

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7  
- VINACONEX NO7 -



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 3 NĂM 2019

TÊN ĐƠN VỊ: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7-VINACONEX NO7  
ĐỊA CHỈ: TẦNG 3- TÒA VINACONEX 7- SỐ 61- ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN GIÁP  
- PHƯỜNG CẦU DIỄN- QUẬN NAM TỪ LIÊM- HÀ NỘI- VIỆT NAM  
ĐIỆN THOẠI: 024.22184534  
FAX: 024.37852069  
EMAIL: [VINACONEX7@GMAIL.COM](mailto:VINACONEX7@GMAIL.COM)  
MÃ CHỨNG KHOÁN: VC7

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Mẫu số B 01 – DN

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Mã chứng khoán: VC7

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>368.098.035.439</b>	<b>401.331.149.192</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>15.085.937.837</b>	<b>124.044.157.009</b>
1. Tiền	111	VI.1	1.435.937.837	35.594.157.009
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.650.000.000	88.450.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>VI.2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>327.987.372.056</b>	<b>251.038.166.472</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	48.741.364.660	40.002.794.424
2. Trả trước cho người bán	132		2.594.048.975	17.605.886.501
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	292.882.913.350	209.851.502.445
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(16.230.954.929)	(16.422.016.898)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.5	0	0
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.7</b>	<b>23.401.707.078</b>	<b>26.248.825.711</b>
1. Hàng tồn kho	141		23.401.707.078	26.248.825.711
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.623.018.468</b>	<b>0</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.623.018.468	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14	0	0
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>64.315.443.829</b>	<b>67.733.803.353</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4	0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>15.244.832.810</b>	<b>5.356.457.974</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	15.244.832.810	5.356.457.974
- Nguyên giá	222		35.348.408.490	24.435.025.550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(20.103.575.680)	(19.078.567.576)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	0	0
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(516.767.278)	(516.767.278)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>48.364.347.903</b>	<b>61.671.082.263</b>
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	69.611.659.514
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7.892.091.875)	(7.940.577.251)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>VI.2</b>	<b>706.263.116</b>	<b>706.263.116</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		0	0
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)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14	0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>432.413.479.268</b>	<b>469.064.952.545</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>186.168.466.497</b>	<b>217.195.156.338</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>186.168.466.497</b>	<b>217.195.156.338</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	29.143.211.225	29.560.254.870
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		639.205.974	2.591.777.802
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	700.292.784	2.134.534.966
4. Phải trả người lao động	314		304.944.369	2.583.449.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	50.765.978.645	51.077.927.795
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20	0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	9.757.323.094	11.852.171.364
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	27.546.243.254	28.419.872.832
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23	65.830.054.954	88.023.955.297
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.481.212.198	951.211.763

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.16	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337		0	0
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	VI.21	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	VI.22	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>246.245.012.771</b>	<b>251.869.796.207</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.25</b>	<b>246.245.012.771</b>	<b>251.869.796.207</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		228.793.460.000	219.996.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		228.793.460.000	219.996.540.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.223.711.158	3.223.711.158
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.141.000)	(3.141.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	6.595.307.179
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.506.688.999	22.057.378.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		0	1.967.433.244
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.506.688.999	20.089.945.626
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>432.413.479.268</b>	<b>469.064.952.545</b>

