghiệp***Thông tin chi tiết về công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:*

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thùy Phương, Thị xã Hương Thùy, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	58,56%	58,56%
Công ty CP Xây dựng BGI	Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Xây dựng	99,3%	99,3%

*Thông tin chi tiết về công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:*

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Tập đoàn IUC	Tầng 3, toà nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	xây dựng, kinh doanh bất động sản	32%	32%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	33,3%	33,3%

**7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm 2020 là năm đầu tiên Công ty phải lập báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định nên các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 không so sánh được.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của 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.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. 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 kỳ 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.

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

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Công ty phải chia vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

**2. Công cụ tài chính**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất tại thời điểm phát sinh.

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất tại thời điểm phát sinh.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất tại thời điểm phát sinh.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, 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, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi. Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 Công ty.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao (năm)**

Nhà cửa vật kiến trúc

07 - 25

Máy móc và thiết bị

05 - 10

Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn

06 - 10

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 05

**9. Nguyên tắc ghi nhận phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định vô hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm và thương hiệu Vinaconex.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**Thương hiệu Vinaconex**

Nguyên giá của thương hiệu Vinaconex là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa thương hiệu vào sử dụng. Thương hiệu Vinaconex được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng trạm trộn bê tông được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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

*Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay*

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu, chi phí lãi vay và các chi phí khác là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

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

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là: Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu.

Dự án Chung cư 136 Hồ Tùng Mậu đã hoàn thành bàn giao trong năm 2016, Công ty đã thực hiện trích dự phòng bảo hành công trình theo tỷ lệ 5% trên (đơn giá trung bình tính bảo hành x diện tích), thời gian bảo hành 5 năm từ 24/02/2016 đến 24/02/2021 đối với tòa nhà 1A và từ 02/08/2016 đến 02/08/2021 đối với tòa nhà 2A. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

**17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm: doanh thu bán hàng hóa thành phẩm, doanh thu dịch vụ lắp đặt, doanh thu lãi cho vay, doanh thu bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

***Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***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 lập 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 các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

**19. Nguyên tắc chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá,...

**20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**20.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất 10% đối với doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, không chịu thuế với doanh thu từ tiền lãi cho vay.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>11.623.654.577</b>	<b>10.766.534.958</b>
Tiền mặt	190.413.133	189.887.458
Tiền gửi ngân hàng	11.433.241.444	10.576.647.500
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>6.000.000.000</b>	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất (*)	4.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (**)	2.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.623.654.577</b>	<b>10.766.534.958</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2020, khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất. Trong năm, Công ty dùng các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 4 tỷ đồng để cầm cố thế chấp cho khoản vay.

(\*\*) Tại thời điểm 31/12/2020, khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>8.100.000.000</b>	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thừa Thiên Huế (*)	7.610.000.000	7.610.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội- CN Nam Định	490.000.000	490.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>8.100.000.000</b>	-	-

(\*): Công ty đã dùng toàn bộ khoản tiền gửi này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thừa Thiên Huế.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính kèm theo)

**2. Các khoản đầu tư tài chính****b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác****Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Công ty CP Tập đoàn IUC (1)

Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill (2)

**Cộng****Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam

Công ty CP Tư vấn Handic

**Cộng**

(1) Trong năm, Công ty thực hiện góp 240 tỷ đồng bán hợp hội đồng quản trị ngày 20/03/2020, Công ty thu về vốn phòng.

(2) Trong năm, Công ty thực hiện góp 300 tỷ đồng vào công ty liên doanh, liên kết ngày 07/05/2020. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty vẫn đang chờ đợi thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(\*) Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa quyết định trong Báo cáo tài chính cho năm có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn của đơn vị khác để đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Báo cáo tài chính kèm theo

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Giá gốc	31/12/2020		01/01/2020		Đơn vị tính: VND
	Điều chỉnh trong năm	Giá trị ghi sổ	Điều chỉnh trong năm	Giá trị ghi sổ	
240.300.000.000	(184.970.828)	240.115.029.172	-	-	
240.000.000.000	(184.453.959)	239.815.546.041	-	-	
300.000.000	(516.869)	299.483.131	-	-	
<b>240.300.000.000</b>	<b>(184.970.828)</b>	<b>240.115.029.172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

