

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BÁN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/02/2002; đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2018)



## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 65/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 08/11/2018)

Bán cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ..../..../2018, tại:

### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Trụ sở chính : Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 2218 2954 – 024 2184534 Fax: 024 3785 2069

Website : <http://vinaconex7.net>

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q.Ba Đình, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 6276 2666 Fax: (84.24) 6276 5666

Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

#### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Ông Trần Quang Trung Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Điện thoại : 024 2218 2954 Fax: 024 3785 2069



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/02/2002; đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2018)



## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

❖ Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 7
❖ Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
❖ Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
❖ Giá bán cho cổ đông hiện hữu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
❖ Tổng số lượng chào bán:	: 10.999.670 cổ phiếu
❖ Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)	: 109.996.700.000 đồng

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK (AGRISECO)**

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 6276 2666

Fax: (84.24) 6276 5666

Website: [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN KPMG VIỆT NAM**

Văn phòng Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam, Hanoi Landmark Tower, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội

Điện thoại: 024 3946 1600

Fax: 024 3946 1601

Website: <https://home.kpmg.com/vn>



## MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	1
1. RỦI RO VỀ KINH TẾ .....	1
2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP .....	4
3. RỦI RO ĐẶC THÙ .....	4
4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN VÀ CỦA VIỆC SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....	6
5. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU .....	6
6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	9
7. RỦI RO KHÁC .....	9
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI.....	10
NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....	10
1. TỜ CHỨC PHÁT HÀNH .....	10
2. TỜ CHỨC TƯ VẤN.....	10
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	11
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	14
1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN .....	14
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY .....	18
3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP .....	22
4. CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA CÔNG TY, NHỮNG CÔNG TY MÀ CÔNG TY ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....	25
5. QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY .....	25
6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH .....	26
7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 02 NĂM GẦN NHẤT VÀ QUÝ GẦN NHẤT .....	34
8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG NGÀNH .....	36
9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG .....	37
10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC .....	38
11. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH .....	39
12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KÊ TOÁN TRƯỞNG .	43
13. TÀI SẢN .....	53
14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO .....	53
15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	56



16.	THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN CÓ TỔ CHỨC.....	56
17.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY .....	56
18.	CÁC THÔNG TIN TRANH CHẤP, KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY .....	56
PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....		57
1.	LOẠI CỔ PHIẾU .....	57
2.	MỆNH GIÁ .....	57
3.	TỔNG SỐ CỔ PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN .....	57
4.	GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN .....	57
5.	PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ .....	57
6.	PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI.....	58
7.	THỜI GIAN PHÂN PHỐI .....	58
8.	ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU .....	59
9.	PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN .....	59
10.	CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHIẾU.....	60
11.	PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ CỔ PHIẾU LÊ PHÁT SINH DO LÀM TRÒN XUỐNG, SỐ CỔ PHẦN CÒN DƯỚI ĐÓNG KHÔNG ĐĂNG KÝ MUA HẾT (NẾU CÓ).....	60
12.	GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI .....	61
13.	CÁC HẠN CHẾ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG .....	62
14.	CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN.....	62
15.	NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHÒNG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU.....	62
PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....		63
1.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....	63
2.	PHƯƠNG ÁN KHẢ THI.....	63
PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....		70
1.	DỰ KIẾN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH.....	70
2.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH.....	70
PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....		71
1.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....	71
2.	Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	71
3.	ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH .....	72
4.	CÁC KHOẢN PHÍ VÀ ĐIỀU KIỆN KÈM THEO .....	72
PHẦN IX: PHỤ LỤC .....		73



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty .....	14
Bảng 2: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tại ngày 10/08/2018.....	19
Bảng 3: Danh sách Ban Kiểm soát tại ngày 10/08/2018 .....	19
Bảng 4: Thành viên Ban Tổng giám đốc tại ngày 10/08/2018.....	20
Bảng 5: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty .....	22
Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của Công ty .....	24
Bảng 7: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....	25
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ qua các năm.....	27
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp qua các năm .....	28
Bảng 10: Danh sách các đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ cho Công ty .....	29
Bảng 11: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty qua các năm.....	29
Bảng 12: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty qua các năm.....	31
Bảng 13: Các hợp đồng Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết .....	33
Bảng 14: Kết quả hoạt động năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018 .....	35
Bảng 15: Tình hình lao động của Công ty.....	37
Bảng 16: Tỷ lệ trả cổ tức của Công ty qua các năm.....	39
Bảng 17: Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty.....	39
Bảng 18: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty .....	40
Bảng 19: Số năm khấu hao TSCĐ hữu hình .....	41
Bảng 20: Mức lương bình quân.....	41
Bảng 21: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty qua các năm .....	41
Bảng 22: Số dư các khoản vay của Công ty qua các năm .....	42
Bảng 23: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty .....	42
Bảng 24: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty .....	42
Bảng 25: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2016 – 2017.....	43
Bảng 26: Danh sách Ban lãnh đạo Công ty .....	43
Bảng 27: Tình hình tài sản tính đến ngày 30/09/2018.....	53



Bảng 28: Kế hoạch hoạt động kinh doanh và ngân sách tài chính năm 2018 .....	54
Bảng 29: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu .....	58
Bảng 30: Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành.....	70

## **DANH MỤC HÌNH, BIỂU ĐỒ**

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%).....	1
Biểu đồ 2: Tốc độ lạm phát qua các năm (%) .....	2
Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	18

**PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO****1. Rủi ro về kinh tế**

Những biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

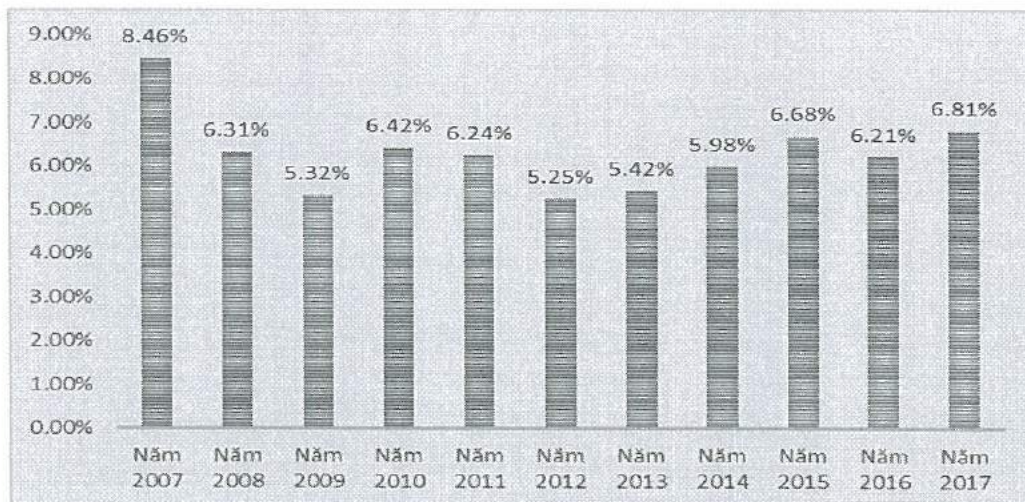
**1.1 Tốc độ tăng trưởng**

Năm 2017 tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua, theo số liệu mới công bố của Tổng cục Thống kê. Đặc biệt, nền kinh tế trong hai quý cuối năm đều ghi nhận mức tăng trưởng trên 7%. Thu nhập bình quân đầu người (GDP/người) cũng được cải thiện đáng kể với con số 2.385 USD/người, tăng 170 USD so với năm trước.

Quy mô nền kinh tế năm 2017 theo giá hiện hành đạt trên 5 triệu tỷ đồng, trong đó khu vực công nghiệp - xây dựng và dịch vụ tiếp tục là thành phần chủ lực, đóng góp 74% vào quy mô nền kinh tế. GDP đầu người năm 2017 đạt 53,5 triệu đồng/năm (2.385 USD), tăng 170 USD so với 2016.

Diễn đàn Kinh tế thế giới xếp hạng năng lực cạnh tranh của Việt Nam tăng 5 bậc, lên thứ 55/137; Ngân hàng Thế giới xếp hạng về môi trường kinh doanh của Việt Nam tăng 14 bậc, lên thứ 68/190 quốc gia, vùng lãnh thổ.

**Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%)**



*Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê*

Năm 2018, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP đạt 6,7%, tập trung tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững. Tốc độ tăng trưởng GDP duy trì ở mức cao giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà thực cũng như nhu cầu đầu tư trong lĩnh vực thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động của các công ty kinh doanh bất động sản.