Kế toán trưởng

  
KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Trần Quang Trung

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2019



  
Hoàng Trọng Đức

**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, Hà Nội, Việt Nam  
Mã chứng khoán: VC7

Mẫu số B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VII.1	15.193.892.401	18.327.587.294	63.257.125.533	94.560.398.824
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VII.2	0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		15.193.892.401	18.327.587.294	63.257.125.533	94.560.398.824
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	6.644.747.543	13.239.923.779	39.574.078.870	64.357.361.244
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		8.549.144.858	5.087.663.515	23.683.046.663	30.203.037.580
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	169.344.967	217.035.229	783.627.132	3.209.082.302
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	524.109.496	399.010.658	1.371.544.121	596.217.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		524.109.496	399.010.658	1.371.544.121	596.217.888
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	12.723.273	8.760.000	175.312.242	84.200.982
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	4.315.637.003	2.679.202.652	15.161.431.490	10.549.600.552
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3.866.020.053	2.217.725.434	7.758.385.942	22.182.100.460
11. Thu nhập khác	31	VII.6	4.184.587	5.604	1.288.393.803	56.357.243
12. Chi phí khác	32	VII.7	1.316.905.394	27.592.494	1.316.905.394	2.794.988.105
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.312.720.807)	(27.586.890)	(28.511.591)	(2.738.630.862)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.553.299.246	2.190.138.544	7.729.874.351	19.443.469.598
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	1.223.185.352	851.807.407	1.223.185.352	4.264.799.426
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		1.330.113.894	1.338.331.137	6.506.688.999	15.178.670.172
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		58	122	284	1.380
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Kế toán trưởng

**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  
Điễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Mã chứng khoán: VC7

**Mẫu số B 03 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)


Quý 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		7.729.874.351	√19.443.469.598
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.418.359.524	√3.210.753.138
- Các khoản dự phòng	03		(22.384.962.312)	√(1.971.671.740)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		0	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(783.627.132)	√(3.209.082.302)
- Chi phí lãi vay	06		1.371.544.121	√596.217.888
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	
			0	
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(10.648.811.448)</b>	<b>√18.069.686.582</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.381.162.083)	√(207.686.300.670)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.847.118.633	√55.674.935.079
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7.829.367.974)	√(27.979.545.384)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		0	
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.371.544.121)	√(596.217.888)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.882.977.733)	√(3.412.992.019)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.876.974.564)	√(288.800.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(99.143.719.290)</b>	<b>√(166.219.234.300)</b>
			0	
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.260.190.114	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	√(713.435.745.327)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	√701.285.745.327
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		783.627.132	✓ 3.209.082.302
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>2.043.817.246</i>	<i>✓ (8.940.917.698)</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		8.796.920.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		28.846.243.254	✓ 82.338.373.302
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(29.719.872.832)	✓ (59.150.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.781.607.550)	✓ (15.636.053.710)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(11.858.317.128)</i>	<i>✓ 7.552.319.592</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(108.958.219.172)</i>	<i>✓ (167.607.832.406)</i>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>124.044.157.009</b>	<b>✓ 185.315.896.066</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>15.085.937.837</b>	<b>✓ 17.708.063.660</b>

Kế toán trưởng

  
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
*Trần Quang Trung*

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2019

Thủ trưởng đơn vị



  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
*Hoàng Trọng Đức*

## 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, Hà Nội, Việt Nam  
Mã chứng khoán: VC7

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2019

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 trước đây là Công ty Xây dựng số 7 được thành lập theo Quyết định số 2065/QĐ-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 7 - Doanh nghiệp Nhà nước thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam thành Công ty Cổ phần.

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 18 ngày 20 tháng 09 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 228.793.460.000 VND. Tương đương 22.879.346 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh.

Xây dựng, kinh doanh bất động sản

#### 3. Ngành nghề kinh doanh.

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 18 ngày 20 tháng 09 năm 2019, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu 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 110 KV;

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;

Xây dựng và phát triển nhà;

Kinh doanh bất động sản;

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;

Tư vấn đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư;

Các dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng;

Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa;

Sản xuất, tiêu dùng đồ gỗ, xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng;

Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;

Sản xuất, lắp đặt, mua bán các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);

Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện;

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



Chu kỳ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo chu kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hàng năm

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm).

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (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 theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014;

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán 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 (trong trường hợp doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

4. 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.

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

đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Là các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với khách hàng về tiền bán sản phẩm, hàng hóa, BĐS đầu tư, TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ, các khoản phải thu của hợp đồng xây dựng về khối lượng công tác XD/CB đã hoàn thành.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận 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.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

xuyên.

