



Vietnam Auditing
and Valuation
Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

**Báo cáo Tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
đã được kiểm toán**

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, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02-03
Báo cáo Kiểm toán Độc lập	04-05
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-33

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, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 đăng ký lần đầu ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 18 ngày 20/09/2019 với mã số doanh nghiệp là 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị tại ngày lập Báo cáo tài chính:

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm, miễn nhiệm
Ông: Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch	
Ông: Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên	
Ông: Lê Hồng Quang	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08/04/2019
Ông: Đậu Minh Tuấn	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08/04/2019
Ông: Đinh Tuấn Anh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08/04/2019
Ông: Nguyễn Đức Toàn	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08/04/2019
Bà: Nguyễn Thùy Dương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08/04/2019

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập Báo cáo tài chính:

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm, miễn nhiệm
Ông: Đậu Minh Tuấn	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm từ ngày 09/04/2019
Ông: Bùi Việt Anh	Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm từ ngày 09/04/2019
Ông: Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông: Nguyễn Xuân Trường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2019
Ông: Nguyễn Thành Công	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2019
Ông: Nguyễn Lâm Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/08/2019
Ông: Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Hoàng Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 18/06/2019

Các thành viên của Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm, miễn nhiệm
Ông: Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	
Ông: Bùi Hoàng Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08/04/2019
Ông: Vũ Thanh Liêm	Thành viên	
Bà: Phạm Thị Trâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08/04/2019
Ông: Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	

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, thành phố Hà Nội

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin 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.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 phê duyệt Báo cáo Tài chính của Công ty cho năm tài chính 2019

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Hoàng Trọng Đức

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 385 /BCKT-TC/NV6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các 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 được lập ngày 10/04/2020 từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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 Cổ phần Xây dựng số 7 tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như được trình bày tại thuyết minh số VII.02 của Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 20/03/2020 Công ty đã thông qua chủ trương đầu tư vào Công ty Cổ phần tập đoàn IUC do ông Hoàng Trọng Đức làm chủ tịch HĐQT với số tiền là 240 tỷ đồng, và Công ty TNHH Thiết kế, Kiến trúc và Thương mại Bằng Lăng với số tiền là 10 tỷ đồng. Bên cạnh đó, đến ngày 27/03/2020 Công ty đã thu hồi lại toàn bộ số tiền đặt cọc trong năm 2019 cho các cá nhân để mua cổ phiếu của VC3 và VMC với tổng số tiền thu hồi là 145,2 tỷ đồng. Ngày 01/04/2020 Công ty đã hoàn thành việc đầu tư vào Công ty Cổ phần tập đoàn IUC với tổng số tiền đầu tư là 240 tỷ đồng.



Ngô Quang Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 0448-2018-126-1

Bùi Thiện Tá
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 0592-2018-126-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)
Hà Nội, Ngày 10 tháng 04 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		386.148.455.262	401.331.149.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	10.766.534.958	124.044.157.009
1. Tiền	111		10.766.534.958	35.594.157.009
2. Các khoản tương đương tiền	112			88.450.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		342.850.510.907	251.038.166.472
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	60.603.429.405	40.002.794.424
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	1.981.889.792	17.605.886.501
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	295.577.067.639	209.851.502.445
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.05	(15.311.875.929)	(16.422.016.898)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	30.523.417.092	26.248.825.711
1. Hàng tồn kho	141		30.523.417.092	26.248.825.711
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.007.992.305	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.13	2.007.992.305	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		63.227.097.298	67.733.803.353
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn khác	216			
II. Tài sản cố định	220		14.719.050.674	5.356.457.974
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	14.719.050.674	5.356.457.974
- Nguyên giá	222		35.348.408.490	24.435.025.550
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(20.629.357.816)	(19.078.567.576)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	-	-
- 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	V.9	47.801.783.508	61.671.082.263
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	69.611.659.514
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(8.454.656.270)	(7.940.577.251)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	706.263.116	706.263.116
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.811.884)	(4.811.884)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		449.375.552.560	469.064.952.545

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		197.524.073.103	217.195.156.338
I. Nợ ngắn hạn	310		197.524.073.103	217.195.156.338
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	49.137.304.533	29.560.254.870
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	888.083.177	2.591.777.802
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	7.737.999.756	2.134.534.966
4. Phải trả người lao động	314		2.207.943.527	2.583.449.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	50.801.204.031	51.077.927.795
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	8.881.614.647	11.852.171.364
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	27.019.995.194	28.419.872.832
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17	49.651.216.040	88.023.955.297
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.198.712.198	951.211.763
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		251.851.479.457	251.869.796.207
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	251.851.479.457	251.869.796.207
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		228.793.460.000	219.996.540.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.223.711.158	3.223.711.158
3. Cổ phiếu ngân quỹ	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	6.595.307.179
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.113.155.685	22.057.378.870
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	1.967.433.244
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		12.113.155.685	20.089.945.626
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		449.375.552.560	469.064.952.545

Người lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hoàng Trọng Đức

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

Năm 2019

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	127.826.097.960	128.494.992.450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	127.826.097.960	128.494.992.450
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	123.367.277.786	96.210.105.800
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.458.820.174	32.284.886.650
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	861.250.957	3.378.192.570
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.910.589.579	1.180.776.408
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.910.589.579	1.180.776.408
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	375.109.422	84.200.982
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	21.514.010.358	12.129.821.923
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(18.479.638.228)	22.268.279.907
11. Thu nhập khác	31	VI.6	39.881.182.958	5.566.266.795
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.316.932.049	2.820.009.269
13. Lợi nhuận khác	40		38.564.250.909	2.746.257.526
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.084.612.681	25.014.537.433
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	7.971.456.996	4.924.591.807
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		12.113.155.685	20.089.945.626
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.010	1.712
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.010	1.712