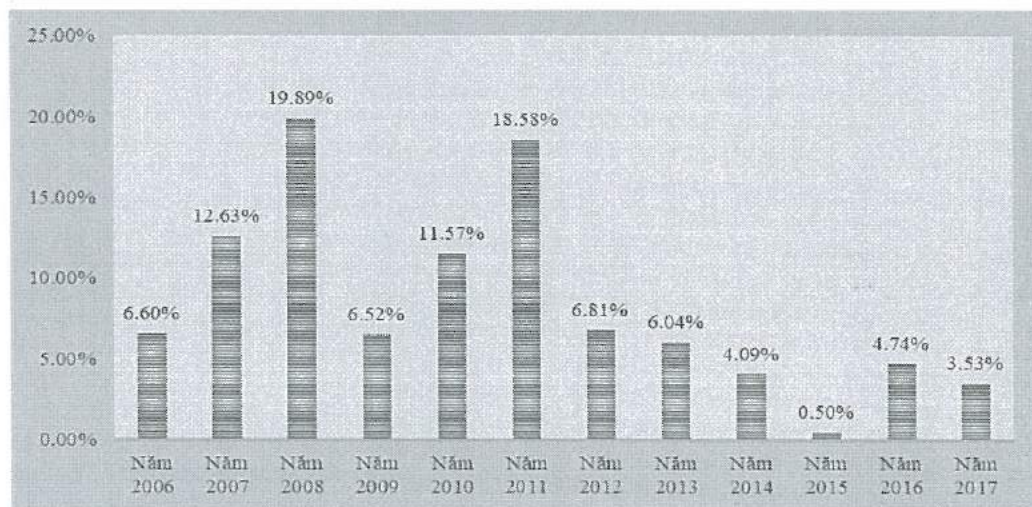
Đồng thời, tốc độ GDP cao sẽ kéo theo tăng đầu tư, sản xuất và tiêu thụ sản phẩm tại thị trường trong nước và ngược lại. Do đó, những biến động của chỉ số GDP ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty nói chung và VC7 nói riêng.

## 1.2 Lạm phát

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, CPI bình quân cả năm 2017 tăng 3,53%, Chính phủ đã hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4% trong năm 2017. CPI bình quân năm 2017 tăng chủ yếu là do các địa phương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh.

Có một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2017 như chỉ số giá nhóm thực phẩm bình quân năm giảm 2,6% so với năm 2016 (chủ yếu giảm ở nhóm thịt tươi sống). Ngân hàng Nhà nước (“NHNN”) đã điều hành chính sách tiền tệ kiên định mục tiêu giữ ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

**Biểu đồ 2: Tốc độ lạm phát qua các năm (%)**



*Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê*

Mục tiêu tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2018 mà Quốc hội đã thông qua ở mức 4%. Dù mục tiêu kiểm soát lạm phát thực hiện trong năm 2017 đã thành công ở mức 3,53%, song việc kiểm soát lạm phát năm 2018 vẫn đang hiện hữu nhiều thách thức. Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia dự báo, nếu không có yếu tố đột biến và việc giá điện không tăng, lạm phát năm 2018 sẽ tăng ở mức 3,5% - 3,8% so với cùng kỳ, trong khi mục tiêu đề ra trong năm là 4%.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành Hoạt động xây lắp công trình; Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản như VC7, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động SXKD của VC7 thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công, lãi vay, v.v...

Tỷ lệ lạm phát nếu được duy trì ổn định ở mức thấp sẽ tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng như của VC7, giúp Công ty kiểm soát được giá cả chi phí các yếu tố đầu vào, nâng cao được hiệu quả hoạt động kinh doanh.





### 1.3 Lãi suất

Trong năm 2017 NHNN đã thực hiện đồng bộ, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường tiền tệ, góp phần kiểm soát lạm phát, tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay và tăng cường khả năng cung ứng tín dụng cho nền kinh tế, góp phần hỗ trợ tăng trưởng kinh tế đạt 6,81% (cao nhất trong 10 năm và cao hơn mục tiêu 6,7%).

Ước cả năm, tổng phương tiện thanh toán (M2) tăng khoảng 16%, sát với chỉ tiêu định hướng đề ra khoảng 16 - 18% từ đầu năm. Trong điều kiện lãi suất chịu áp lực gia tăng trong 6 tháng đầu năm 2017, NHNN đã nỗ lực điều hành chính sách tiền tệ đảm bảo thanh khoản cho TCTD, duy trì lãi suất liên ngân hàng ở mức hợp lý, góp phần ổn định và giảm mặt bằng lãi suất thị trường. Từ ngày 10/7/2017, để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế NHNN đã giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành; giảm 0,5%/năm trần lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên. Kết quả, các TCTD đã giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên; tích cực giảm lãi suất thông qua một số chương trình tín dụng hỗ trợ phát triển doanh nghiệp với lãi suất thấp hơn trần của NHNN (thấp hơn khoảng 0,5-1%/năm); giảm lãi suất một số chương trình cho vay trung dài hạn đối với lĩnh vực ưu tiên xuống còn khoảng 8%/năm; triển khai các gói tín dụng ngắn hạn và trung dài hạn đa dạng với lãi suất ưu đãi cho các ngành thiết yếu trong phát triển kinh tế và an sinh xã hội; áp dụng lãi suất cho vay ngắn hạn đối với khách hàng có tình hình tài chính lành mạnh, xếp hạng tín nhiệm cao khoảng 4-5%/năm.

Năm 2018 NHNN định hướng tổng phương tiện thanh toán tăng khoảng 16%, tín dụng tăng khoảng 17%, có điều chỉnh phù hợp với diễn biến, tình hình thực tế. Đồng thời, NHNN đã định hướng năm 2018 ngành ngân hàng tiếp tục phấn đấu giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, bám sát diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tiền tệ, ngoại hối, NHNN sẽ xem xét, cân nhắc điều chỉnh linh hoạt lãi suất trên thị trường mở (OMO) để hỗ trợ TCTD có điều kiện giảm lãi suất cho vay với thời điểm và liều lượng phù hợp.

Đồng thời, NHNN cũng đã yêu cầu các TCTD vào cuộc cùng NHNN để phát thông điệp mạnh mẽ ngành ngân hàng phấn đấu giảm lãi suất cho vay hưởng ứng lời kêu gọi của Thủ tướng Chính phủ. Ngay sau Hội nghị, trên cơ sở cân đối tổng thể cung - cầu, NHNN đã điều chỉnh giảm mức niêm yết lãi suất chào mua OMO từ 5%/năm xuống còn 4,75%/năm để hỗ trợ các TCTD có điều kiện giảm lãi suất cho vay.

Mức lãi suất ở mức phù hợp với khả năng chi trả của Doanh nghiệp sẽ cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp cũng như của VC7. VC7 có lợi thế khi năng lực tài chính mạnh mẽ, hệ số tín nhiệm tại các ngân hàng uy tín rất cao. Do đó, VC7 luôn được các tổ chức tín dụng quan tâm và có những chính sách hỗ trợ, hợp tác, giúp cho các hoạt động của VC7 được diễn ra thông suốt và tạo nên những giá trị lớn về kinh tế, xã hội.



#### 1.4 Tỷ giá

VC7 ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do VC7 không phát sinh doanh thu và lợi nhuận bằng ngoại tệ, đồng thời VC7 cũng không có các khoản vay bằng ngoại tệ.

#### 2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các bộ luật về thuế quan, và các quy định pháp luật khác của Việt Nam. Ngoài ra, VC7 chịu sự điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến các lĩnh vực ngành nghề hoạt động hiện nay của VC7, các quy định về quy hoạch và phát triển thị trường bất động sản, xây dựng.

Việt Nam hiện là quốc gia đang phát triển, khung pháp lý và luật pháp chưa theo kịp với tốc độ phát triển kinh tế. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những kết quả không mong đợi, ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản trị điều hành của VC7.

Là một doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 2002 và niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) từ năm 2007, đến nay tập thể lãnh đạo và nhân viên của VC7 đã thích ứng được với cơ chế hoạt động của công ty cổ phần cũng như nắm bắt khá đầy đủ những quy định, chính sách về công ty đại chúng niêm yết.

Để hạn chế rủi ro này, các bộ phận chức năng của VC7 đã thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý để kịp thời dự báo và có sự chuẩn bị nhằm thích ứng với những thay đổi của chính sách. Đồng thời, nghiên cứu các quy định, chính sách cung cấp dịch vụ bưu chính, chuyển phát hàng hóa của các nước mà VC7 có quan hệ hợp tác để nhằm hạn chế những rủi ro về mặt pháp lý trong giao dịch.

#### 3. Rủi ro đặc thù

##### 3.1 Rủi ro biến động thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của VC7 phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, v.v. Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỷ suất cho thuê hoặc giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro chung của thị trường Bất động sản mà VC7 có thể gặp phải:

- Những thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản). Lợi nhuận và dòng tiền lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh bất động sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào điều kiện thị trường tại thời điểm dự án được hoàn tất và bán được cho khách hàng;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong



- trương lai hoặc không có các nguồn vốn này;
- Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
  - Thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ;
  - Các rủi ro liên quan tới việc bán các căn hộ hình thành trong tương lai và các chính sách của Chính phủ liên quan tới việc bán các căn hộ hình thành trong tương lai;
  - Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
  - Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
  - Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
  - Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
  - Không thể thu tiền thuê của khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền thuê vì lý do khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
  - Sử dụng bất động sản khi chưa được cho phép, dẫn đến quyền thu hồi bất động sản của Chính phủ; v.v...