- 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

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. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: 05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị : 05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải: 06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng: 03 - 05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau: Nhà cửa, vật kiến trúc : 25 năm.

#### *11. 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.

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

Phản ánh tình hình thanh toán về các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, phản ánh tình hình thanh toán về các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

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

Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả đối với các khế ước vay vốn trả lãi sau.

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

Phản ánh các khoản dự phòng phải trả hiện có, tình hình trích lập và sử dụng dự phòng phải trả của doanh nghiệp. Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình xây lắp và được lập vào cuối kỳ kế toán năm hoặc cuối kỳ kế toán giữa niên độ.

#### *17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.*

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chưa thực hiện của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chưa thực hiện là tiền thu được của khách hàng khi bán bất động sản nhưng chưa đủ điều kiện kết chuyển doanh thu.

#### *19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:*

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu.

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh vốn do chủ sở hữu đầu tư hiện có và tình hình tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu. Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm: - Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu; - Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh; Công ty hạch toán theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp, không ghi nhận theo số cam kết, số phải thu của các chủ sở hữu. Công ty hạch toán chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu theo từng nguồn hình thành vốn (như vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác) và theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

#### 20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng: Bán sản phẩm xây lắp do công ty nhận thầu xây lắp, bán hàng hoá mua vào và bán bất động sản đầu tư;
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Thực hiện công việc đã thoả thuận theo hợp đồng trong một kỳ, hoặc nhiều kỳ kế toán, như cung cấp dịch vụ, cho thuê TSCĐ theo phương thức cho thuê hoạt động.
- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh doanh thu tiền lãi gửi ngân hàng, cõ tức, lợi nhuận được chia; thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.
- Doanh thu hợp đồng xây dựng.
- Thu nhập khác: Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm: - Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ; Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

#### 21. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

#### 22. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ, phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư; chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

#### 23. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

Chi phí tài chính là các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn. Các khoản này được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài

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

Chi phí bán hàng phản ánh 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 (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp, 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...).

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Hàng quý, kế toán tính toán số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

<i>1. Tiền</i>	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	179.140.689	✓145.125.211
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.256.797.148	✓35.449.031.798
<b>Cộng</b>	<b>1.435.937.837</b>	<b>35.594.157.009</b>

<i>3. Phải thu của khách hàng</i>	Cuối quý	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
- các khoản Phải thu khách hàng khác	48.741.364.660	✓40.002.794.424
<b>Cộng</b>	<b>48.741.364.660</b>	<b>40.002.794.424</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư 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
<b>Cộng</b>	<b>711.075.000</b>	<b>-4.811.884</b>	<b>706.263.116</b>	<b>711.075.000</b>	<b>-4.811.884</b>	<b>706.263.116</b>

4. Phải thu khác	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	292.882.913.350	0	✓ 209.851.502.445	0
- Phải thu khác.	292.882.913.350	0	✓ 209.851.502.445	0
b) Dài hạn (trung tự các khoản mục ngắn hạn)	0	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>292.882.913.350</b>	<b>0</b>	<b>209.851.502.445</b>	<b>0</b>

5. Tài sản thiếu chờ xử lý (Chi tiết từng loại tài sản thiếu)	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
a) Tiền;				
b) Hàng tồn kho;				
c) TSCĐ;				
d) Tài sản khác.				

6. Nợ xấu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	√16.230.954.929			√16.422.016.898		
trong đó:						
+ Đại học Quốc gia Hà Nội	0			√191.061.969		
+ Đại học xây dựng Hà Nội	√1.828.343.749			√1.828.343.749		
+ Ủy ban nhân dân xã Thạch Khôi	√919.079.000			√919.079.000		
+ Các khoản khác	√13.483.532.180			×13.483.532.180		
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu;						
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn.						