Người lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)


Năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: đồng	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	20.084.612.681	25.014.537.433
2. Điều chỉnh cho các khoản		(35.187.025.663)	59.062.906.412
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	4.506.706.055	4.356.759.329
- Các khoản dự phòng		(39.482.880.226)	62.103.604.245
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.121.441.071)	(8.578.233.570)
- Chi phí lãi vay	06	1.910.589.579	1.180.776.408
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(15.102.412.982)	84.077.443.845
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(92.710.195.771)	(233.972.020.185)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.274.591.381)	48.493.758.643
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	11.882.576.229	(85.264.924.816)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.910.589.579)	(1.180.776.408)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(3.119.621.538)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(881.486.000)	(507.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(102.996.699.484)	(191.473.940.459)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	1.260.190.114	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	861.250.957	8.578.233.570
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.121.441.071	8.578.233.570
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	8.796.920.000	109.703.600.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	38.172.370.073	87.569.872.832
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(39.572.247.711)	(59.150.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.799.406.000)	(16.499.505.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.402.363.638)	121.623.967.832
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(113.277.622.051)	(61.271.739.057)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	124.044.157.009	185.315.896.066
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.766.534.958	124.044.157.009

Người lập biểu


Trần Quang Trung

Kế toán trưởng


Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị




Hoàng Trọng Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Các ghi chú này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo Tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 đăng ký lần đầu ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 18 ngày -20/09/2019 với mã số doanh nghiệp là 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 228.793.460.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là 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 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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

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

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2019, Công ty có 55 Nhân viên (01/01/2019 có 80 nhân viên)

Hiện tại Công ty không có Công ty con, công ty liên doanh liên kết nào.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế
- Tỷ giá ghi sổ kế toán

2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:

- Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch;
- Trường hợp không xác định được lãi suất ngân hàng thương mại cho vay nêu trên thì lãi suất thực tế là lãi suất Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (như phát hành trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi hoặc vay bằng khế ước thông thường) trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

b. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

c. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

5. Nguyên tắc kế toán phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;

- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo 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 để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ. Chi tiết khung thời gian khấu hao của từng loại tài sản cố định như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	7-25 năm
Máy móc thiết bị	5-10 năm
Phương tiện vận tải	6-10 năm
Thiết bị quản lý	3-5 năm

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- 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 và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
 - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
 - Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
 - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”;

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay, tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế 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.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) 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 chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**a. Doanh thu bán hàng**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào 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 các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

e. Doanh thu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi có biên bản bàn giao đưa vào sử dụng nhà ở và đất ở. Trường hợp người mua nộp tiền trước theo tiến độ hợp đồng thì được ghi nhận trên tài khoản người mua trả tiền trước.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công

ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế TNDN và Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 thì năm 2018 Công ty được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20% trên thu nhập tính thuế.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

a. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

b. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

		Đơn vị tính: đồng	
		31/12/2019	01/01/2019
1 . Tiền			
Tiền mặt tại quỹ		189.887.458	145.125.211
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		10.576.647.500	35.449.031.798
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng)		0	88.450.000.000
Cộng		10.766.534.958	124.044.157.009
2 . Phải thu khách hàng ngắn hạn			
a) Phải thu khách hàng		60.603.429.405	40.002.794.424
- Công ty Cổ phần xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh		7.038.907.000	7.038.907.000
- Công ty CP Xây dựng số 3		17.318.404.208	3.619.573.989
- Trường Đại học Xây dựng Hà Nội		1.828.343.749	1.828.343.749
- Ngân hàng NN& PTNT- Chi nhánh Hà Nội		13.321.420.218	3.577.543.979
- Các khách hàng khác		21.096.354.230	23.938.425.707
Cộng		60.603.429.405	40.002.794.424
3 . Trả trước người bán ngắn hạn			
a) Trả trước cho người bán		1.981.889.792	17.605.886.501
- Đội công trình Tổng cục kỹ thuật Bộ Công An		1.717.485.566	1.717.485.566
- Công ty CP Đầu tư hạ tầng và Đô thị Vinaconex		-	4.653.952.219
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư Việt Đạt		121.522.226	2.076.281.270
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư An Thái		-	2.247.810.700
- Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS		-	4.512.919.500
- Trả trước cho người bán khác		142.882.000	2.397.437.246
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan		-	-
Cộng		1.981.889.792	17.605.886.501
4 . Phải thu khác			
		31/12/2019	01/01/2019
		Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu ngắn hạn khác		295.577.067.639	-
+ Phải thu khác		0	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (1)</i>		-	145.200.041.000
<i>Triệu Thị Thu Thảo</i>		-	145.200.041.000
<i>Phải thu khác (2)</i>		115.200.000.000	-
+ Tạm ứng		180.377.067.639	-
<i>Đàm Văn Sơn</i>		419.191.301	-
<i>Nguyễn Thanh Phương</i>		100.000.000	-
<i>Nguyễn Đức Hùng</i>		20.547.000.000	-
<i>Hoàng Trọng Đức</i>		102.005.793.439	-
<i>Nguyễn Xuân Sơn</i>		-	820.000.000
<i>Nguyễn Thị Hồng Diễm</i>		-	7.430.000.000
<i>Nguyễn Ngọc Tài</i>		-	-
<i>Lê Quốc Ngọc</i>		24.843.000.000	-
<i>Tạm ứng khác</i>		32.462.082.899	-
Cộng		295.577.067.639	209.851.502.445