### 3.2 Rủi ro liên quan đến hoạt động xây lắp

Những rủi ro xây lắp có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của VC7 như thay đổi liên quan đến thiết kế, thi công xây dựng, mua sắm vật tư, thiết bị; rủi ro liên quan đến an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy, nổ; thay đổi ảnh hưởng đến an toàn, chất lượng và tiến độ thực hiện dự án và thay đổi giá dịch vụ trên thị trường; nguồn lao động thiếu hụt và không được đào tạo.

### 3.3 Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản

Việt Nam là nước có dân số đông và đang trong quá trình phát triển hội nhập, do vậy nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày một lớn. Đây là yếu tố được đánh giá là cơ hội cho sự phát triển của các doanh nghiệp ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, mức độ cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong ngành ngày càng tăng lên, cùng với đó là việc tham gia thị trường của các nhà đầu tư tổ chức nước ngoài có lợi thế về tài chính và công nghệ. Điều này dẫn đến nguồn cung bất động sản lớn, dẫn đến cạnh tranh về giá nhà ở, giá nguyên vật liệu và nhân công tăng.

Để giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường, VC7 sẽ tập trung vào hoàn thiện công tác quản lý, thay đổi công nghệ để giảm thiểu chi phí và nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ. Đồng thời, VC7 sẽ chú trọng công tác M&A để có được quỹ đất sạch ở vị trí địa lý



đẹp để có thể triển khai dự án xây dựng chung cư nhằm gia tăng vị thế của VC7 và lợi ích của cổ đông.

## 4. Rủi ro của đợt chào bán và của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

### 4.1 Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có khả năng cổ phiếu của VC7 không được chào bán hết, điều này gây ảnh hưởng đến kế hoạch bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của VC7. Trong trường hợp cổ phiếu không được mua hết, số tiền thu về không đáp ứng được mục đích bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của VC7, Công ty sẽ phải tìm nguồn vốn khác để bổ sung như vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Ngoài ra, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối số lượng cổ phiếu không được cổ đông đặt mua hết cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện không ưu đãi hơn so với cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện mua hết số cổ phần chào bán, Hội đồng quản trị sẽ xem xét chào bán cho các đối tượng khác nhưng vẫn đảm bảo giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Với kết quả kinh doanh đã đạt được trong những năm qua cùng với tiềm năng, triển vọng phát triển của Công ty trong thời gian tới, cổ phiếu VC7 sẽ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hơn nữa, trong đợt chào bán này, cổ phiếu phát hành thêm của Công ty được chào bán ở mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách của cổ phiếu VC7. Do đó, khả năng thành công của đợt chào bán cổ phiếu này là rất cao.

### 4.2 Rủi ro của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung nguồn vốn triển khai hợp tác kinh doanh và tổng thầu các dự án mà Công ty tham gia. Do đó giảm bớt gánh nặng chi phí tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Trong trường hợp dự án mà VC7 dự kiến hợp tác và làm tổng thầu thi công chậm tiến độ vì lý do tài chính hoặc pháp lý thì việc sử dụng vốn của Công ty sẽ không được tối ưu hóa. Ngoài việc số tiền đầu tư vào dự án chưa sinh lời và công tác thi công của VC7 bị đình trệ do đã dự kiến tập trung nguồn lực lớn cho việc tham gia làm tổng thầu thi công dự án thì sẽ dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty bị ảnh hưởng, cổ đông của Công ty không thể nhận được mức cổ tức mong muốn. Tuy nhiên, với dự án mà Công ty tham gia hợp tác kinh doanh và làm tổng thầu, Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành đánh giá cao về tính khả thi, do vậy rủi ro liên quan đến dự án là thấp.

## 5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Sau khi phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của VC7 cũng tăng lên tương ứng.

Tổng số cổ phần (cổ phần)	(1)	10.999.984
Cổ phiếu quỹ (cổ phần)	(2)	314
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phần)	(3) = (1) – (2)	10.999.670



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



Số lượng cổ phần chào bán	(4)	10.999.670
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu		10.000 đồng/cổ phiếu
Tỷ lệ pha loãng (%)	(5)	99,998%
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán (cổ phiếu)	(6) = (3) + (4)	21.999.340

Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, Nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

❖ Điều chỉnh kỹ thuật giá của cổ phiếu VC7 trên thị trường:

Hiện nay, Công ty đã niêm yết tại HNX với mã VC7, nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần được HNX tính toán theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{R1})}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

- $P_{tc}$  : Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
- $PR_{t-1}$  : Giá tham chiếu trước điều chỉnh
- $P_{R1}$  : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $I_1$  : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu

**Ví dụ:**

Giả sử giá của cổ phiếu VC7 vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là **12.000 đồng/cổ phiếu** ( $PR_{t-1}$ ). Tổng số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.999.670 cổ phiếu.

Như vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của VC7 sẽ được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{12.000 + (1 \times 10.000)}{1 + 1} = \frac{22.000}{2} = 11.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

### 5.1 Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

EPS = Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân

$$SL \text{ cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X \times 12 + Y \times t}{12}$$

- ✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHỨNG



Lãi chia cho cổ đông

$$EPS = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (*giả định*) là: 03 tháng

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{10.999.670 \cdot 12 + 10.999.670 \cdot 3}{12} = 13.749.588 \text{ cổ phiếu}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2018 của VC7 (*dự kiến*) là: 37.835.000.000 đồng.

So sánh EPS năm 2018 trong 2 trường hợp sau:

Stt	Nội dung	Không phát hành (đồng)	Phát hành (đồng)
1.	Lợi nhuận sau thuế	37.835.000.000	37.835.000.000
2.	Số CP lưu hành bình quân	10.999.670	13.749.588
3.	EPS	3.440	2.752

Sau khi chào bán, EPS năm 2018 của VC7 bị giảm 20,0% so với trước khi chào bán.

### 5.2 Rủi ro pha loãng Giá trị sổ sách của cổ phần (BV):

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{(\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành} - \text{cổ phiếu quỹ})}$$

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành và tốc độ tăng trưởng vốn chủ sở hữu. Với việc phát hành thêm cổ phiếu với giá thấp hơn giá trị sổ sách, trong thời gian ngắn ngay sau khi phát hành do tỷ lệ tăng số lượng cổ phiếu lưu hành lớn hơn tỷ lệ tăng của vốn chủ sở hữu nên sẽ làm giảm giá trị sổ sách 01 cổ phiếu của Công ty.

Ví dụ:

Tại thời điểm 31/12/2017, vốn chủ sở hữu của VC7 là 139.571.141.039 đồng. Trong trường hợp VC7 hoàn thành việc chào bán cho cổ đông hiện hữu, thì vốn chủ sở hữu của VC7 sẽ tăng thêm 109.996.700.000 đồng. Với các giả định và dự kiến lợi nhuận như trên, ta có bảng so sánh sau:

So sánh BV năm 2018 trong 2 trường hợp sau:

Stt	Nội dung	Không phát hành (đồng)	Phát hành (đồng)
1.	Vốn chủ sở hữu	139.571.141.039	249.567.841.039
2.	Số CP lưu hành	10.999.670	21.999.340
3.	BV	12.688	11.344



### 5.3 Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Do việc phát hành được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên sẽ không làm giảm tỷ lệ nắm giữ, quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền có thể làm giảm tỷ lệ sở hữu, giảm tỷ lệ biểu quyết tương ứng.

### 6. Rủi ro quản trị công ty

Đối với bất kỳ công ty nào thì việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp.

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và các nhà đầu tư khác.

Đối với VC7, dự kiến sau khi phát hành quy mô vốn điều lệ của Công ty tăng từ 109,99 tỷ đồng lên 219,99 tỷ đồng. Việc quy mô tăng nhanh sẽ kéo theo những khó khăn, rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nhân lực sao cho hiệu quả nhất. Mặc dù vậy, VC7 đã có bề dày lịch sử hoạt động cùng đội ngũ lãnh đạo tâm huyết với ngành nghề hoạt động, do vậy phần nào hạn chế được rủi ro này.

### 7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính chất bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn, cháy nổ... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên đánh giá nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy... đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu, thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty.