7. Hàng tồn kho:	Cuối quý		Đầu năm	
	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;	✓ 23.174.793.448		✓ 26.021.912.081	
<b>Cộng</b>	<b>23.401.707.078</b>	<b>0</b>	<b>26.248.825.711</b>	<b>0</b>



**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	√ 866.056.518	√ 18.624.671.238	√ 4.762.151.208	√ 182.146.586	√ 24.435.025.550
- Mua trong năm	0	0	0	0	0
- Đầu tư XD CB hoàn thành	0	0	0	0	0
- Tăng khác	√ 13.355.219.736	0	0	0	√ 13.355.219.736
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	√ (2.441.836.796)	0	0	√ (2.441.836.796)
- Giảm khác	0	0	0	0	0
Số dư cuối năm <sup>9</sup>	√ 14.221.276.254	√ 16.182.834.442	√ 4.762.151.208	√ 182.146.586	√ 35.348.408.490
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	√ 500.333.924	√ 16.167.678.179	√ 2.228.408.887	√ 182.146.586	√ 19.078.567.576
- Khấu hao trong năm	√ 444.771.207	√ 837.092.861	√ 448.802.271	0	√ 1.730.666.339
- Tăng khác	1.736.178.561	0	0	0	1.736.178.561
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	(2.441.836.796)	0	0	(2.441.836.796)
- Giảm khác	0	0	0	0	0
Số dư cuối năm	2.681.283.692	14.562.934.244	2.677.211.158	182.146.586	20.103.575.680
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu năm	365.722.594	2.456.993.059	2.533.742.321	0	5.356.457.974
- Tại ngày cuối năm	√ 11.539.992.562	1.619.900.198	2.084.940.050	0	15.244.832.810

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	✓ 450.000.000	✓ 33.000.000	✓ 33.767.278	✓ 516.767.278
- Mua trong năm				0
- Tạo ra từ nội bộ DN				0
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				0
- Tăng khác				0
- Thanh lý, nhượng bán				0
- Giảm khác				0
Số dư cuối năm	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
- Khấu hao trong năm				0
- Tăng khác				0
- Thanh lý, nhượng bán				0
- Giảm khác				0
Số dư cuối năm	✓ 450.000.000	✓ 33.000.000	✓ 33.767.278	✓ 516.767.278
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0
- Tại ngày cuối năm	0	0	0	0

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối quý
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	√69.611.659.514	0	√13.355.219.736	√56.256.439.778
- Quyền sử dụng đất				0
- Nhà	69.611.659.514	0	13.355.219.736	56.256.439.778
- Văn phòng tầng 3 - 19 Đại Từ	4.148.845.556			4.148.845.556
- Tầng 1-1A - 136 HTM	6.714.539.932			6.714.539.932
- Tầng 2-1A - 136 HTM	13.580.246.844			13.580.246.844
- Tầng 3 - 34 Cầu Diễn (Nhà trẻ)	2.900.112.261			2.900.112.261
- Tầng 2-2A - 136 HTM	17.312.682.126			17.312.682.126
- Văn phòng H10 Thanh Xuân Nam	11.600.013.059			11.600.013.059
- Tầng 3 - 34 Cầu Diễn (Văn phòng)	13.355.219.736		13.355.219.736	0
- Nhà và quyền sử dụng đất				0
- Cơ sở hạ tầng				0
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	√(7.940.577.251)	(1.821.245.382)	(1.869.730.758)	(7.892.091.875)
- Quyền sử dụng đất				0
- Nhà	(7.940.577.251)	(1.821.245.382)	(1.869.730.758)	(7.892.091.875)
- Văn phòng tầng 3 - 19 Đại Từ	(705.303.735)	(124.465.365)		(829.769.100)
- Tầng 1-1A - 136 HTM	(498.368.080)	(201.436.200)		(699.804.280)
- Tầng 2-1A - 136 HTM	(1.007.956.089)	(407.407.401)		(1.415.363.490)
- Tầng 3 - 34 Cầu Diễn (Nhà trẻ)	(203.007.861)	(87.003.369)		(290.011.230)
- Tầng 2-2A - 136 HTM	(461.671.520)	(519.380.460)		(981.051.980)
- Văn phòng H10 Thanh Xuân Nam	(3.328.091.405)	(348.000.390)		(3.676.091.795)
- Tầng 3 - 34 Cầu Diễn (Văn phòng)	(1.736.178.561)	(133.552.197)	(1.869.730.758)	0
- Nhà và quyền sử dụng đất				0
- Cơ sở hạ tầng				0
<b>Giá trị còn lại</b>	( 61.671.082.263	(1.821.245.382)	11.485.488.978	√ 48.364.347.903
- Quyền sử dụng đất				0
- Nhà	61.671.082.263	(1.821.245.382)	11.485.488.978	48.364.347.903
- Văn phòng tầng 3 - 19 Đại Từ	3.443.541.821	(124.465.365)		3.319.076.456
- Tầng 1-1A - 136 HTM	6.216.171.852	(201.436.200)		6.014.735.652
- Tầng 2-1A - 136 HTM	12.572.290.755	(407.407.401)		12.164.883.354
- Tầng 3 - 34 Cầu Diễn	2.697.104.400	(87.003.369)		2.610.101.031
- Tầng 2-2A - 136 HTM	16.851.010.606	(519.380.460)		16.331.630.146
- Văn phòng H10 Thanh Xuân Nam	8.271.921.654	(348.000.390)		7.923.921.264
- Tầng 3 - 34 Cầu Diễn (Văn phòng)	11.619.041.175	(133.552.197)	11.485.488.978	0
- Nhà và quyền sử dụng đất				0
- Cơ sở hạ tầng				0