31/12/2020

01/01/2020

Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
711.075.000	(4.811.884)	706.263.116	711.075.000	(4.811.884)	715.886.884
300.000.000	(4.811.884)	295.188.116	300.000.000	(4.811.884)	304.811.884
411.075.000	-	411.075.000	411.075.000	-	411.075.000
<b>711.075.000</b>	<b>(4.811.884)</b>	<b>706.263.116</b>	<b>711.075.000</b>	<b>(4.811.884)</b>	<b>715.886.884</b>

(1) Trong năm, Công ty thực hiện góp 240 tỷ đồng bán hợp hội đồng quản trị ngày 20/03/2020, Công ty thu về vốn phòng.

(2) Trong năm, Công ty thực hiện góp 300 tỷ đồng vào công ty liên doanh, liên kết ngày 07/05/2020. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty vẫn đang chờ đợi thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*) Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa quyết định trong Báo cáo tài chính cho năm có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn của đơn vị khác để đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	7.038.907.000	7.038.907.000	7.038.907.000	7.038.907.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	14.776.968.276	-	13.321.420.218	-
Công ty CP Xây dựng số 3	7.892.556.823	-	17.318.404.208	-
Các đối tượng khác	9.932.050.227	7.019.267.345	22.924.697.979	8.272.968.929
<b>Cộng</b>	<b>39.640.482.326</b>	<b>14.058.174.345</b>	<b>60.603.429.405</b>	<b>15.311.875.929</b>

**4. Trả trước cho người bán**

31/12/2020

01/01/2020

VND

VND

<b>Ngắn hạn</b>				
Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An			1.717.485.566	1.717.485.566
Các đối tượng khác			2.847.181.577	264.404.226
<b>Cộng</b>			<b>4.564.667.143</b>	<b>1.981.889.792</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	72.123.233.876	-	295.577.067.639	-
Nguyễn Đức Hùng	69.412.483.191	-	180.377.067.639	-
Hoàng Trọng Đức	7.932.180.900	-	20.547.000.000	-
Nguyễn Ngọc Tài	37.204.995.539	-	102.005.793.439	-
Lê Quốc Ngọc	1.934.951.000	-	30.057.000.000	-
Các đối tượng khác	15.555.896.500	-	24.843.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>10.750.685</b>	-	<b>115.200.000.000</b>	-
Phải thu đặt cọc mua cổ phiếu (*)	-	-	115.200.000.000	-
Các đối tượng khác	10.750.685	-	-	-
Dư nợ TK 3388	2.700.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>72.123.233.876</b>	<b>-</b>	<b>295.577.067.639</b>	<b>-</b>

(\*) Theo nghị quyết số 31/2019/NQ-HĐQT ngày 25/12/2019 của Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng số 7 về việc dừng thực hiện đầu tư cổ phiếu và thu lại tiền đặt cọc phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

c) Phải thu khác là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**6. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Đại học Xây dựng Hà Nội	-	-	1.828.343.749	-
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	7.242.075.000	-	7.342.075.000	303.168.000
Các đối tượng khác	9.892.237.605	3.076.138.260	6.444.625.180	-
<b>Cộng</b>	<b>17.134.312.605</b>	<b>3.076.138.260</b>	<b>15.615.043.929</b>	<b>303.168.000</b>

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	180.400.000	-	216.907.630	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	10.006.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	29.379.144.312	-	30.296.503.462	-
<b>Cộng</b>	<b>29.559.544.312</b>	<b>-</b>	<b>30.523.417.092</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Hà Nội, công trình Long Sơn - Vũng Tàu... và chi phí dở dang tại các công trình khác.