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



### PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức phát hành

##### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Ông	<b>Hoàng Trọng Đức</b>	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông	<b>Đậu Minh Tuấn</b>	Chức vụ: Tổng giám đốc
Ông	<b>Trần Quang Trung</b>	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông	<b>Nguyễn Doãn Dũng</b>	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

#### 2. Tổ chức tư vấn

##### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Ông	<b>Đinh Ngọc Phương</b>	Chức vụ: Tổng Giám đốc
-----	-------------------------	------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank (“Agriseco”) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn với Công ty cổ phần Xây dựng số 7. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Xây dựng số 7 cung cấp.





**PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

**Trong Bản cáo bạch này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:**

- Bản cáo bạch:** Bản công bố thông tin của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Cổ đông:** Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.
- Điều lệ:** Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 thông qua.
- Vốn điều lệ:** Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.
- Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu:** Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.
- Người có liên quan:** Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ và công ty con (nếu có).
  - Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty.
  - Công ty và những người quản lý công ty.
  - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.
  - Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.



Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

VC7/Công ty	Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
BKS	Ban kiểm soát
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
CTCP	Công ty cổ phần
VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
SXKD	Sản xuất kinh doanh
KHKD	Kế hoạch kinh doanh
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
AGRISECO	Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank
BCTC	Báo cáo tài chính
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VND	Đơn vị tiền tệ của Việt Nam
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
CMND	Chứng minh nhân dân
CP	Cổ phần
BĐS	Bất động sản
TSCĐ	Tài sản cố định
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CNTT	Công nghệ thông tin
PR	Quan hệ công chúng
TGD	Tổng Giám đốc
CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Tp.	Thành phố
QLDN	Quản lý doanh nghiệp
ĐBVSMT	Đảm bảo vệ sinh môi trường
CNTT	Công nghệ thông tin



**Các nhóm từ tài chính trong Bản cáo bạch này được hiểu như sau:**

<b>EPS</b>	Thu nhập trên mỗi cổ phần
<b>ROA</b>	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản
<b>ROAA</b>	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Trung bình tổng tài sản
<b>ROE</b>	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu
<b>Thuế TNDN</b>	Thuế thu nhập doanh nghiệp
<b>TTS</b>	Tổng tài sản
<b>DTT</b>	Doanh thu thuần

**PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH****1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1 Giới thiệu chung về Công ty**

Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 7  
 Tên giao dịch quốc tế : No. 7 Viet Nam Construction Joint Stock Company  
 Tên viết tắt : VINACONEX NO7  
 Trụ sở chính : Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội  
 Điện thoại : 024.22182954 Fax: 024.37852069  
 Website : <http://www.vinaconex7.net>  
 Logo :



Vốn điều lệ : 109.999.840.000 VNĐ (*Một trăm lẻ chín tỷ, chín trăm chín chín triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng*)  
 Giấy CNĐKDN : Giấy CNĐKDN số 0100105743 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/02/2002 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 03/07/2018  
 Mã số thuế : 0100105743

**1.2 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 theo danh mục ngành nghề đăng ký với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội như sau:

**Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1.	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;	4312
2.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;	3320



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



Stt	Tên ngành	Mã ngành
3.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất;	7410
4.	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng và phát triển nhà;	4100
5.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;	6810
6.	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;	3290
7.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa; - Xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng;	8299
8.	Sản xuất đồ gỗ xây dựng Chi tiết: Sản xuất, tiêu dùng đồ gỗ;	1622
9.	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng Chi tiết: Sản xuất nước tinh khiết;	1104
10.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - 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 đến 110 KV - Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện.	4290
11.	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Buôn bán nước tinh khiết;	4633
12.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao Chi tiết: Sản xuất, lắp đặt các loại cấu kiện bê tông;	2395
13.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư;	6619
14.	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy Chi tiết: Sửa chữa bảo dưỡng xe máy;	4542



Stt	Tên ngành	Mã ngành
15.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê xe máy;	7730
16.	Sản xuất các cấu kiện kim loại Chi tiết: Sản xuất, lắp đặt 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);	2511
17.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Kinh doanh vật liệu xây dựng; - Kinh doanh thiết bị xây dựng; - Mua bán các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;	4663
18.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);	4659
19.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
20.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống thiết bị khác không thuộc về điện; - Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng;	4329
21.	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	8110
22.	Sản xuất sản phẩm từ plastic Chi tiết: Sản xuất đồ nhựa cho xây dựng như: Cửa nhựa, cửa sổ, khung, màn, rèm, ván chân tường, bể hồ chứa nhân tạo, sàn tường hoặc tấm phủ trần dạng cuộn hoặc dạng tấm, đồ thiết bị vệ sinh bằng nhựa như bể bơi plastic, vòi tắm, chậu tắm, chậu rửa mặt;	2220

### 1.3 Quá trình hình thành và phát triển

- Ngày 5/5/1993 thành lập theo quyết định số 170A/BXD-TCLĐ. Tên gọi Công ty xây dựng số 9, tên giao dịch VINANICO.
- Ngày 19/7/1995 theo quyết định số 703/BXD-TCLĐ đổi tên thành Công ty xây dựng số 9-1, tên giao dịch VINANICO.
- Ngày 02/01/1996, theo quyết định số 02/BXD-TCLĐ đổi tên thành Công ty xây dựng số 7, tên giao dịch VINACONCO 7.
- Ngày 19/12/2001, theo quyết định số 2065/QĐ/BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng



chuyển Công ty xây dựng số 7 thành doanh nghiệp nhà nước.

- Ngày 19/02/2002, Công ty chuyển đổi hình thức từ sở hữu nhà nước sang hình thức cổ phần, tên giao dịch Công ty cổ phần xây dựng số 7-VINACONEX7.
- Ngày 28/12/2007 chính thức giao dịch cổ phiếu phiên đầu tiên trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VC7 theo Quyết định số 406/QĐ-TTGDCKHN ngày 24/12/2007 của Giám đốc Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu.
- Ngày 15/6/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.
- Ngày 10/4/2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên 109 tỷ đồng.
- Sự phát triển của Công ty đã được khẳng định bằng những thành tích tiêu biểu đạt được qua các năm:
  - Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động tiến tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016.
  - Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005-2011 và từ năm 2015-2016 do Bộ Xây dựng trao tặng.
  - Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010;
  - Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng.

### 1.4 Chiến lược phát triển

#### ❖ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Tối đa hóa giá trị cho các cổ đông, đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động, xây dựng hình ảnh, uy tín, mang lại lợi ích cho khách hàng và đối tác;
- Tiếp tục đổi mới, nâng cao khả năng quản trị doanh nghiệp, phấn đấu theo kịp trình độ phát triển của khu vực và thế giới;
- Đổi mới, mở rộng thị trường cũng như ngành kinh doanh nhằm nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường, phấn đấu đạt hiệu quả kinh tế tối đa, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và đảm bảo đời sống người lao động, đích đến là một Vinaconex 7 lớn mạnh và bền vững.

#### ❖ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Cùng cố và duy trì lĩnh vực truyền thống của đơn vị là thi công xây lắp công trình. Xác định đây là lĩnh vực có đem lại nguồn thu đều đặn cho Công ty và tích lũy vốn cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu khả thi các dự án bất động sản nhằm khai thác, liên doanh liên kết phát triển 1-2 dự án bất động sản mới phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của Công ty. Xác định đây là lĩnh vực then chốt cần được chú trọng và tạo dòng tiền trong thời gian trung dài hạn.
- Nghiên cứu đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết có ngành nghề bổ trợ cho lĩnh vực thi công xây lắp và bất động sản, đây là tiền đề cho mục tiêu lâu dài của Công ty

là trở thành một Holding Company, mà trong đó Vinaconex 7 là trung tâm, các công ty con, công ty liên kết là cánh tay nối dài, hỗ trợ đắc lực cho hoạt động then chốt.

## 2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

### 2.1 Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty cổ phần Xây dựng số 7 được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

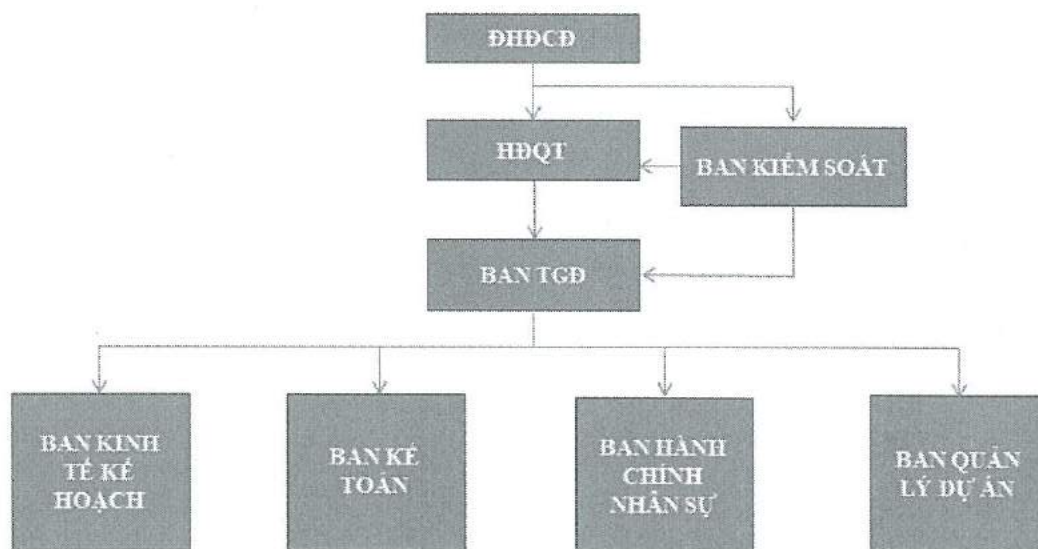
Công ty đặt trụ sở chính tại Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, trụ sở chính là nơi làm việc, tổ chức hợp của các cơ quan quan trọng của Công ty. Bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, bộ phận chức năng

### 2.2 Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

*Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty*



*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 7*

#### ❖ Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo,





bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị**

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 7 hiện có 04 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 03 thành viên.

