

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

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

0101
C
RÁCH
IỂM T
VI
TƯ GI

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 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 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; 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 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 ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và 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
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.

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: 38 -21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 4 tháng 2 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 kèm theo của Công ty Cổ phần 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 tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) với ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn vấn đề cần nhấn mạnh.



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



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

01/01/2020

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 146.082.827.151 | 386.148.455.262 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 14.339.199.975 | 10.766.534.958 |
| 1. Tiền | 111 | V.1. | 8.339.199.975 | 10.766.534.958 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 6.000.000.000 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 8.100.000.000 | - |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2. | 8.100.000.000 | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 99.574.133.583 | 342.850.510.907 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3. | 39.695.838.325 | 60.603.429.405 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4. | 3.097.413.257 | 1.981.889.792 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5. | 70.839.056.346 | 295.577.067.639 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (14.058.174.345) | (15.311.875.929) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 23.286.768.361 | 30.523.417.092 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.7. | 23.286.768.361 | 30.523.417.092 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 782.725.232 | 2.007.992.305 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 782.725.232 | 2.007.992.305 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 301.284.073.438 | 63.227.097.298 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 12.546.235.842 | 14.719.050.674 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9. | 12.546.235.842 | 14.719.050.674 |
| - Nguyên giá | 222 | | 30.565.390.385 | 35.348.408.490 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (18.019.154.543) | (20.629.357.816) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.8. | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 516.767.278 | 516.767.278 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (516.767.278) | (516.767.278) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | 45.551.525.928 | 47.801.783.508 |
| - Nguyên giá | 231 | V.10. | 56.256.439.778 | 56.256.439.778 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (10.704.913.850) | (8.454.656.270) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2. | 243.186.311.668 | 706.263.116 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 3.930.000.000 | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 240.300.000.000 | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 711.075.000 | 711.075.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (1.754.763.332) | (4.811.884) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 447.366.900.589 | 449.375.552.560 |

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)Đơn vị tính: VND
01/01/2020

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| C NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 186.961.048.760 | 197.524.073.103 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 136.195.070.115 | 197.524.073.103 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.11. | 32.704.513.836 | 49.137.304.533 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.12. | 15.634.978.604 | 888.083.177 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.13. | 6.883.937.523 | 7.737.999.756 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 903.328.933 | 2.207.943.527 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.14. | 69.984.257 | 50.801.204.031 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.15. | 5.526.804.667 | 8.881.614.647 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.17. | 65.190.818.242 | 27.019.995.194 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | V.16. | 8.140.552.170 | 49.651.216.040 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.140.151.883 | 1.198.712.198 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 50.765.978.645 | - |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn | | V.14. | 50.765.978.645 | - |
| D VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 260.405.851.829 | 251.851.479.457 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.18. | 260.405.851.829 | 251.851.479.457 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 240.229.530.000 | 228.793.460.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 240.229.530.000 | 228.793.460.000 |
| 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 | | 9.231.458.057 | 12.113.155.685 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 3.446.000 | - |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 9.228.012.057 | 12.113.155.685 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 447.366.900.589 | 449.375.552.560 |

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 này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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. | 117.922.767.142 | 127.826.097.960 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02) | 10 | | 117.922.767.142 | 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 | | (300.417.620) | 4.458.820.174 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3. | 667.769.101 | 861.250.957 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4. | 5.761.225.676 | 1.910.589.579 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 3.358.530.554 | 1.910.589.579 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.7. | - | 375.109.422 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7. | 20.165.113.254 | 21.514.010.358 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | (25.558.987.449) | (18.479.638.228) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.5. | 42.249.613.591 | 39.881.182.958 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.6. | 1.651.121.143 | 1.316.932.049 |
| 13. Lợi nhuận khác (40= 31-32) | 40 | | 40.598.492.448 | 38.564.250.909 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 15.039.504.999 | 20.084.612.681 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.8. | 5.811.492.942 | 7.971.456.996 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 9.228.012.057 | 12.113.155.685 |