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

(1) Năm 2018 Công ty phát sinh khoản Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/HTKD/CL-VC7 ngày 23/04/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm và Công ty Cổ phần xây dựng số 7. Hợp đồng quy định hai bên tiến hành hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với toàn bộ dự án Khu du lịch sinh thái Prime - Prime Resorts and Hotels địa điểm tại Lô D14C, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm, tổng mức đầu tư tạm tính 3.000.000.000.000 VNĐ với cơ cấu vốn vay là 1.800.000.000.000 VNĐ, vốn tự có và huy động hợp pháp 1.200.000.000.000 VNĐ. Công ty Cổ phần xây dựng số 7 sẽ cam kết góp 150.000.000.000 VNĐ tương đương với 5% tổng mức đầu tư dự án. Thời gian hợp tác là 36 tháng, điều khoản phân chia lợi nhuận được xác định như sau: khoản lợi nhuận cố định là 15%/năm tính trên số tiền và ngày góp vốn mà bên B đã thực tế góp, lợi nhuận cố định được thanh toán định kỳ hàng năm thời hạn thanh toán là trong 30 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính 31/12, khoản lợi nhuận thứ 2 là lợi nhuận cộng thêm được xác định theo chu kỳ 1 năm một lần gọi là chu kỳ xác định lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh vận hành khai thác dự án, nếu kết quả kinh doanh dịch vụ của Dự án trên Báo cáo tài chính có lãi thì mức lợi nhuận cộng thêm được đảm bảo không thấp hơn 3% trên vốn thực góp. Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/HTKD/CL-VC7 ký ngày 23/04/2018 đã được chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2018 theo biên bản chấm dứt hiệu lực hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo biên bản chấm dứt hiệu lực hợp đồng hợp tác kinh doanh thì số tiền Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm phải trả Công ty Cổ phần xây dựng số 7 là 145.200.041.000 đồng trong đó: 140 tỷ đồng tiền vốn góp và 5.200.041.000 đồng tiền lợi nhuận và thời hạn thanh toán là 90 ngày kể từ ngày 31/12/2018. Và đến ngày 31/05/2019 thì khoản vốn đầu tư 145.200.041.000 đồng này mới được Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm chuyển trả lại cho bên Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.

(2) Theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2019/NQ-HĐQT của Công ty Cổ phần xây dựng số 7 thì Hội đồng quản trị thông qua chủ trương đầu tư 6.500.000 cổ phiếu công ty VC3 với tổng mức đầu tư dự kiến đầu tư tối đa là 149.500.000.000 đồng và 4.800.000 cổ phiếu VMC với mức đầu tư tối đa là 91.200.000.000 đồng. Công ty đã tìm kiếm được các đối tác đang sở hữu cổ phiếu của hai công ty này và thực hiện ký thỏa thuận đặt cọc với các đối tác này vào ngày 30/05/2019. Số tiền đặt cọc căn cứ vào giá đóng cửa phiên giao dịch ngày 30/05/2019 của cổ phiếu VC3 và VMC mà các đối tác này đang nắm giữ. Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu khi có văn bản yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu của bên nhận đặt cọc. Nếu trong vòng 5 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng mà bên nhận chuyển nhượng không có văn bản chấp thuận ký hợp đồng chuyển nhượng do nguyên nhân khách quan từ bên đặt cọc thì bên nhận đặt cọc sẽ trả lại toàn bộ tiền cọc mà không có bất kỳ khoản phạt nào. Nếu nguyên nhân do phía bên nhận đặt cọc không đảm bảo được điều khoản của hợp đồng thì bên nhận đặt cọc sẽ phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt bằng 12% trên số tiền đặt cọc và số ngày đã đặt cọc. Trong suốt thời gian thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì bên nhận đặt cọc có trách nhiệm đảm bảo giá trị thị trường của cổ phiếu VC3 và VMC nắm giữ không được thấp hơn giá trị đặt cọc, thứ 6 hàng tuần phải gửi xác nhận tài khoản chứng khoán cho bên đặt cọc hoặc sau 1 ngày bên đặt cọc có yêu cầu. Thời hạn hiệu lực của thỏa thuận đặt cọc trên đến 30/09/2019. Chi tiết số cổ phiếu nắm giữ, giá trị thị trường và giá trị đặt cọc của từng thỏa thuận như sau:

STT	Tên đối tượng nhận đặt cọc	Số lượng cổ phiếu sở hữu (CP)		Giá đóng cửa ngày 30/05/2019		Giá thị trường các cổ phiếu (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
		VC3	VMC	VC3	VMC		
1	Nguyễn Đình Thảo	738.679	828.200	23.200	14.600	29.229.072.800	20.500.000.000
2	Đỗ Mạnh Cường	1.056.900	644.000	23.200	14.600	33.922.480.000	24.000.000.000
3	Nguyễn Đức Toàn	1.400.000		23.200	14.600	32.480.000.000	22.800.000.000
4	Nguyễn Xuân Mạnh	1.017.200		23.200	14.600	23.599.040.000	5.300.000.000
5	Nguyễn Ánh Nguyệt	1.139.784	399.900	23.200	14.600	32.281.528.800	22.900.000.000
6	Hoàng Quang Hưng		712.852	23.200	14.600	10.407.639.200	7.400.000.000
7	Đình Tuấn Anh		312.900	23.200	14.600	4.568.340.000	3.200.000.000
10	Lương Thị Hồng Vân		204.200	23.200	14.600	2.981.320.000	2.100.000.000
12	Đoàn Xuân Huy		494.000	23.200	14.600	7.212.400.000	5.100.000.000
13	Nguyễn Thái Sơn		180.700	23.200	14.600	2.638.220.000	1.900.000.000
Tổng		5.352.563	3.776.752			179.320.040.800	115.200.000.000

Theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng số 7 số 31/2019/NQ-HĐQT ngày 25/12/2019, Công ty đã thông qua chủ trương dừng thực hiện đầu tư cổ phiếu của các công ty niêm yết gồm: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (mã CK VC3) và Công ty Cổ phần VIMECO (mã CK VMC). Từ ngày ra nghị quyết đến thời điểm lập báo cáo, số tiền đặt cọc công ty đã thu hồi lại là 30 tỷ đồng.

5 . Nợ xấu

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	15.311.875.929	(15.311.875.929)	16.422.016.898	(16.422.016.898)
+ Quá hạn trên 3 năm	14.005.621.781	(14.005.621.781)	14.005.621.781	(14.005.621.781)
+ Quá hạn từ 2 năm đến 3 năm	-	-	-	-
+ Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	1.306.254.148	(1.306.254.148)	2.416.395.117	(2.416.395.117)
Cộng	15.311.875.929	(15.311.875.929)	16.422.016.898	(16.422.016.898)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

6 . Hàng tồn kho	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	216.907.630	-	216.907.630	-
Công cụ, dụng cụ	10.006.000	-	10.006.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	30.296.503.462	-	26.021.912.081	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Cộng	30.523.417.092	-	26.248.825.711	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2019: 0 đồng;
 Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 31/12/2019: 0 đồng;
 (*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm 2019

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Xây dựng công trình</i>		
Cải tạo Hồ Kim Liên	2.337.920.363	2.337.920.363
Văn phòng Polyco	2.837.079.533	2.837.079.533
Ngân hàng Công thương Đền Hùng	4.486.615.468	4.486.615.468
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn VN- Chi nhánh Hà Nội	12.572.013.564	12.572.013.564
Điện nước 138B Giảng Võ	514.920.976	-
Long Sơn - Vũng Tàu	7.449.475.467	-
Dự án Phan Rang Tháp Chàm	98.478.091	-
Khách sạn Condotel Prime - Cam Ranh	-	2.249.653.153
Khu dân cư vinaconex 3 Phố Yên	-	1.538.630.000
Cộng	30.296.503.462	26.021.912.081

7 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu kỳ	866.056.518	18.624.671.238	4.762.151.208	182.146.586	24.435.025.550
Số tăng trong kỳ	13.355.219.736	-	-	-	13.355.219.736
<i>BĐSDT chuyển sang</i>	<i>13.355.219.736</i>	-	-	-	<i>13.355.219.736</i>
Số giảm trong kỳ	-	2.441.836.796	-	-	2.441.836.796
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	<i>2.441.836.796</i>	-	-	<i>2.441.836.796</i>
Số dư cuối kỳ	14.221.276.254	16.182.834.442	4.762.151.208	182.146.586	35.348.408.490
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	500.333.924	16.167.678.179	2.228.408.887	182.146.586	19.078.567.576
Số tăng trong kỳ	3.060.311.751	1.065.017.171	598.403.028	-	4.723.731.950
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.057.028.796</i>	<i>1.065.017.171</i>	<i>598.403.028</i>	-	<i>2.720.448.995</i>
<i>BĐSDT Chuyển sang</i>	<i>2.003.282.955</i>	-	-	-	<i>2.003.282.955</i>
Số giảm trong kỳ	731.104.914	2.441.836.796	-	-	3.172.941.710
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	<i>2.441.836.796</i>	-	-	<i>2.441.836.796</i>
<i>Chuyển sang BĐSĐT</i>	<i>731.104.914</i>	-	-	-	<i>731.104.914</i>
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.829.540.761	14.790.858.554	2.826.811.915	182.146.586	20.629.357.816
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	365.722.594	2.456.993.059	2.533.742.321	-	5.356.457.974
Tại ngày cuối kỳ	11.391.735.493	1.391.975.888	1.935.339.293	-	14.719.050.674

Trong đó:
 Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/12/2019 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 6.864.190.232 đồng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

8 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Thương hiệu vinaconex	Phần mềm kế toán và khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ vô hình tại 31/12/2018 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 516.767.278 đồng

9 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	69.611.659.514	-	13.355.219.736	56.256.439.778
- Nhà và quyền sử dụng đất	69.611.659.514	-	13.355.219.736	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế	7.940.577.251	2.517.361.974	2.003.282.955	8.454.656.270
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.940.577.251	2.517.361.974	2.003.282.955	8.454.656.270
Giá trị còn lại	61.671.082.263	(2.517.361.974)	11.351.936.781	47.801.783.508
- Nhà và quyền sử dụng đất	61.671.082.263	(2.517.361.974)	11.351.936.781	47.801.783.508