**Bảng 2: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tại ngày 10/08/2018**

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Nguyễn Xuân Sơn	Thành viên HĐQT
3.	Ông Lê Hồng Quang	Thành viên HĐQT
4.	Ông Đậu Minh Tuấn	Thành viên HĐQT

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Số 7*

❖ **Ban Kiểm soát**

Do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty; giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, kế toán; hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty; báo cáo cho ĐHĐCĐ tính chính xác, trung thực, hợp pháp về báo cáo tài chính của Công ty.

**Bảng 3: Danh sách Ban Kiểm soát tại ngày 10/08/2018**

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban
2.	Ông Bùi Hoàng Phương	Thành viên
3.	Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng Số 7*

❖ **Ban Tổng Giám đốc:**

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc của VC7 gồm 05 thành viên: 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc.



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



**Bảng 4: Thành viên Ban Tổng giám đốc tại ngày 10/08/2018**

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Đậu Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
2.	Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc
3.	Ông Nguyễn Xuân Trường	Phó Tổng Giám đốc
4.	Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc
5.	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Phó Tổng Giám đốc

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 7*

### ❖ Ban Kế toán

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kế toán bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Tổng hợp, ghi chép lại các số liệu, tình hình tài chính của Công ty; báo cáo trực tiếp lên Ban Tổng Giám đốc; thông qua tình hình tài chính giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện chế độ báo cáo theo định kỳ, thực hiện tốt các yêu cầu kiểm toán, thanh tra tài chính của các cấp có thẩm quyền;
- Phản ánh chính xác, trung thực, đầy đủ, kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu toàn diện các mặt hoạt động SXKD của Công ty trên nguyên tắc kế toán độc lập về nghiệp vụ;
- Đề xuất những biện pháp điều chỉnh, xử lý kịp thời những sai lệch trong hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính.

### ❖ Ban Kinh tế Kế hoạch

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kinh tế Kế hoạch bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo lựa chọn nhà thầu thi công các dự án của Công ty;
- Thiết kế, triển khai thi công sản phẩm ở các khâu sản xuất. Tổ chức quản lý, kiểm tra công nghệ và chất lượng sản phẩm, tham gia nghiệm thu sản phẩm;
- Căn cứ hợp đồng kinh tế lập phương án kỹ thuật, khảo sát, lên danh mục nguyên vật liệu để xây dựng giá thành sản phẩm;
- Tham gia vào việc kiểm tra xác định định mức lao động trong các giai đoạn thi công công trình. Trực tiếp làm các công việc về đăng ký, đăng kiểm chất lượng hàng hóa, sản phẩm thi công. Quản lý chỉ đạo về an toàn kỹ thuật trong thi công;
- Kiểm tra xác định khối lượng, chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật của sản phẩm để làm cơ sở quyết toán và thanh lý hợp đồng kinh tế. Lưu trữ hồ sơ kỹ thuật, đảm bảo bí mật công nghệ sản phẩm;



- Xây dựng kế hoạch bảo dưỡng, sửa chữa lớn thiết bị của các đơn vị theo định kỳ. Quản lý, lưu trữ hồ sơ kỹ thuật các sản phẩm đã sản xuất, giữ gìn bí mật công nghệ;
- Xác nhận về thời gian hoàn thành chất lượng công việc để làm căn cứ thanh toán tiền lương, tiền công cho công nhân, nhà thầu;
- Soạn thảo, xây dựng quy trình nghiệp vụ của Ban.

### ❖ Ban hành chính nhân sự

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Hành chính Nhân sự bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho cán bộ nhân viên;
- Thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Công ty;
- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Công ty;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động trong các phòng ban, chi nhánh và xí nghiệp của Công ty cho phù hợp với tính chất công việc;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại.

### ❖ Ban Quản lý dự án

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Quản lý dự án bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Lập hồ sơ và làm thủ tục tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án hoặc xin chỉ định chủ đầu tư theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức đo đạc, điều tra, khảo sát hiện trạng; lập thẩm định và trình duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng khu vực dự án;
- Lập hồ sơ và làm thủ tục đăng ký xin Giấy chứng nhận đầu tư và các giấy phép khác liên quan đến dự án;
- Bàn giao mặt bằng, mốc giới cho các chủ đầu tư thứ cấp, các đơn vị thi công. Quản lý mặt bằng dự án theo đồ án quy hoạch được duyệt;
- Quản lý thi công xây dựng, chi phí đầu tư xây dựng;
- Phối hợp với các đơn vị khác hoàn tất các thủ tục bàn giao công trình, hạng mục công trình theo quy định.



3. Cơ cấu cổ đông, cổ đông lớn, cổ đông sáng lập

3.1 Cổ đông lớn của Công ty

**Bảng 5: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty**

Stt	Tên cổ đông	CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	SLCP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Thị Hồng Diễm	212667038	TT La Hà, Tư Nghĩa, Quảng Ngãi	558.580	5,08%
2	Phạm Thị Trâm	034194000144	Tầng 17 tòa nhà Geleximco số 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội	2.023.585	18,4%
3	Đỗ Mạnh Cường	012031273	Số 80 Nguyễn Khuyến, Hà Nội	2.004.550	18,22%
	<b>Tổng cộng</b>			<b>4.586.715</b>	<b>41,7%</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông của CTCP Xây dựng số 7 chốt ngày 16/07/2018 (\*)

(\*): Danh sách cổ đông chốt ngày 16/07/2018 do VSD cung cấp để thực hiện quyền tham gia biểu quyết bằng văn bản.

*Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn*

Stt	Họ tên	CMND/Thẻ căn cước, ngày cấp, nơi cấp	Số cổ phiếu sở hữu tại ngày 16/07/2018	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quan hệ
1	Phạm Thị Trâm	Số CMND: 034194000144 Ngày cấp: 05/08/2014 Cục trưởng cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và ĐLQG về Dân Cư	2.023.585	18,4%	
1.1	Phạm Văn Khoa	CMND số 150980264 Ngày cấp 25/03/2011 Nơi cấp: CA Thái Bình	0	0	Bố
1.2	Vũ Thị Mây	CMND số 150887706 Ngày cấp 02/09/2013 Nơi cấp: CA Thái Bình	0	0	Mẹ
1.3	Phạm Thị Thu Trang	CMND số 151814702 Ngày cấp 14/10/2005 Nơi cấp: CA Thái Bình	0	0	Chị Gái
2.	Đỗ Mạnh Cường	CMND số 012031273	2.004.550	18,22%	

**BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG**

Stt	Họ tên	CMND/Thẻ căn cước, ngày cấp, nơi cấp	Số cổ phiếu sở hữu tại ngày 16/07/2018	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quan hệ
		<b>Ngày cấp 30/03/2007</b> <b>Nơi cấp: CA Hà Nội</b>			
2.1	Phạm Thị Hồng Thanh	CMND số 012195243 Ngày cấp 11/05/2010 Nơi cấp: CA Hà Nội	0	0	Vợ
2.2	Đỗ Văn Chúc	CMND số 001048003084 Ngày cấp 29/03/2017 Cục trưởng cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và ĐLQG về Dân Cư	0	0	Bố đẻ
2.3	Nguyễn Thị Nhuận	CMND số 040154000157 Ngày cấp 11/04/2017 Cục trưởng cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và ĐLQG về Dân Cư	0	0	Mẹ đẻ
2.4	Đỗ Bích Ngọc	CMND số 011658005 Ngày cấp 10/05/2007 Nơi cấp: CA Hà Nội			Chị ruột
2.5	Đỗ Thanh An	Còn Nhỏ	0	0	Con ruột
2.6	Đỗ Thanh Thu	Còn Nhỏ	0	0	Con ruột
2.7	Đỗ Tuấn Anh	Còn Nhỏ	0	0	Con ruột
3	<b>Nguyễn Thị Hồng Diễm</b>	<b>Số CMND: 212667038</b> <b>Ngày cấp: 09/07/2013</b> <b>CA Quảng Ngãi</b>	<b>558.580</b>	<b>5,08</b>	
3.1	Nguyễn Thành Nho	CMND số 210208080 Ngày cấp 17/05/2006 Nơi cấp: CA Quảng Ngãi	0	0	Ba
3.2	Lê Thị Thanh Hồng	CMND số 211120532 Ngày cấp 11/05/2015 Nơi cấp: CA Quảng Ngãi	0	0	Mẹ
3.3	Nguyễn Thị Phụng	CMND số 201813451 Ngày cấp 08/09/2016 Nơi cấp: CA Đà Nẵng	0	0	Chị ruột