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

Mẫu số B 03 - DN

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND | |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Năm 2020 | Năm 2019 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 15.039.504.999 | 20.084.612.681 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 4.166.579.839 | 4.506.706.055 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (41.014.414.006) | (39.482.880.226) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (1.337.965.449) | (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 | | (19.787.764.063) | (15.102.412.982) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 245.425.642.206 | (92.710.195.771) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 7.236.648.731 | (4.274.591.381) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (6.483.335.819) | 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 từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (732.200.000) | (881.486.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 215.923.182.038 | (102.996.699.484) |
| 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 | | (84.000.000) | - |
| 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) | - |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (244.230.000.000) | - |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 667.769.101 | 861.250.957 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (250.405.838.203) | 2.121.441.071 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở | 31 | | - | 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) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 38.055.321.182 | (12.402.363.638) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | 3.572.665.017 | (113.277.622.051) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 10.766.534.958 | 124.044.157.009 |
| 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 | V.01 | 14.339.199.975 | 10.766.534.958 |

Hà Nội, ngày 03 tháng 02 năm 2021

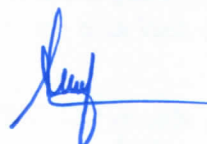
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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, buro 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 cấu 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp*Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp:*

| Tên Công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------|---|--|---------------|------------------------|
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI | Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, 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% |

Danh sách Công ty liên kết:

| Tên Công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | 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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

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

Báo cáo tài chính 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.

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 này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết tại Thuyết minh số I.6) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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 là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Trong đó:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- + 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 lập Báo cáo tài chính.
- + 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 lập Báo cáo tài chính.

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 chi 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 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 nhận với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhận với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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 và lệ phí trước bạ.

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 thỏa 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:

| <i>Loại tài sản cố định</i> | <i>Thời gian khấu hao (năm)</i> |
|--|---------------------------------|
| 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 và 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 theo các chi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

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 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 (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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 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.

16. 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm: doanh thu bán hàng hóa thành phẩm, doanh thu dịch vụ xây lắp, doanh thu kinh doanh bất động sản và doanh thu từ tiền 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 phần 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 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 kỳ.

Thu nhập khác của Công ty là khoản thu nhập từ thanh lý tài sản, phế liệu và các khoản thu nhập khác.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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...

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

19.1 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.

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.

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.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền | 8.339.199.975 | 10.766.534.958 |
| <i>Tiền mặt</i> | <i>190.413.133</i> | <i>189.887.458</i> |
| Tiền VND | 190.413.133 | 189.887.458 |
| <i>Tiền gửi ngân hàng</i> | <i>8.148.786.842</i> | <i>10.576.647.500</i> |
| Tiền VND | 8.148.786.842 | 10.576.647.500 |
| Các khoản tương đương tiền | 6.000.000.000 | - |
| 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 | - |
| Cộng | 14.339.199.975 | 10.766.534.958 |

(*) 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**

Đơn vị tính: VND

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

(*): 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.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| 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 | 9.987.406.226 | 7.019.267.345 | 22.924.697.979 | 8.272.968.929 |
| Cộng | 39.695.838.325 | 14.058.174.345 | 60.603.429.405 | 15.311.875.929 |

b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An | 1.717.485.566 | - | 1.717.485.566 | - |
| Các đối tượng khác | 1.379.927.691 | - | 264.404.226 | - |
| Cộng | 3.097.413.257 | - | 1.981.889.792 | - |

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 70.839.056.346 | - | 295.577.067.639 | - |
| Tạm ứng | 68.128.305.661 | - | 180.377.067.639 | - |
| Nguyễn Đức Hùng | 7.932.180.900 | - | 20.547.000.000 | - |
| Hoàng Trọng Đức | 37.204.995.539 | - | 102.005.793.439 | - |
| Lê Quốc Ngọc | 15.555.896.500 | - | 24.843.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 7.435.232.722 | - | 32.981.274.200 | - |
| Phải thu khác | 10.750.685 | - | 115.200.000.000 | - |
| Phải thu đặt cọc mua cổ phiếu (*) | - | - | 115.200.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 10.750.685 | - | - | - |
| Dư nợ TK 338 | 2.700.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 70.839.056.346 | - | 295.577.067.639 | - |