15. Vay và nợ thuê tài chính	Cuối quý		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	✓ 27.546.243.254	✓ 27.546.243.254	✓ 28.846.243.254	✓ 29.719.872.832	✓ 28.419.872.832	✓ 28.419.872.832
- Vay ngân hàng	✓ 27.546.243.254	✓ 27.546.243.254	28.846.243.254	29.719.872.832	28.419.872.832	28.419.872.832
- Vay tổ chức khác	0	0	0	0	0	0
b) Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)						
<b>Cộng</b>	<b>27.546.243.254</b>	<b>27.546.243.254</b>	<b>28.846.243.254</b>	<b>29.719.872.832</b>	<b>28.419.872.832</b>	<b>28.419.872.832</b>

<b>16. Phải trả người bán</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Các khoản phải trả người bán		
- Chi tiết cho từng đối tượng có số dư lớn;	3.501.979.920	8.976.328.876
+ Cty CP ĐT Sông Đà- Việt Đức	0	✓ 484.165.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	✓ 199.760.000	699.760.000
+ Công ty cổ phần Phú An Thép	✓ 1.371.005.900	✓ 1.371.005.900
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và phát triển Công nghệ Vina AI	✓ 1.253.618.879	3.696.905.457
+ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát Tài Lộc	✓ 677.595.141	2.724.492.519
- Phải trả cho các đối tượng khác	25.641.231.305	20.583.925.994
<b>Cộng</b>	<b>✓ 29.143.211.225</b>	<b>✓ 29.560.254.870</b>
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
c) Phải trả người bán là các bên liên quan		

<b>17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>Cuối quý</b>
a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)				
- Thuế GTGT hàng nội địa	✓ 1.345.250.803	2.598.049.008	3.943.299.811	0
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	✓ 659.792.381	✓ 1.223.185.352	✓ 1.882.977.733	0
- Thuế thu nhập cá nhân	✓ 129.491.782	✓ 1.309.476.619	(738.675.617)	/ 700.292.784
- Các loại thuế khác	0	✓ 3.000.000	3.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>2.134.534.966</b>	<b>5.133.710.979</b>	<b>6.567.953.161</b>	<b>700.292.784</b>

<i>18. Chi phí phải trả</i>	<i>Cuối quý</i>	<i>Đầu năm</i>
a) Ngắn hạn	0	0
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn;	50.765.978.645	50.765.978.645
- Chi phí phải trả phát hành cổ phiếu	0	272.000.000
- Các khoản trích trước khác;	0	39.949.150
<b>Cộng</b>	<b>50.765.978.645</b>	<b>51.077.927.795</b>