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Xây dựng trạm trộn bê tông	2.999.181.930	-
<b>Cộng</b>	<b>2.999.181.930</b>	<b>-</b>

**9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2020	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2020	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2020	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2020	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2020	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 516.767.278 VND (Tại 31/12/2019 là 516.767.278 VND)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

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

**Mẫu số B 09 - DN/HN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2020	14.221.276.254	16.182.834.442	4.762.151.208	182.146.586		35.348.408.490
Mua trong năm	-	2.084.000.000	-	-		2.084.000.000
Số dư ngày 31/12/2020	14.221.276.254	18.266.834.442	4.762.151.208	182.146.586		37.432.408.490
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2020	2.829.540.761	14.790.858.554	2.826.811.915	182.146.586		20.629.357.816
Khấu hao trong năm	565.538.658	819.047.239	598.403.028	-		1.982.988.925
Số dư ngày 31/12/2020	3.395.079.419	15.609.905.793	3.425.214.943	182.146.586		22.612.346.741
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2020	11.391.735.493	1.391.975.888	1.935.339.293	-		14.719.050.674
Tại ngày 31/12/2020	10.826.196.835	2.656.928.649	1.336.936.265	-		14.820.061.749

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 12.321.193.441 đồng (Tại 31/12/2019 là 13.909.229.329 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.322.734.423 đồng (Tại 31/12/2019 là 6.864.190.232 đồng)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
Nguyên giá				
Nhà	56.256.439.778		-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà	8.454.656.270	2.250.257.580	-	10.704.913.850
Giá trị còn lại				
Nhà	47.801.783.508	-	-	45.551.525.928

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**12. 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
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Tập đoàn IUC	7.283.167.358	7.283.167.358	2.740.069.847	2.740.069.847
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư VISICONS	1.494.416.500	1.494.416.500	3.736.658.500	3.736.658.500
Công ty CP Thép và Vật tư xây dựng	-	-	8.750.890.349	8.750.890.349
Công ty CP Công nghệ Việt Ân	1.842.835.115	1.842.835.115	-	-
Các đối tượng khác	35.834.709.129	35.834.709.129	33.909.685.837	33.909.685.837
<b>Cộng</b>	<b>46.455.128.102</b>	<b>46.455.128.102</b>	<b>49.137.304.533</b>	<b>49.137.304.533</b>

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	6.595.629.239	-
Công ty TNHH BERJAYA - HANDICO12	9.004.364.365	-
Các đối tượng khác	34.985.000	888.083.177
<b>Cộng</b>	<b>15.634.978.604</b>	<b>888.083.177</b>



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	6.748.271.644	5.811.492.942	6.412.037.334	6.147.727.252
Thuế thu nhập cá nhân	989.728.112	297.815.106	516.450.357	771.092.861
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.737.999.756</b>	<b>6.128.841.052</b>	<b>6.948.020.695</b>	<b>6.918.820.113</b>

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>69.984.257</b>	<b>50.801.204.031</b>
Chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	-	50.765.978.645
Chi phí lãi vay	69.984.257	35.225.386
<b>Dài hạn</b>	<b>50.765.978.645</b>	<b>-</b>
Chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	50.765.978.645	-
<b>Cộng</b>	<b>50.835.962.902</b>	<b>50.801.204.031</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	295.669.477	237.435.417
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	5.248.469.492	8.644.179.230
<i>Phải trả về cổ tức</i>	-	115.501.866
<i>Kinh phí bảo trì dự án</i>	4.026.411.605	7.606.306.749
<i>Các đối tượng khác</i>	1.222.057.887	922.370.615
<b>Cộng</b>	<b>5.544.138.969</b>	<b>8.881.614.647</b>

**b) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.****17. Dự phòng phải trả**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu (*)	8.140.552.170	49.651.216.040
<b>Cộng</b>	<b>8.140.552.170</b>	<b>49.651.216.040</b>