Stt	Họ tên	CMND/Thẻ căn cước, ngày cấp, nơi cấp	Số cổ phiếu sở hữu tại ngày 16/07/2018	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quan hệ
3.4	Nguyễn Thị Mỹ Loan	CMND số 212658616 Ngày cấp 11/05/2015 Nơi cấp: CA Quảng Ngãi	0	0	Chi ruột
3.5	Nguyễn Thành Phúc	Còn nhỏ			Em ruột

*Nguồn: Do các cổ đông lớn cung cấp tại ngày 21/09/2018*

### 3.2 Cổ đông sáng lập của Công ty

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định: Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực. Do đó, danh sách cổ đông sáng lập sẽ không được liệt kê dưới đây.

### 3.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày chốt gần nhất

*Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của Công ty*

Stt	Đối tượng	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>10.988.833</b>	<b>99,90%</b>
1	Cổ đông tổ chức	4.674	0,04%
2	Cổ đông cá nhân	10.984.159	99,86%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>10.837</b>	<b>0,10%</b>
1	Cổ đông tổ chức	10.200	0,09%
2	Cổ đông cá nhân	637	0,01%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>314</b>	<b>0%</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>10.999.984</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Tổng hợp từ Danh sách cổ đông VC7 do VSD chốt tại ngày 16/07/2018*



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



4. Công ty mẹ, công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

4.1 Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với VC7:

Không có

4.2 Danh sách công ty do VC7 nắm giữ cổ phần chi phối:

Không có

5. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

**Bảng 7: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty**

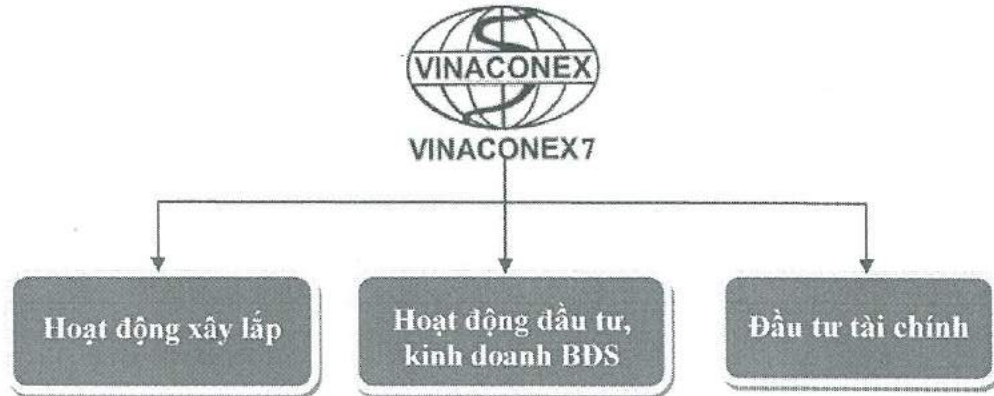
*Đvt: nghìn đồng*

Thời điểm	Số lượng CP phát hành	Vốn điều lệ	Phương thức	Cơ quan chấp thuận
Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ sở hữu Nhà nước sang CTCP ngày 19/02/2002	900.000	9.000.000	GCN ĐKKD số 0103000756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19//02/2002	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Lần 01 02/2007	600.000	15.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong DN là cán bộ chủ chốt	ĐHĐCĐ, Sở KH & ĐT
Lần 02 04/2007	2.500.000	40.000.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, CBCNV và cổ đông chiến lược	ĐHĐCĐ, Sở KH & ĐT
Lần 03 06/2007	1.000.000	50.000.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong doanh nghiệp là cán bộ chủ chốt	ĐHĐCĐ, Sở KH & ĐT
Lần 04 06/2010	3.000.000	80.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông lớn Tổng Công ty Vinaconex	ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở KH & ĐT
Lần 05 T12/2017	2.999.984	109.999.840	Phát hành CP để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở KH & ĐT

*Nguồn: CTCP Xây dựng số 7*

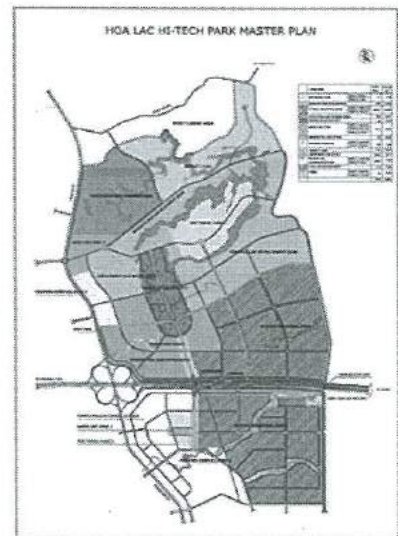
## 6. Hoạt động kinh doanh

### 6.1 Các mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty



#### a) Hoạt động xây lắp công trình

Hiện nay, VC7 là đơn vị hợp tác đang trực tiếp thi công toàn bộ cũng như một phần của rất nhiều công trình, dự án trên cả nước. Trong đó có các công trình như: Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT chi nhánh Hà Nội; Hạ tầng Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Kè Kim Liên, Bệnh viện đa khoa Xanh Pôn.... Được sự tập trung chỉ đạo thi công, các công trình hiện đều đảm bảo yêu cầu về cả tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của chủ đầu tư. Với các công trình đã hoàn thiện, Công ty đang đẩy mạnh công tác quyết toán. Trong quá trình thi công thực hiện tốt công tác quản lý, kiểm soát, chỉ đạo điều hành, tăng cường đầu tư, chuẩn bị đủ các nguồn lực cho sản xuất, thi công công trình đáp ứng tiến độ, chất lượng, an toàn, hiệu quả.



Dự án Khu công nghệ cao Láng Hòa Lạc

#### b) Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản

##### i. Dự án “Khu nhà ở để bán” tại số 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội

- Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV đầu tư và PTNN hợp tác với CTCP Xây dựng số 7
- Tổng mức đầu tư: 1.048,8 tỷ đồng
- Diện tích đất dự án: 14.995 m<sup>2</sup>
- Quy mô dự án: 02 tòa chung cư (27 tầng + 2 tầng hầm) và 32 căn nhà vườn
- ✓ Đối với Tòa nhà 1A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 200 căn hộ và 02 tầng thương mại). Tổng diện tích sàn xây dựng 37.898 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn kinh doanh là 24.635 m<sup>2</sup> + diện tích văn phòng 1.567 m<sup>2</sup>.

Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán trên 182/200 sản phẩm căn hộ chung cư, penhouse.





- ✓ Đối với Tòa nhà 2A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 350 căn hộ và 02 tầng thương mại)

Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán trên 347/350 sản phẩm căn hộ chung cư, penhouse.

- ✓ Khu nhà thấp tầng gồm 32 căn nhà vườn.

Thời gian hoàn thành: Bàn giao và đưa vào sử dụng từ Quý I/2016.

**ii. Dự án “Công trình hỗn hợp, văn phòng làm việc, dịch vụ và nhà ở” tại Tổ 34 Cầu Diễn, Từ Liêm, Tp. Hà Nội**

- Chủ đầu tư là Công ty Mefrimex hợp tác với Công ty cổ phần Xây dựng số 7
- Tổng mức đầu tư: 446,19 tỷ đồng
- Diện tích đất dự án: 2.539 m<sup>2</sup>
- Quy mô dự án: Chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm với 264 căn hộ và 03 tầng thương mại
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.007 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn kinh doanh căn hộ là 26.016 m<sup>2</sup> + diện tích văn phòng là 2.817 m<sup>2</sup>
- Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán 264/264 sản phẩm căn hộ.

**c) Đầu tư tài chính**

Đầu tư tài chính được xem là một lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty định hướng đầu tư tài chính sẽ là một nghiệp vụ quan trọng tạo nên thế “kiềng 3 chân” vững chắc bên cạnh 2 lĩnh vực kinh doanh truyền thống là Xây lắp và Kinh doanh bất động sản.

Việc phát triển đầu tư tài chính được Ban lãnh đạo Công ty xác định dựa trên các yếu tố thuận lợi của thị trường tài chính – chứng khoán, xu thế thoái vốn của các doanh nghiệp nhà nước và dựa trên năng lực, kinh nghiệm của Ban điều hành Công ty.