<i>19. Phải trả khác</i>	<i>Cuối quý</i>	<i>Đầu năm</i>
a) Ngắn hạn	0	0
- Kinh phí công đoàn;	✓ 202.205.729	✓170.636.095
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	✓ 115.501.865	97.703.415
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	✓ 9.439.615.500	11.583.831.854
<b>Cộng</b>	<b>9.757.323.094</b>	<b>11.852.171.364</b>

23. Dự phòng phải trả	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa				
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	/65.830.054.954	/65.830.054.954	√88.023.955.297	√88.023.955.297
- Dự phòng tái cơ cấu	0		0	
- Dự phòng phải trả khác	0	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>65.830.054.954</b>	<b>65.830.054.954</b>	<b>88.023.955.297</b>	<b>88.023.955.297</b>



**25. Vốn chủ sở hữu**

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cổ phiếu quỹ		
<b>Số dư đầu năm trước</b>	✓ 109.999.840.000	✓ 3.516.811.158	✓ 5.599.921.721	20.457.709.160	✓ (3.141.000)	139.571.141.039	
- Tăng vốn trong năm trước	109.996.700.000					109.996.700.000	
- Lãi trong năm trước			995.385.458	20.089.945.626		21.085.331.084	
- Tăng khác						0	
- Giảm vốn trong năm trước		(293.100.000)				(293.100.000)	
- Lỗ trong năm trước						0	
- Giảm khác				(18.490.275.916)		(18.490.275.916)	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	219.996.540.000	3.223.711.158	6.595.307.179	22.057.378.870	(3.141.000)	251.869.796.207	
- Tăng vốn trong năm nay	✓ 8.796.920.000					8.796.920.000	
- Lãi trong năm nay				✓ 6.506.688.999		6.506.688.999	
- Tăng khác			✓ 1.128.986.435			1.128.986.435	
- Giảm vốn trong năm nay						0	
- Lỗ trong năm nay						0	
- Giảm khác				(22.057.378.870)		(22.057.378.870)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	✓ 228.793.460.000	3.223.711.158	✓ 7.724.293.614	✓ 6.506.688.999	✓ (3.141.000)	✓ 246.245.012.771	

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối quý	Đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	228.790.320.000	219.993.400.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	3.140.000	3.140.000
<b>Cộng</b>	<b>228.793.460.000</b>	<b>219.996.540.000</b>

	Năm nay	Năm trước
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	219.996.540.000	219.996.540.000
+ Vốn góp tăng trong năm	8.796.920.000	0
+ Vốn góp giảm trong năm	0	0
+ Vốn góp cuối năm	228.793.460.000	219.996.540.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	0	16.499.505.000

	Cuối quý	Đầu năm
d) Cổ phiếu		
- Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	22.879.346	21.999.654
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	22.879.346	21.999.654
+ Cổ phiếu phổ thông	22.879.346	21.999.654
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	314	314
+ Cổ phiếu phổ thông	314	314
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	22.879.032	21.999.340
+ Cổ phiếu phổ thông	22.879.032	21.999.340
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cp		

	Cuối quý	Đầu năm
e) Các quỹ của doanh nghiệp		
- Quỹ đầu tư phát triển	✓ 7.724.293.614	✓ 6.595.307.179

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
a) Doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh BĐS	0	✓ 68.985.065.779
- Doanh thu hoạt động xây dựng	✓ 63.257.125.533	✓ 25.575.333.045
<b>Cộng</b>	<b>63.257.125.533</b>	<b>94.560.398.824</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
- Giá vốn kinh doanh BĐS	0	✓ 39.145.059.666
- Giá vốn hoạt động xây dựng	✓ 39.574.078.870	✓ 25.212.301.578
<b>Cộng</b>	<b>39.574.078.870</b>	<b>✓ 64.357.361.244</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	✓ 783.627.132	✓ 3.209.082.302
<b>Cộng</b>	<b>783.627.132</b>	<b>3.209.082.302</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
- Lãi tiền vay;	✓ 1.371.544.121	✓ 596.217.888
<b>Cộng</b>	<b>1.371.544.121</b>	<b>596.217.888</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	1.260.190.114	0
- Các khoản khác.	28.203.689	✓ 56.357.243
<b>Cộng</b>	<b>✓ 1.288.393.803</b>	<b>56.357.243</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
- Các khoản khác.	✓ 1.316.905.394	✓ 2.794.988.105
<b>Cộng</b>	<b>1.316.905.394</b>	<b>2.794.988.105</b>