10 . Đầu tư tài chính dài hạn

Khoản mục	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	711.075.000	(4.811.884)	706.263.116	711.075.000	(4.811.884)	706.263.116
- Công ty Cổ phần Xây lắp và trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(4.811.884)	295.188.116	300.000.000	(4.811.884)	295.188.116
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Handic	411.075.000	-	411.075.000	411.075.000	-	411.075.000

11 . Phải trả người bán ngắn hạn

Khoản mục	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	49.137.304.533	49.137.304.533	29.560.254.870	29.560.254.870
- Công ty TNHH Phú An Thép	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900
- Công ty CP Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt	1.086.949.850	1.086.949.850	1.086.949.850	1.086.949.850
- Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Phát Tài Lộc	677.595.141	677.595.141	2.724.492.519	2.724.492.519
- Công ty CP Thép và Vật tư xây dựng	8.750.890.349	8.750.890.349		
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	37.250.863.293	37.250.863.293	24.377.806.601	24.377.806.601
Cộng	49.137.304.533	49.137.304.533	29.560.254.870	29.560.254.870

Địa chỉ: : Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà nội, Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

12 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2019	01/01/2019
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	888.083.177	2.591.777.802
- Ngân hàng TMCP Công Thương Đền Hùng	638.040.974	638.040.974
- Công ty TNHH Văn Phú - CGM	250.042.203	-
- Công ty CP Vật liệu xây dựng Hà Nội	-	1.725.841.611
- Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	-	227.895.217
Cộng	888.083.177	2.591.777.802

13 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp hoặc đã được khấu trừ trong năm	31/12/2019	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	1.345.250.803	13.638.149.361	16.991.392.469	2.007.992.305	-
Thuế TNDN	-	659.792.381	7.971.456.996	1.882.977.733	-	6.748.271.644
Thuế TNCN	-	129.491.782	1.539.468.745	679.232.415	-	989.728.112
Thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	2.134.534.966	23.152.075.102	19.556.602.617	2.007.992.305	7.737.999.796

(*) Trong đó:

- Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ

7.971.456.996

Cộng

7.971.456.996

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Phải trả về chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	50.051.892.909	50.051.892.909
Chi phí phải trả khác	749.311.122	1.026.034.886
Cộng	50.801.204.031	51.077.927.795

15 . Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019	01/01/2019
- Kinh phí công đoàn	237.435.417	170.636.095
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	8.644.179.230	11.681.535.269
+ Phải trả về cổ tức	115.501.866	97.703.416
+ Kinh phí bảo trì dự án 19 Đại Từ	2.541.937.043	3.130.085.916
+ Kinh phí bảo trì dự án 34 Cầu Diễn	4.284.670	4.284.670
+ Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu	5.064.369.706	7.090.005.267
+ Phải trả tổ đội xây dựng	116.381.865	468.000.000
+ Đặt cọc thi công hoàn thiện căn hộ	410.000.000	450.000.000
+ Đặt cọc thuê văn phòng	391.611.080	411.863.000
+ Phải trả phải nộp khác	93.000	29.593.000
Cộng	8.881.614.647	11.852.171.364

16 . Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
- Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu	49.651.216.040	88.023.955.297
Cộng	49.651.216.040	88.023.955.297

17 . Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2019
17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27.019.995.194	38.172.370.073	39.572.247.711	28.419.872.832
Vay ngắn hạn	27.019.995.194	38.172.370.073	39.572.247.711	28.419.872.832
(1) Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 1	12.615.964.484	21.253.798.869	34.403.754.998	25.765.920.613
(2) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Thạch Thất	12.104.114.704	14.618.655.198	5.168.492.713	2.653.952.219
(3) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	2.299.916.006	2.299.916.006	-	-
17.2. Số có khả năng trả nợ	24.720.079.188	-	34.403.754.998	28.419.872.832
Vay ngắn hạn	24.720.079.188	-	34.403.754.998	28.419.872.832
Ngân hàng Thương mại cổ phần quân đội	12.615.964.484	-	34.403.754.998	25.765.920.613
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Thạch Thất	12.104.114.704	-	-	2.653.952.219

Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay và nợ thuê tài chính:

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 22258.18.002.2375010.TD ký ngày 27/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh 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 01/2019/177579/HDTD ký ngày 18/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thạch Thất. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng đã bao gồm dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh nợ L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể 01/2018/177579/HDTD và 01/2018/177579/HĐBL ngày 12/12/2017. Hạn mức tín dụng 80.000.000.000 đồng. Lãi suất quy định theo từng lần vay

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 19.07/2019-HĐCVTL/NHCT326-VC7 (HĐ138B Giảng Võ) ngày 19/07/2019 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long. Hợp đồng cho vay từng lần thời hạn cấp mức tín dụng đến ngày 13/01/2020. Hạn mức cho vay 2.300.000.000 đồng. Lãi suất điều chỉnh 1 tháng một lần với 7,5%/năm với kỳ tính lãi đầu tiên

18 . Vốn chủ sở hữu

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 01)

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2019	01/01/2019
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	228.793.460.000	219.996.540.000
Cộng	228.793.460.000	219.996.540.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