(*) 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 |
| <i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i> | | | | |
| Phải thu khách hàng | 17.134.312.605 | 3.076.138.260 | 15.615.043.929 | 303.168.000 |
| 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 | - |
| Cộng | 17.134.312.605 | 3.076.138.260 | 15.615.043.929 | 303.168.000 |

7. Hàng tồn kho

31/12/2020

01/01/2020

VND

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 (*) | 23.106.368.361 | - | 30.296.503.462 | - |
| Cộng | 23.286.768.361 | - | 30.523.417.092 | - |

(*) 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. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | 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 |
| Mua trong năm | - | - | - |
| 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 kỳ 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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***9. 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 | Cộng | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| 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 | - | 84.000.000 | - | - | 84.000.000 | |
| Thanh lý, nhượng bán | (733.056.518) | (4.133.961.587) | - | - | (4.867.018.105) | |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 13.488.219.736 | 12.132.872.855 | 4.762.151.208 | 182.146.586 | 30.565.390.385 | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| 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 | 752.380.573 | 598.403.028 | - | 1.916.322.259 | |
| Thanh lý, nhượng bán | (469.281.684) | (4.057.243.848) | - | - | (4.526.525.532) | |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 2.925.797.735 | 11.485.995.279 | 3.425.214.943 | 182.146.586 | 18.019.154.543 | |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| 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 | 10.562.422.001 | 646.877.576 | 1.336.936.265 | - | 12.546.235.842 | |

- 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)



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. 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 này nên 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. 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.

11. Phải trả người bán

31/12/2020

01/01/2020

VND

VND

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | | | | |
| Công ty CP Tập đoàn IUC | 2.003.167.358 | 2.003.167.358 | 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 | 27.364.094.863 | 27.364.094.863 | 33.909.685.837 | 33.909.685.837 |
| Cộng | 32.704.513.836 | 32.704.513.836 | 49.137.304.533 | 49.137.304.533 |

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

12. Người mua trả tiền trước

31/12/2020

01/01/2020

VND

VND

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | | | | |
| 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 | |
| Cộng | 15.634.978.604 | | 888.083.177 | |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

| | 01/01/2020 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2020 |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| Phải nộp | | | | |
| Thuế TNDN | 6.748.271.644 | 5.811.492.942 | 6.412.037.334 | 6.147.727.252 |
| Thuế TNCN | 989.728.112 | 262.932.516 | 516.450.357 | 736.210.271 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 16.533.004 | 16.533.004 | - |
| Các loại thuế khác | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| Cộng | 7.737.999.756 | 6.093.958.462 | 6.948.020.695 | 6.883.937.523 |

14. Chi phí phải trả

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

15. Phải trả khác

| | 31/12/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | 278.335.175 | 237.435.417 |
| Các khoản bảo hiểm | | |
| 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 19 Đại Từ</i> | 1.256.763.513 | 2.541.937.043 |
| <i>Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu</i> | 2.769.648.092 | 5.064.369.706 |
| <i>Các đối tượng khác</i> | 1.222.057.887 | 922.370.615 |
| Cộng | 5.526.804.667 | 8.881.614.647 |

16. Dự phòng phải trả

| | 31/12/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|--|----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu (*) | 8.140.552.170 | 49.651.216.040 |
| Cộng | 8.140.552.170 | 49.651.216.040 |

(*) 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

| | 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 |
| Vay ngắn hạn | 65.190.818.242 | 65.190.818.242 | 119.875.956.979 | 81.705.133.931 | 27.019.995.194 | 27.019.995.194 |
| 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 |
| Tổng cộng | 65.190.818.242 | 65.190.818.242 | 119.875.956.979 | 81.705.133.931 | 27.019.995.194 | 27.019.995.194 |