**6.2 Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm**

**a) Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:**

**Bảng 8: Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ qua các năm**

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		9T/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	136.88	47,00%	38.416	18,70%	25.575	27,05%
Hoạt động kinh doanh BDS	124.675	42,81%	158.652	77,25%	68.985	72,95%
Bán thành phẩm, hàng hóa	29.667	10,19%	8.316	4,05%	-	0,00%
<b>Tổng</b>	<b>291.222</b>	<b>100%</b>	<b>205.385</b>	<b>100%</b>	<b>94.560</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý III/2018 – VC7*



Cơ cấu doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của VC7 bao gồm doanh thu từ: (i) Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác; (ii) Hoạt động sản xuất kinh doanh và (iii) Hoạt động thành phẩm, hàng hóa. Do ảnh hưởng từ việc thoái vốn của nhà nước (từ Vinaconex), doanh thu của Công ty cũng bị ảnh hưởng không nhỏ.

Cơ cấu doanh thu chuyển từ hoạt động dịch vụ xây lắp sang kinh doanh BĐS. Năm 2016 doanh thu từ mảng xây lắp và BĐS lần lượt chiếm 47,00% và 42,81% trong tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ thì sang năm 2017 tỷ lệ này lần lượt là 18,70% và 77,25%. Sang năm 2018, Công ty chủ động quy hoạch lại, tập trung đầu tư vào mảng hoạt động kinh doanh BĐS nhằm tối đa quỹ bất động sản của Công ty.

Tính đến hết quý 2 năm 2018, doanh thu của Công ty đạt hơn 94,5 tỷ đồng, giảm 32,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân là do chủ trương của doanh nghiệp trong năm 2017 là không phát triển thêm dự án BĐS hoặc công trình xây lắp mới mà tập trung vào bán và thu tiền từ các dự án và công trình dở dang.

Điều này dẫn đến việc doanh thu của năm 2017 và ba quý đầu năm 2018 tập trung chủ yếu vào hoạt động kinh doanh BĐS, do vậy tỷ lệ doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản 03 quý đầu năm 2018 đạt 72,95%, trong khi đó tỷ lệ doanh thu từ hoạt động xây lắp chỉ đạt 27,05%. Ba quý đầu năm 2018, Công ty không phát sinh doanh thu từ bán thành phẩm và hàng hóa do Công ty đã tái cơ cấu và chuyển nhượng cổ phần ở Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kính Vinaconex.

**b) Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty:**

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp qua các năm**

*Dvt: triệu đồng*

Lĩnh vực	Năm 2016		Năm 2017		9T/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	(17.306)	-27,91%	(2.059)	-8,89%	363	1,20%
Hoạt động kinh doanh BĐS	77.737	125,37%	25.226	108,98%	29.840	98,80%
Bán thành phẩm, hàng hóa	1.575	2,54%	(19)	-0,08%	-	0,00%
<b>Tổng</b>	<b>62.006</b>	<b>100%</b>	<b>23.149</b>	<b>100%</b>	<b>30.203</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BTCT kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý III/2018 của VC7*

Xét cơ cấu lợi nhuận gộp, mảng hoạt động kinh doanh BĐS mang lại lợi nhuận chính cho Công ty. Mảng xây lắp mặc dù cũng chiếm tỷ trọng lớn nhưng chi phí giá vốn cao dẫn đến mảng này hoạt động chưa hiệu quả. Tuy nhiên, Công ty vẫn xác định mảng xây lắp là mảng hoạt động sản xuất kinh doanh chính, tạo công ăn việc làm cho người lao động, đồng thời là nền tảng cho mảng hoạt động kinh doanh BĐS.

**6.3 Nguyên vật liệu****a) Nguồn cung cấp nguyên vật liệu****Bảng 10: Danh sách các đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ cho Công ty**

Tên nguyên vật liệu	Mục đích sử dụng	Xuất xứ	Đối tác cung cấp
Thép xây dựng	Xây lắp	Trong nước	Cty CP XD và TM Đức Anh Cty CP TMQT Hà Xuân
Xi măng	Xây lắp	Trong nước	Cty CP VL&XD CNC Hòa Lạc Cty TNHH Xuân Hòa
Bê tông thương phẩm	Xây lắp	Trong nước	Cty CPĐT Sông Đà-Việt Đức Cty CP BT & XD Hòa Bình
Cát, đá, gạch	Xây lắp	Trong nước	Cty TM&DV Phúc Thiên Minh Cty XD & TM Bình Minh VN

*Nguồn: CTCP Xây dựng số 7*

Đối với lĩnh vực kinh doanh – bất động sản, nên các yếu tố đầu vào của Công ty chủ yếu là quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, và đầu vào cho các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Các nhà cung cấp chủ yếu cho nguồn lực đầu vào của VC7 là các đối tác tư vấn thiết kế, giám sát, các nhà thầu thi công (nếu có) và các đối tác cung cấp mặt bằng cho các dự án (các hộ gia đình, các tổ chức sở hữu quỹ đất mà VC7 hướng tới đầu tư, ...).

**b) Sự ổn định của nguồn cung cấp**

Các nhà cung cấp này là bạn hàng lâu năm của Công ty, luôn cung cấp với giá cả hợp lý, sản phẩm và dịch vụ có chất lượng ổn định và nhiệt tình hỗ trợ cho Công ty trong quá trình đấu thầu, chào hàng cạnh tranh cũng như luôn giữ uy tín cho nhau trên thương trường.

**6.4 Chi phí sản xuất**

Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng dưới đây:

**Bảng 11: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty qua các năm***Đvt: triệu đồng*

Lĩnh vực	Năm 2016		Năm 2017		09T/2018	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	229.216	78,7%	182.236	88,7%	64.357	68,1%
Chi phí tài chính	2.943	1,0%	478	0,2%	596	0,6%



Lĩnh vực	Năm 2016		Năm 2017		09T/2018	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chi phí bán hàng	1.239	0,4%	1.911	0,9%	84	0,1%
Chi phí QLDN	43.572	15,0%	13.627	6,6%	10.550	11,2%
Chi phí khác	1.782	0,6%	5.025	2,4%	2.795	3,0%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>278.750</b>	<b>95,7%</b>	<b>203.278</b>	<b>99,0%</b>	<b>78.382</b>	<b>82,9%</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>291.222</b>	<b>100,0%</b>	<b>205.385</b>	<b>100,0%</b>	<b>94.560</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý III/2018 – VC7*

Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm các khoản Giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác. Tổng chi phí hoạt động kinh doanh qua các năm của Công ty chiếm tỷ trọng trên 95,7% Doanh thu thuần của Công ty. Trong đó, Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu Doanh thu thuần. Tỷ trọng này giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần năm 2016 là 78,7%, tỷ trọng này năm 2017 tăng lên 88,7% trên Doanh thu thuần.

Doanh thu thuần năm 2017 giảm 29,5% so với năm 2016 nên kéo theo chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty giảm 27,1% năm 2017 (chi phí giảm từ 278,7 tỷ đồng năm 2016 xuống 203,2 tỷ đồng năm 2017). Các yếu tố cấu thành chi phí như Giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm lần lượt là 20,5%, 83,7% và 68,7%. Chi phí bán hàng và chi phí khác tăng lần lượt là 54,2% và 182,0%, tuy nhiên về mặt giá trị tăng thấp.

### 6.5 Trình độ công nghệ

Đi đôi với mở rộng sản xuất sản xuất, kinh doanh, Công ty thường xuyên nghiên cứu, cập nhật các kỹ thuật, công nghệ mới và coi đây là một trong các yếu tố quan trọng hàng đầu để tăng năng suất, bảo đảm chất lượng sản phẩm công trình, tăng lợi thế cạnh tranh.

- Đầu tư đồng bộ các thiết bị và dây truyền để khép kín và chủ động trong thi công các công trình: Đầu tư trạm trộn bê tông thương phẩm, xe chuyển trộn bê tông, máy bơm bê tông cho công tác thi công bê tông. Đầu tư các thiết bị máy lu, xúc, ủi, xe ô tô vận chuyển để thi công công tác đất. Đầu tư ván khuôn và cốp pha tấm lớn để thi công bê tông các công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện... Chính vì vậy Công ty đã chủ động trong thi công và hoàn thành tốt nhiều công trình lớn.
- Bên cạnh việc đầu tư, nâng cấp các trang thiết bị thi công nhằm đáp ứng điều kiện an toàn và nâng cao hiệu suất hoạt động. Các trang thiết bị được duy tu, bảo dưỡng, thay thế đúng thời hạn nhằm đảm bảo tình trạng vận hành ở mức tốt. Đồng thời cũng sử dụng các hình thức kinh doanh để nâng cao hiệu quả đầu tư trang thiết bị.