18.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	219.996.540.000	109.999.840.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	8.796.920.000	109.996.700.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	228.793.460.000	219.996.540.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	19.799.406.000	16.499.505.000
	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
18.4. Cổ phiếu	22.879.346	21.999.654
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	22.879.346	21.999.654
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	22.879.346	21.999.654
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	314	314
Số lượng cổ phiếu được mua lại	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	22.879.032	21.999.340
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	22.879.032	21.999.340
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	10.000	10.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		
	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	7.724.293.614	6.595.307.179
18.5. Cổ tức		
Theo nghị quyết hội đồng quản trị số 20/2019/NQ-HĐQT ngày 04/07/2019 chi trả cổ tức năm 2018 thông qua quyết định chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức 5% bằng tiền và 4% bằng cổ phiếu. Ngày đăng ký cuối cùng 02/08/2019, ngày chi trả 15/08/2019		
18.6. Các quỹ của doanh nghiệp:	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	6.595.307.179
	<u>Kỳ này</u>	<u>Ghi chú</u>
18.7. Phân phối lợi nhuận	22.057.378.870	(1)
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	12.113.155.685	(2)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh kỳ này	-	(3)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	(4)
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	34.170.534.555	(5) = (1) + ... + (4)
Lợi nhuận được chia cổ tức và PP các quỹ trong kỳ	22.057.378.870	(6) = (7) + (8) + (9)
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	19.799.406.000	(7)
- Chia cổ tức năm trước	1.128.986.435	(8)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	1.128.986.435	(9)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	<u>12.113.155.685</u>	(10) = (5) - (6)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: Đồng

	Năm nay	Năm trước
1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu cung cấp hàng hóa	50.437.349.770	
- Doanh thu xây lắp và dịch vụ khác	70.524.272.446	59.710.986.176
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.864.475.744	68.784.006.274
Cộng	127.826.097.960	128.494.992.450
2 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa	50.437.349.770	-
- Doanh thu thuần xây lắp và dịch vụ khác	70.524.272.446	59.710.986.176
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	6.864.475.744	68.784.006.274
Cộng	127.826.097.960	128.494.992.450
3 . Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	50.395.216.700	-
- Giá vốn của hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	66.818.668.710	57.065.046.134
- Giá vốn của kinh doanh bất động sản	6.153.392.376	39.145.059.666
Cộng	123.367.277.786	96.210.105.800
4 . Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	861.250.957	3.378.192.570
- Lãi bán khoản đầu tư	-	-
Cộng	861.250.957	3.378.192.570
5 . Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	1.910.589.579	1.180.776.408
Cộng	1.910.589.579	1.180.776.408
6 . Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	1.260.190.114	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu	38.325.608.021	-
- Lãi thu được từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Cam Lâm	-	5.200.041.000
- Các khoản khác	295.384.823	366.225.795
Cộng	39.881.182.958	5.566.266.795
7 . Chi phí khác		
- Phạt thuế	1.316.905.394	2.765.766.183
- Chi phí khác	26.655	54.243.086
Cộng	1.316.932.049	2.820.009.269

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

8 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	21.514.010.358	12.129.821.923
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	21.514.010.358	12.129.821.923
+ Chi phí nhân viên quản lý	14.348.696.022	12.521.970.161
+ Chi phí vật liệu quản lý	914.181.324	887.300.300
+ Chi phí vật liệu văn phòng	1.043.523.584	173.617.314
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	865.507.422	1.132.611.816
+ Thuế, phí, lệ phí	87.601.539	152.785.150
+ Trích lập Chi phí dự phòng	-	357.848.622
+ Hoàn nhập Chi phí dự phòng	(1.110.140.969)	(5.719.298.509)
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.494.516	241.342.862
+ Chi phí bằng tiền khác	5.300.146.920	2.381.644.207
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	375.109.422	84.200.982
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	375.109.422	84.200.982
+ Chi phí bảo hành	96.128.927	84.200.982
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
+ Chi phí bằng tiền khác	278.980.495	-
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
a. Lợi nhuận trước thuế	20.084.612.681	25.014.537.433
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	(2.979.606.210)	(391.578.397)
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.704.358.886	3.136.852.885
+ Khấu hao vượt định mức	138.453.336	138.453.336
+ Phạt vi phạm thuế	1.316.905.550	2.765.766.183
+ Thủ lao hội đồng quản trị không chuyên trách	249.000.000	140.000.000
+ Khác	0	92.633.366
- Các khoản điều chỉnh giảm	4.683.965.096	3.528.431.282
+ Hoàn nhập dự phòng bảo hành 136 Hồ Tùng Mậu cơ quan thuế yêu cầu 2018	4.683.965.096	3.528.431.282
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	17.105.006.471	24.622.959.036
Trong đó:		
c1. Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản	33.741.358.218	
c2. Lợi nhuận từ hoạt động xây lắp, cho thuê, bán hàng hóa	(16.636.351.747)	
d. Thuế phải nộp theo quyết định kiểm tra thuế 2018	1.223.185.352	
e. Thuế TNDN ={(c1)*thuế suất thuế TNDN+d}	7.971.456.996	4.924.591.807
10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.261.210.279	38.316.389.230
Chi phí nhân công	16.555.626.428	16.885.809.061
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.507.719.945	9.421.029.295
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.416.634.951	(9.905.323.489)
Chi phí khác bằng tiền	5.789.797.344	3.285.831.072
Cộng	149.530.988.947	58.003.735.169
11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.113.155.685	20.089.945.626
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	605.657.784	1.128.986.435
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.507.497.901	18.960.959.191
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.398.592	11.150.350
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.010	1.700

Trong năm 2018, Công ty đang tạm tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trên cơ sở tạm tính tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi là 5% lợi nhuận sau thuế TNDN của năm 2018 với số tiền là 1.004.497.281 đồng. Theo nghị quyết đại hội cổ đông thì quỹ khen thưởng phúc lợi chính thức trích của năm 2018 là 1/128.986.435 đồng. Năm 2019, tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính là 5% lợi nhuận sau thuế TNDN của năm 2019. Đến năm 2020 số trích quỹ chính thức sẽ được thông qua có thể thay đổi so với số tạm tính. Công ty không có Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động đến lãi suy giảm trên cổ phiếu trong năm 2019.