(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 bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. 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 | Cộng | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2019 | 219.996.540.000 | 3.223.711.158 | (3.141.000) | 22.057.378.870 | 245.274.489.028 | |
| 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) | |
| Số dư tại ngày 31/12/2019 | 228.793.460.000 | 3.223.711.158 | (3.141.000) | 12.113.155.685 | 244.127.185.843 | |
| Tăng vốn trong năm nay (*) | 11.436.070.000 | - | - | - | 11.436.070.000 | |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 9.228.012.057 | 9.228.012.057 | |
| Chia cổ tức | - | - | - | (11.436.070.000) | (11.436.070.000) | |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (**) | - | - | - | (673.639.685) | (673.639.685) | |
| Số dư tại ngày 31/12/2020 | 240.229.530.000 | 3.223.711.158 | (3.141.000) | 9.231.458.057 | 252.681.558.215 | |

(*) 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 đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| Vốn góp của các cổ đông | 240.229.530.000 | 228.793.460.000 | VND |
| Cộng | 240.229.530.000 | 228.793.460.000 | VND |



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| 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 giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 240.229.530.000 | 228.793.460.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 11.436.070.000 | 19.799.406.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2020 Cổ phiếu | 01/01/2020 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 |
| Cộng | 7.724.293.614 | - | - | 7.724.293.614 |

*** 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.
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được hình thành từ lợi nhuận sau thuế, được đơn vị trích lập theo 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**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| a) Doanh thu | | |
| 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 | 101.869.767.845 | 70.524.272.446 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 6.858.656.257 | 6.864.475.744 |
| Cộng | 117.922.767.142 | 127.826.097.960 |

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| 2. Giá vốn hàng bán | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa | 9.153.846.640 | 50.395.216.700 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác | 103.980.090.448 | 66.818.668.710 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 5.089.247.674 | 6.153.392.376 |
| Cộng | 118.223.184.762 | 123.367.277.786 |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 667.769.101 | 861.250.957 |
| Cộng | 667.769.101 | 861.250.957 |
| 4. Chi phí tài chính | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 3.358.530.554 | 1.910.589.579 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | 1.749.951.448 | - |
| Chi phí tài chính khác | 652.743.674 | - |
| Cộng | 5.761.225.676 | 1.910.589.579 |
| 5. Thu nhập khác | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| Thanh lý TSCĐ, CCDC | 670.196.348 | 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 |
| Cộng | 42.249.613.591 | 39.881.182.958 |
| 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 | 368 | 26.655 |
| Cộng | 1.651.121.143 | 1.316.932.049 |
| 7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm | - | 375.109.422 |
| Chi phí bảo hành | - | 96.128.927 |
| Chi phí bằng tiền khác | - | 278.980.495 |
| b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm | 20.165.113.254 | 22.624.151.327 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 11.253.111.473 | 14.348.696.022 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 828.989.030 | 914.181.324 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 299.291.609 | 1.043.523.584 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.132.611.816 | 865.507.422 |
| Thuế, phí, lệ phí | 403.987.271 | 87.601.539 |
| Chi phí dự phòng | 2.014.842.488 | - |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 48.797.952 | 64.494.516 |
| Chi phí bằng tiền khác | 4.183.481.615 | 5.300.146.920 |
| c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp | - | (1.110.140.969) |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi | - | (1.110.140.969) |
| Cộng | 20.165.113.254 | 21.889.119.780 |
| 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường | | |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp | (24.717.761.423) | (18.340.710.633) |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 185.635.939 | 1.704.358.886 |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp | (24.532.125.484) | (16.636.351.747) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành | - | - |
| Hoạt động chuyển nhượng bất động sản | | |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp | 41.510.663.870 | 33.741.358.218 |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 41.510.663.870 | 33.741.358.218 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành | 8.302.132.774 | 6.748.271.644 |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | - | 1.223.185.352 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm (*) | (2.490.639.832) | - |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 5.811.492.942 | 7.971.456.996 |
| (*) Giảm theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 - Quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác. | | |
| 9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên vật liệu | 116.339.898.226 | 117.261.210.279 |
| Chi phí nhân công | 13.036.760.066 | 16.555.626.428 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 4.166.579.839 | 4.507.719.945 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.000.171.792 | 5.416.634.951 |
| Chi phí bằng tiền khác | 4.856.162.321 | 5.789.797.344 |
| Cộng | 142.399.572.244 | 149.530.988.947 |
| 10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | |

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này của Công ty mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| 1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | | |
| Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức | 11.436.070.000 | - |
| 1. Số tiền đi vay thực thu trong năm | | |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 119.875.956.979 | 38.172.370.073 |
| 2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| 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 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 Xây dựng BGI
 Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI
 Công ty CP Tập đoàn IUC
 Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 Hoàng Trọng Đức
 Nguyễn Xuân Sơn
 Đinh Tuấn Anh
 Nguyễn Đức Toàn
 Nguyễn Thùy Dương

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty con
 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 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.304.277.799 | 9.621.350.009 |
| Công ty CP Tập đoàn IUC | 524.405.132 | 9.621.350.009 |
| Công ty CP Xây dựng BGI | 724.516.668 | - |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI | 55.355.999 | - |
| Mua hàng và dịch vụ | 12.512.777.557 | 17.015.372.075 |
| Công ty CP Tập đoàn IUC | 2.168.444.508 | 17.015.372.075 |
| Công ty CP Xây dựng BGI | 10.344.333.049 | - |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| | | |
|---|-----------------------|------------------------|
| Tạm ứng | 3.001.800.000 | 100.363.000.000 |
| Hoàng Trọng Đức | 3.001.800.000 | 100.363.000.000 |
| Hoàn tạm ứng | 67.802.597.900 | 3.177.206.561 |
| Hoàng Trọng Đức | 67.802.597.900 | 2.357.206.561 |
| Nguyễn Xuân Sơn | - | 820.000.000 |
| 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 |
| Số dư với các bên liên quan | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
| | VND | VND |
| Trả trước cho người bán | 724.516.668 | - |
| Công ty CP Xây dựng BGI | 724.516.668 | - |
| 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: | Năm 2020 | Năm 2019 |
| | VND | VND |
| 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 |
| Cộng | 2.861.099.000 | 3.330.505.873 |

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 các 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.17, 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).

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:

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Công nợ tài chính | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
| | VND | VND |
| Các khoản vay | 65.190.818.242 | 27.019.995.194 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.339.199.975 | 10.766.534.958 |
| Nợ thuần | 50.851.618.267 | 16.253.460.236 |
| Vốn chủ sở hữu | 260.405.851.829 | 251.851.479.457 |
| Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu | 20% | 6% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 và công nợ tài chính trình bày tại Thuyết minh số IV.

Các loại Công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
| | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.339.199.975 | 10.766.534.958 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 96.476.720.326 | 340.868.621.115 |
| Các khoản đầu tư tài chính | 8.806.263.116 | 706.263.116 |
| Cộng | 119.622.183.417 | 352.341.419.189 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 65.190.818.242 | 27.019.995.194 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 38.231.318.503 | 58.018.919.180 |
| Chi phí phải trả | 50.835.962.902 | 50.801.204.031 |
| Cộng | 154.258.099.647 | 135.840.118.405 |

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 31/12/2020 do Thông tư 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 210/2009/TT-BTC 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 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 tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Mẫu số B 09 - DN

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

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.

| 31/12/2020 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Cộng VND |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 38.231.318.503 | - | 38.231.318.503 |
| 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 |
| 01/01/2020 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Cộng VND |
| 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, 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.

| 31/12/2020 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Cộng VND |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.339.199.975 | - | 14.339.199.975 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 96.476.720.326 | - | 96.476.720.326 |
| Các khoản đầu tư tài chính | 8.100.000.000 | 706.263.116 | 8.806.263.116 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| 01/01/2020 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Cộng VND |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 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 |

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

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