<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	15.161.431.490	✓ 10.549.600.552
+ Chi phí nhân viên quản lý	✓ 8.911.554.545	✓ 8.787.728.583
+ Chi phí vật liệu quản lý	✓ 705.999.782	✓ 611.864.793
+ Chi phí vật liệu văn phòng	✓ 1.012.087.691	✓ 66.318.223
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	✓ 582.354.468	✓ 849.458.862
+ Thuế, phí, lệ phí	39.818.221	✓ 73.496.171
+ Trích lập Chi phí dự phòng	0	0
+ Hoàn nhập Chi phí dự phòng	✓ (191.061.969)	✓ (1.971.671.740)
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	✓ 33.322.725	✓ 234.563.504
+ Chi phí bằng tiền khác	✓ 4.067.356.027	✓ 1.897.842.156
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	✓ 175.312.242	✓ 84.200.982
+ Chi phí nhân viên	0	0
+ Chi phí vật liệu, bao bì	0	0
+ Chi phí dụng cụ, đồ dùng	0	0
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	0	0
+ Chi phí bảo hành	55.260.563	✓ 84.200.982
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	0	0
+ Chi phí bằng tiền khác	120.051.679	0

<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Đến 30/09/2019</b>	<b>Đến 30/09/2018</b>
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.729.874.351	✓ 19.443.469.598
Điều chỉnh cho các khoản	(7.729.874.351)	✓ 1.880.527.532
+ Các khoản điều chỉnh tăng	103.840.002	✓ 2.898.828.107
+ Các khoản điều chỉnh giảm	7.833.714.353	✓ 1.018.300.575
- Tổng lợi nhuận tính thuế	0	✓ 21.323.997.130
Trong đó:	0	0
* Lợi nhuận Xây lắp + SXCN	0	0
* Lợi nhuận KD BĐS	0	✓ 21.323.997.130
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	✓ 20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	0	✓ 4.264.799.426
- 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	0
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	✓ 1.223.185.352	4.264.799.426

**IX. Những thông tin khác**

## 4. Thông tin báo cáo bộ phận

## a/ Thông tin báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Hoạt động của bộ phận xây lắp	Hoạt động của bộ phận #	Tổng cộng toàn DN
		3		
1	Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	63.257.125.533	-	63.257.125.533
2	Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác			
3	Giá vốn bán hàng bộ phận	39.574.078.870	-	39.574.078.870
4	Lợi nhuận gộp của bộ phận	23.683.046.663	-	23.683.046.663
5	Chi phí khấu hao và chi phí phân bổ	3.418.359.524	-	3.418.359.524
6	Tổng chi phí phát sinh để mua tài sản	-	-	-
7	Tài sản bộ phận	48.741.364.660	-	48.741.364.660
8	Tài sản không phân bổ	383.672.114.608		383.672.114.608
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>432.413.479.268</b>		<b>432.413.479.268</b>
9	Nợ phải trả bộ phận	90.305.718.938	-	90.305.718.938
10	Nợ phải trả không phân bổ	95.862.747.559		95.862.747.559
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>186.168.466.497</b>		<b>186.168.466.497</b>

## b/ Thông tin báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## 5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

## 6. Thông tin về hoạt động liên tục:

## 7. Những thông tin khác.:

Kế toán trưởng



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
*Trần Quang Trung*

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2019

Thu trưởng đơn vị



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Hoàng Trọng Đức*