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Sau thời điểm kết thúc năm tài chính 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã ra nghị quyết hội đồng quản trị số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 20/03/2020 về việc thông qua chủ trương đầu tư cổ phiếu của Công ty Cổ phần tập đoàn IUC và nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Thiết kế, Kiến trúc và Thương mại Bằng Lăng cụ thể:

- Đầu tư vào Công ty Cổ phần tập đoàn IUC với số vốn dự kiến đầu tư tối đa là 240.000.000.000 đồng tương đương 24.000.000 cổ phiếu.

- Đầu tư tư vào Công ty TNHH Thiết kế, Kiến trúc và Thương mại Bằng Lăng với số vốn dự kiến là 10.000.000.000 đồng.

Tính đến ngày 27/03/2020 Công ty đã thu hồi lại toàn bộ khoản tiền đặt cọc mua cổ phiếu VC3 và VMC của các cá nhân theo nghị quyết số 31/2019/NQ-HĐQT ngày 25/12/2019 với tổng số tiền thu hồi là 145.200.000.000 đồng bao gồm thu trong năm 2019 là 30.000.000.000 đồng, và năm 2020 là 115.200.000.000 đồng

Ngày 01/04/2020 Công ty đã hoàn tất việc đầu tư vốn vào Công ty cổ phần tập đoàn IUC với tổng vốn đầu tư là 240.000.000.000 đồng tương đương 24.000.000 cổ phiếu. Đã được cấp giấy chứng nhận cổ phần số 29 ngày 01/04/2020 với số vốn sở hữu là 240 tỷ trên vốn điều lệ của Công ty cổ phần tập đoàn IUC là 750 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 trở thành Công ty liên kết của Công ty Cổ phần tập đoàn IUC với phần sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần tập đoàn IUC là 32% vốn chủ sở hữu.

3 . Thông tin về các bên liên quan

3.1 Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Địa điểm	Mối quan hệ
Hoàng Trọng Đức	Hà Nội	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Xuân Sơn	Hà Nội	Phó tổng giám đốc thường trực, Ủy viên HĐQT
Đình Tuấn Anh	Hà Nội	Ủy viên HĐQT
Nguyễn Đức Toàn	Hà Nội	Ủy viên HĐQT
Nguyễn Thùy Dương	Hà Nội	Ủy viên HĐQT
Nguyễn Thi Hoài Thu	Hà Nội	Vợ của ông Hoàng Trọng Đức - Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC
Công ty CP Tập đoàn IUC	Hà Nội	Cùng chung chủ tịch hội đồng quản trị

3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số tiền phát sinh trong năm
a, Tạm ứng			
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	100.363.000.000
b, Hoàn tạm ứng			
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	2.357.206.561
2	Nguyễn Xuân Sơn	Phó tổng giám đốc thường trực, Ủy viên HĐQT	820.000.000
c, Phải trả nhà cung cấp			
1	Công ty CP Tập đoàn IUC	Cùng chủ tịch HĐQT, Giám đốc là vợ của chủ tịch HĐQT	17.015.372.075
	Cung cấp dịch vụ trong kỳ		9.621.350.009
	Trả tiền cho nhà cung cấp		

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

d, Phải thu khác tiền đặt cọc mua cổ phiếu

Nguyễn Đức Toàn	Ủy viên HĐQT	22.800.000.000
Đình Tuấn Anh	Ủy viên HĐQT	3.200.000.000

3.3 Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2019:

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2018
a, Số dư tạm ứng			
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	102.005.793.439
b, Phải trả nhà cung cấp			
1	Công ty CP Tập đoàn IUC	Giám đốc công ty là vợ của Chủ tịch HĐQT	2.740.069.847

Giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát năm 2019:

TT	Bộ phận	Thu nhập
1	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc	3.330.505.873
2	Ban Kiểm soát	90.000.000
Cộng		3.420.505.873

4 . Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác
- Hoạt động kinh doanh bất động sản
- Hoạt động sản xuất công nghiệp

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh thương mại	Tổng cộng
Năm 2018				
Doanh thu bán hàng	70.524.272.446	6.864.475.744		77.388.748.190
Tổng doanh thu bộ phận	70.524.272.446	6.864.475.744	-	77.388.748.190
Kết quả kinh doanh bộ phận	2.645.940.042	29.638.946.608	-	32.284.886.650
Chi phí không phân bổ				(10.016.606.743)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				22.268.279.907
Thu nhập khác				5.566.266.795
Chi phí khác				(2.820.009.269)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(4.924.591.807)
Lợi nhuận thuần sau thuế				20.089.945.626

	Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh thương mại	Tổng cộng
Năm 2019				
Doanh thu bán hàng	70.524.272.446	6.864.475.744	50.437.349.770	127.826.097.960
Tổng doanh thu bộ phận	70.524.272.446	6.864.475.744	50.437.349.770	127.826.097.960
Kết quả kinh doanh bộ phận	3.705.603.736	711.083.368	42.133.070	4.458.820.174
Chi phí không phân bổ				(22.938.458.402)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				(18.479.638.228)
Thu nhập khác				39.881.182.958
Chi phí khác				(1.316.932.049)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(7.971.456.996)
Lợi nhuận thuần sau thuế				12.113.155.685