(\*) Dự phòng bảo hành công trình được hoàn nhập trong kỳ trên cơ sở Báo cáo tình hình thực hiện bảo hành dự án 136 Hồ Tùng Mậu của Ban Kinh doanh ngày 24/02/2020 và Tờ trình về việc đề nghị phê duyệt hoàn nhập chi phí bảo hành Dự án 136 Hồ Tùng Mậu của Ban Tổng giám đốc Công ty ngày 24/02/2020 đã được phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		Trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <b>Vay ngắn hạn</b>	65.190.818.242	65.190.818.242	119.875.956.979	81.705.133.931	27.019.995.194	27.019.995.194
a1) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sở giao dịch 1 (1)	-	-	-	12.615.964.484	12.615.964.484	12.615.964.484
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Thạch Thất (2)	58.043.679.185	58.043.679.185	112.728.817.922	66.789.253.441	12.104.114.704	12.104.114.704
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (3)	7.147.139.057	7.147.139.057	7.147.139.057	2.299.916.006	2.299.916.006	2.299.916.006
<b>Cộng</b>	<b>65.190.818.242</b>	<b>65.190.818.242</b>	<b>119.875.956.979</b>	<b>81.705.133.931</b>	<b>27.019.995.194</b>	<b>27.019.995.194</b>

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 22258.18.002.2375010.TD ký ngày 27/06/2018 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 và Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sở giao dịch 1. Thời hạn cấp mức tín dụng đến ngày 31/03/2019. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/HĐTD ký ngày 07/5/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư báo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp báo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/177579/HĐTD ngày 18/6/2019. Hạn mức tín dụng 90.000.000.000 VND. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2020/177579/HĐBĐ ngày 21/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/177579/HĐBĐ ngày 05/03/2018, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/177579/HĐBĐ ngày 30/12/2019, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2018/177579/HĐBĐ ngày 04/04/2018, hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2018/177579/HĐBĐ ngày 04/04/2018.

(3) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 20.05/2020-HĐCVTL/NHCT326-VC7 (Thạch Bàn) ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long. Hợp đồng cho vay từng lần thời hạn cấp mức tín dụng đến ngày 31/3/2021. Số tiền cam kết cho vay không vượt quá 25.000.000.000 VND. Lãi suất điều chỉnh, chi tiết quy định tại từng Giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các hợp đồng thế chấp tài sản số 1004/2020/HĐBĐ/NHCT326-VC7 (Toa nhà VC7.Nhatre) ngày 10/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 1704/2020/HĐBĐ/NHCT326-VC7 (Toa VC7.Vanphong) ngày 17/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số VANTHANG-HTTD/2014-MMTB/NHCT326-VC7, hợp đồng thế chấp tài sản số CANTRUCTHAP-HTTD/2017-MMTB/NHCT326-VC7 ngày 06/07/2017.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>219.996.540.000</b>	<b>3.223.711.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>22.057.378.870</b>	-	<b>245.274.489.028</b>
Tăng vốn trong năm trước	8.796.920.000	-	-	-	-	8.796.920.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.113.155.685	-	12.113.155.685
Chia cổ tức	-	-	-	(19.799.406.000)	-	(19.799.406.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(1.128.986.435)	-	(1.128.986.435)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.128.986.435)	-	(1.128.986.435)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>228.793.460.000</b>	<b>3.223.711.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>12.113.155.685</b>	-	<b>244.127.185.843</b>
Tăng vốn trong năm nay (*)	11.436.070.000	-	-	-	1.778.980.491	13.215.050.491
Lãi trong năm nay	-	-	-	8.716.681.392	(309.048.135)	8.407.633.257
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(11.436.070.000)	-	(11.436.070.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (**)	-	-	-	(673.639.685)	-	(673.639.685)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>240.229.530.000</b>	<b>3.223.711.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>8.720.127.392</b>	<b>1.469.932.356</b>	<b>253.640.159.906</b>

(\*) Phát hành cổ phiếu theo nghị quyết số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 và Biên bản họp đại hội đồng cổ đông ngày 19/06/2020 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

(\*\*) Phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức theo nghị quyết số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 và Biên bản họp đại hội đồng cổ đông ngày 19/06/2020 về việc phân phối lợi nhuận năm 2019.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2020	01/01/2020
Vốn góp của các cổ đông	VND	VND
	240.229.530.000	228.793.460.000
<b>Cộng</b>	<b>240.229.530.000</b>	<b>228.793.460.000</b>



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**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
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	228.793.460.000	219.996.540.000
Vốn góp tăng trong năm	11.436.070.000	8.796.920.000
Vốn góp cuối năm	240.229.530.000	228.793.460.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>11.436.070.000</b>	<b>19.799.406.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24.022.953	22.879.346
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24.022.953	22.879.346
- Cổ phiếu phổ thông	24.022.953	22.879.346
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	314	314
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.022.639	22.879.032
- Cổ phiếu phổ thông	24.022.639	22.879.032

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

**e) Các quỹ của công ty**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2020	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.724.293.614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.724.293.614</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	9.194.343.040	50.437.349.770
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	101.825.258.754	70.524.272.446
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.858.656.257	6.864.475.744
<b>Cộng</b>	<b>117.878.258.051</b>	<b>127.826.097.960</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn bán hàng, thành phẩm và dịch vụ	9.153.846.640	50.395.216.700
Giá vốn cung cấp dịch vụ	94.764.230.095	66.818.668.710
Giá vốn hợp đồng xây dựng	14.305.108.027	6.153.392.376
<b>Cộng</b>	<b>118.223.184.762</b>	<b>123.367.277.786</b>



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	668.277.637	861.250.957
<b>Cộng</b>	<b>668.277.637</b>	<b>861.250.957</b>
4. Chi phí tài chính	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.358.530.554	1.910.589.579
Chi phí tài chính khác	652.743.674	-
<b>Cộng</b>	<b>4.011.274.228</b>	<b>1.910.589.579</b>
5. Thu nhập khác	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thanh lý TSCĐ, CCDC	346.222.860	1.260.190.114
Hoàn nhập dự phòng	41.510.663.870	38.325.608.021
Thu nhập khác	68.753.373	295.384.823
<b>Cộng</b>	<b>41.925.640.103</b>	<b>39.881.182.958</b>
6. Chi phí khác	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	47.182.603	1.316.905.394
Phạt chậm tiến độ thi công	1.108.248.172	-
Chi phí đền bù cho các hộ dân có căn hộ bị hư hỏng do thi công	495.690.000	-
Chi phí khác	668	26.655
<b>Cộng</b>	<b>1.651.121.443</b>	<b>1.316.932.049</b>
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	-	375.109.422
Chi phí bảo hành	-	96.128.927
Chi phí bằng tiền khác	-	278.980.495
<i>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	22.182.498.331	22.624.151.327
Chi phí nhân viên quản lý	13.101.208.833	14.348.696.022
Chi phí vật liệu quản lý	832.231.394	914.181.324
Chi phí đồ dùng văn phòng	381.129.670	1.043.523.584
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.132.611.816	865.507.422
Thuế, phí và lệ phí	410.650.748	87.601.539
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.861.055	64.494.516
Chi phí bằng tiền khác	4.182.962.327	5.300.146.920
<i>c, Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	-	(1.110.140.969)
Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.110.140.969)
<b>Cộng</b>	<b>22.182.498.331</b>	<b>21.889.119.780</b>



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.811.492.942	7.971.456.996
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	-	-
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.338.874.739	117.261.210.279
Chi phí nhân công	14.814.030.988	16.555.626.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.233.246.505	4.506.706.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.520.683.213	5.416.634.951
Chi phí bằng tiền khác	4.917.624.047	5.789.797.344
<b>Cộng</b>	<b>153.824.459.492</b>	<b>149.529.975.057</b>
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.716.681.392	12.113.155.685
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(673.639.685)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.716.681.392	11.439.516.000
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.086.078	11.398.592
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	377,57	1.003,59

(\*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo nghị quyết số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 và Biên bản họp đại hội đồng cổ đông ngày 19/06/2020 về việc phân phối lợi nhuận năm 2019. Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 chưa được Công ty trích lập và không có cơ sở để ước tính số phải trích lập. Do đó, lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

(\*\*): Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2019 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020.