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Tại ngày 31/12/2018				
Tài sản của bộ phận	31.695.226.580	8.307.567.844	-	40.002.794.424
Tài sản không phân bổ	-	-	-	429.062.158.121
Tổng tài sản				469.064.952.545
Nợ phải trả của bộ phận	32.386.452.249	62.402.579.582	-	94.789.031.831
Các khoản nợ không phân bổ				122.406.124.507
Tổng nợ phải trả				217.195.156.338
Khấu hao tài sản cố định hữu hình				1.523.447.195
Khấu hao bất động sản đầu tư				400.615.000
Tại ngày 31/12/2019				
Tài sản của bộ phận	86.321.549.120	47.801.783.508	4.578.383.747	138.701.716.375
Tài sản không phân bổ	-	-	-	310.673.836.185
Tổng tài sản				449.375.552.560
Nợ phải trả của bộ phận	44.607.551.393	49.651.216.040	4.529.753.140	98.788.520.573
Các khoản nợ không phân bổ				98.735.552.530
Tổng nợ phải trả				197.524.073.103
Khấu hao tài sản cố định hữu hình				2.720.448.995
Khấu hao bất động sản đầu tư				2.517.361.974

5. Công cụ tài chính

Giá trị sổ kế toán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và tương đương tiền	10.766.534.958	-	124.044.157.009	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	356.180.497.044	(15.311.875.929)	249.854.296.869	(16.422.016.898)
Cộng	366.947.032.002	(15.311.875.929)	373.898.453.878	(16.422.016.898)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	58.018.919.180	41.412.426.234
Chi phí phải trả	50.801.204.031	51.077.927.795
Các khoản vay	27.019.995.194	28.419.872.832
Cộng	135.840.118.405	120.910.226.861

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giá định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

- Ngoài trừ các khoản nêu trên, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do 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. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy định kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với khách hàng lớn.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ			
Các khoản vay	27.019.995.194	-	27.019.995.194
Phải trả người bán	49.137.304.533	-	49.137.304.533
Chi phí phải trả	50.801.204.031	-	50.801.204.031
Phải trả khác	8.881.614.647	-	8.881.614.647
Số đầu kỳ			
Phải trả người bán	29.560.254.870	-	29.560.254.870
Chi phí phải trả	51.077.927.795	-	51.077.927.795
Phải trả khác	11.852.171.364	-	11.852.171.364

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 03 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Ngoại tệ có rủi ro này chủ yếu là đồng Đô la Mỹ (USD).

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định các chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

7 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Người lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

02081
CÔNG
TNH
KIỂM T
THẨM Đ
ỆT N
LIÊM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Phụ lục số 01: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2018	109.999.840.000	3.516.811.158	(3.141.000)	5.599.921.721	20.457.709.160	139.571.141.039
Tăng vốn trong năm	109.996.700.000	-	-	995.385.458	20.089.945.626	131.082.031.084
Lãi trong năm	-	-	-	-	20.089.945.626	20.089.945.626
Phát hành cổ phiếu	109.996.700.000	-	-	-	-	109.996.700.000
Trích quỹ	-	-	-	995.385.458	-	995.385.458
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	18.783.375.916	18.783.375.916
Chia cổ tức	-	-	-	-	16.499.505.000	16.499.505.000
Phân phối các quỹ	-	-	-	-	1.990.770.916	1.990.770.916
Giảm khác	-	-	-	-	293.100.000	-
Số dư tại 31/12/2018	219.996.540.000	3.516.811.158	(3.141.000)	6.595.307.179	21.764.278.870	251.869.796.207
Số dư tại 01/01/2019	219.996.540.000	3.516.811.158	(3.141.000)	6.595.307.179	21.764.278.870	251.869.796.207
Tăng vốn trong năm	8.796.920.000	-	-	1.128.986.435	12.113.155.685	22.039.062.120
Lãi trong năm	-	-	-	-	12.113.155.685	12.113.155.685
Phát hành cổ phiếu	8.796.920.000	-	-	-	-	8.796.920.000
Trích các quỹ	-	-	-	1.128.986.435	-	1.128.986.435
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	22.057.378.870	22.057.378.870
Chia cổ tức	-	-	-	-	19.799.406.000	19.799.406.000
Phân phối các quỹ	-	-	-	-	2.257.972.870	2.257.972.870
Số dư tại 31/12/2019	228.793.460.000	3.516.811.158	(3.141.000)	7.724.293.614	11.820.055.685	251.851.479.457

Đơn vị tính: đồng



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 71 /VC7-TCKH
V/v: Giải trình BCTC năm 2019

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước
 - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần xây dựng số 7 (Mã chứng khoán VC7) xin giải trình với Quý Cơ quan về chênh lệch kết quả kinh doanh giữa năm 2018 và năm 2019 như sau:

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018: 20.089.945.626 đồng

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019: 12.113.155.685 đồng

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019 giảm hơn 10% so với năm 2018 là do nguyên nhân các chi phí giá vốn hàng bán, chi phí lãi vay cùng với chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2019 đều tăng cao hơn năm 2018 nên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của năm 2019 thấp hơn so với lợi nhuận sau thuế của năm 2018.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Hoàng Trọng Đức