	Năm 2019		
	Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.113.155.685	-	12.113.155.685
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(605.657.784)	67.981.901	(673.639.685)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.507.497.901	67.981.901	11.439.516.000
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	11.398.592	-	11.398.592
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.009,55		1.003,59



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>		
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	11.436.070.000	-
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	119.875.956.979	38.172.370.073
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	81.705.133.931	39.572.247.711

**VIII Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá 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 31/12/2020.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty CP Tập đoàn IUC  
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill  
Hoàng Trọng Đức  
Nguyễn Xuân Sơn  
Đình Tuấn Anh  
Nguyễn Đức Toàn  
Nguyễn Thùy Dương

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Chủ tịch HĐQT  
Phó Tổng giám đốc  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>524.405.132</b>	<b>9.621.350.009</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	524.405.132	9.621.350.009
<b>Mua hàng và dịch vụ</b>	<b>2.168.444.508</b>	<b>17.015.372.075</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	2.168.444.508	17.015.372.075
<b>Tạm ứng</b>	<b>3.001.800.000</b>	<b>100.363.000.000</b>
Hoàng Trọng Đức	3.001.800.000	100.363.000.000
<b>Hoàn tạm ứng</b>	<b>67.802.597.900</b>	<b>3.177.206.561</b>
Hoàng Trọng Đức	67.802.597.900	2.357.206.561
Nguyễn Xuân Sơn	-	820.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Phải thu khác tiền đặt cọc mua cổ phiếu	-	26.000.000.000
Nguyễn Đức Toàn	-	22.800.000.000
Đình Tuấn Anh	-	3.200.000.000
<b>Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>

Phải trả người bán ngắn hạn	2.003.167.358	2.740.069.847
Công ty CP Tập đoàn IUC	2.003.167.358	2.740.069.847
Tạm ứng	37.204.995.539	102.005.793.439
Hoàng Trọng Đức	37.204.995.539	102.005.793.439

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	2.861.099.000	3.021.505.873
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	-	309.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.861.099.000</b>	<b>3.330.505.873</b>

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.18, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

<b>Công nợ tài chính</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản vay	65.190.818.242	266.820.591.943
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	17.623.654.577	10.766.534.958
Nợ thuần	47.567.163.665	256.054.056.985
Vốn chủ sở hữu	261.364.453.520	251.851.479.457
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	18%	102%
<b>Các loại công cụ tài chính</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>

**Tài sản tài chính**

Tiền và các khoản tương đương tiền	17.623.654.577	10.766.534.958
Phải thu khách hàng và phải thu khác	97.705.541.857	340.868.621.115
Các khoản đầu tư tài chính	8.806.263.116	706.263.116
<b>Tổng cộng</b>	<b>124.135.459.550</b>	<b>352.341.419.189</b>



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Công nợ tài chính**

Các khoản vay	65.190.818.242	27.019.995.194
Phải trả người bán và phải trả khác	51.999.267.071	58.018.919.180
Chi phí phải trả	50.835.962.902	50.801.204.031
<b>Tổng cộng</b>	<b>168.026.048.215</b>	<b>135.840.118.405</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lưu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2020</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	51.999.267.071	-	51.999.267.071
Chi phí phải trả	69.984.257	50.765.978.645	50.835.962.902
Các khoản vay	65.190.818.242	-	65.190.818.242
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>01/01/2020</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	58.018.919.180	-	58.018.919.180
Chi phí phải trả	50.801.204.031	-	50.801.204.031
Các khoản vay	27.019.995.194	-	27.019.995.194

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.623.654.577	-	17.623.654.577
Phải thu khách hàng và phải thu khác	97.705.541.857	-	97.705.541.857
Các khoản đầu tư tài chính	8.100.000.000	706.263.116	8.806.263.116
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>01/01/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.766.534.958	-	10.766.534.958
Phải thu khách hàng và phải thu khác	340.868.621.115	-	340.868.621.115
Các khoản đầu tư tài chính	-	706.263.116	706.263.116



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**4. Thông tin so sánh**

Năm 2020 là năm đầu tiên Công ty phải lập báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định nên các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 không so sánh được.

Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Người lập



**Trần Quang Trung**

Kế toán trưởng



**Trần Quang Trung**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



**Hoàng Trọng Đức**