- Công ty cũng áp dụng các công nghệ tiên tiến trong việc vận hành, quản lý nhằm giảm thiểu chi phí. Điển hình như việc áp dụng hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả, giúp giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng và góp phần bảo vệ môi trường.
- Thường xuyên cử các đoàn cán bộ, kỹ sư theo học các lớp học về quản lý và chuyên môn: Quản lý dự án, tư vấn đấu thầu, Giám sát thi công, các khoá học bồi dưỡng công nghệ thi công mới.

#### 6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

- Đối với lĩnh vực xây lắp: Luôn tập trung nâng cao trình độ, kỹ năng của các bộ phận đấu thầu nhằm nâng cao tỷ lệ thắng thầu công trình, đẩy mạnh khai thác thị trường để ký các hợp đồng xây lắp mới. Trong quá trình thi công, huy động mọi sáng kiến của CBCNV đóng góp cho công tác thi công an toàn, hiệu quả, chất lượng. Đồng thời, thực hiện tốt công tác quản lý, kiểm soát, chỉ đạo điều hành, tăng cường đầu tư, chuẩn bị đủ các nguồn lực sản xuất, thi công công trình đáp ứng tiến độ, chất lượng, an toàn hiệu quả.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS: Hội đồng quản trị chủ động phối hợp với Ban điều hành Công ty thực hiện tìm kiếm, liên doanh liên kết để nhanh chóng triển khai mới từ 1-2 dự án nhằm đem lại nguồn thu ổn định cho Công ty.
- Đối với lĩnh vực đầu tư tài chính: Trong các năm qua Công ty chưa chủ động tìm kiếm cơ hội để đầu tư tài chính. Bắt đầu từ năm 2018, Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo và đồng hành cùng Ban điều hành trong công tác tìm kiếm các cơ hội đầu tư, thu tóm sáp nhập doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp có hoạt động bổ trợ cho hoạt động cốt lõi của Công ty, với định hướng đưa Vinaconex 7 trở thành Holding company.

#### 6.7 Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh

**Bảng 12: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty qua các năm**

*Dvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		09T/2018	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu thuần	291.222	100%	205.385	100,0%	94.560	100,0%
Lợi nhuận gộp	62.006	21,3%	23.149	11,3%	30.203	31,9%
Chi phí tài chính	2.943	1,0%	478	0,2%	596	0,6%
Chi phí bán hàng	1.239	0,4%	1.911	0,9%	84	0,1%



Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		09T/2018	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.572	15,0%	12.627	6,1%	10.550	11,2%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	27.841	9,6%	20.172	9,8%	22.182	23,5%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	31.655	10,9%	21.785	10,6%	19.443	20,6%
Lợi nhuận kế toán sau thuế	16.551	5,7%	19.908	9,7%	15.179	16,1%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý III/2018 – VC7

## 6.8 Hoạt động marketing

### ❖ Hoạt động nghiên cứu thị trường

Hoạt động này do Ban kinh tế Kế hoạch công ty thực hiện; thông qua công tác tìm hiểu thị trường, cập nhật các nguồn thông tin dữ liệu để tham mưu cho ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị về:

- Chiến lược phát triển của công ty, tỷ trọng cơ cấu ngành nghề thi công loại hình công trình phù hợp từng giai đoạn, loại hình dự án đầu tư, loại sản phẩm công nghiệp sản xuất nhằm đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty đi đúng hướng, đạt hiệu quả cao.
- Tham gia đấu thầu các công trình, triển khai dự án đầu tư, bán hàng tiêu thụ sản phẩm, dự trữ vật tư vật liệu để tránh tăng giá đột biến đối với thi công các công trình.

### ❖ Hoạt động quảng bá hình ảnh Công ty

- Tại các công trường thi công, Công ty in các pa nô, biển tên công ty với hình thức đẹp, hấp dẫn. Các xe máy, thiết bị thi công, phương tiện vận tải đều được gắn Logo theo mẫu quy định của công ty, cán bộ kỹ sư thi công trang bị đồng phục có biển tên Công ty.
- Ngoài công tác tự giới thiệu sản phẩm thông qua tìm kiếm, nắm bắt nhu cầu của khách hàng, nhờ uy tín và chất lượng, dịch vụ sản phẩm đã cung cấp Công ty còn nhận được thêm các khách hàng mới thông qua sự giới thiệu của các khách hàng truyền thống, đối tác có sử dụng sản phẩm dịch vụ của Công ty. Đây là một lợi thế không nhỏ trong tình hình thị trường cạnh tranh gay gắt như hiện nay.
- Bên cạnh đó, Công ty lập website với địa chỉ là <http://vinaconex7.net> với nhiều nội dung thông tin, Công ty luôn cập nhật tình hình sản xuất phát triển, các sự kiện quan trọng của Công ty lên Website với mục tiêu: Quảng bá hình ảnh, thương hiệu Công ty, truyền tải cung cấp thông tin đầy đủ nhất tới khách hàng.



6.9 **Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Công ty hiện chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại riêng mà đang sử dụng biểu tượng của Tổng công ty Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX) phía dưới thêm dòng chữ VINACONEX 7 như sau:



6.10 **Các hợp đồng đang thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 13: Các hợp đồng Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết**

*Dvt: triệu đồng*

Stt	Tên hợp đồng	Khách hàng	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm	Thời điểm ký kết	Thời gian
1.	Hợp đồng tổng thầu thi công Xây dựng	Công ty CP Vật liệu Xây dựng Hà Nội	52.440	Siêu Thị và Văn phòng cho thuê	05/06/2018	18 tháng
2.	Hợp đồng Thi công xây dựng công trình số 168/2012/HĐ-TCXD	Ban Quản lý dự án Xây dựng trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi Nhánh Hà Nội	73.370	Trụ sở làm việc kiêm kho tiền CN NHNN và PTNN Hà Nội	04/05/2012	Gia hạn kể từ ngày 18/11/2017 đến khi hoàn thành hợp đồng
3.	Hợp đồng thầu phụ số 024/HĐTP/VC-XD	Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.672	Công trình hệ thống cấp nước dự án phát triển cơ sở hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	21/01/2016	Đến 30/4/2018
4.	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 100/2018/HĐXD	Công ty cổ phần xây dựng số 3	83.312	Công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Dự án: khu dân cư Vinaconex 3- Phố Yên	06/06/2018	6 tháng
5.	Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	150.000	Hợp tác kinh doanh	23/04/2018	36 tháng



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



Stt	Tên hợp đồng	Khách hàng	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm	Thời điểm ký kết	Thời gian
	HTKD/CL-VC7					
6.	Hợp đồng Nguyên tác Tổng thầu thi công xây dựng số 234/2018/HĐNT/CL-VC7	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	Hợp đồng nguyên tác	Công trình khách sạn 3→5 sao 22 tầng	23/04/2018	24 tháng
	01PL-234/2018/HĐNT/CL-VC7	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	6.983	Thi công công trình	25/05/2018	2,5 tháng
	02PL-234/2018/HĐNT/CL-VC7	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	234.448	Thi công công trình	21/08/2018	12,5 tháng
7.	Hợp đồng mua bán số 013/2017/SUNCO-VC7	Cty CP Đầu tư Sản xuất Tổng hợp Thái Dương	1.969	Dây cáp điện	31/03/2017	Theo yêu cầu từng đợt giao hàng
8.	Hợp đồng kinh tế 02/HĐTK - 2017	Công ty TNHH SX và TM Tổng hợp Hồng Hà	1.430	Kết Cấu thép Công trình	19/04/2017	Dự kiến 150 ngày kể từ ngày ký hợp đồng
9.	Hợp đồng mua bán số 203/VC7-VC12	Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	955	Thi Công lắp dựng hệ thống cấp thoát nước Khu Công nghệ Cao – Hòa Lạc (kết cấu kiện đúc sẵn)	20/03/2017	Theo từng đợt yêu cầu Bàn giao
10.	Hợp đồng mua bán số 68-18/SV-KD1	Công ty cổ phần Quốc tế Sao Việt	664	Ống thép và phụ kiện thép không gỉ 304	26/04/2018	Theo yêu cầu từng đợt giao hàng

*Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 7*

### 7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 02 năm gần nhất và quý gần nhất

#### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất





**Bảng 14: Kết quả hoạt động năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018**

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% thay đổi	9T/2018
Tổng giá trị tài sản	583.431	344.809	-40,9%	345.286
Doanh thu thuần	291.222	205.385	-29,5%	94.560
Lợi nhuận từ HĐKD	27.841	20.172	-27,5%	22.182
Lợi nhuận khác	3.814	1.613	-57,7%	(2.739)
Lợi nhuận trước thuế	31.655	21.785	-31,2%	19.443
Lợi nhuận sau thuế	16.551	19.908	20,3%	15.179
Tỷ lệ cổ tức (%)	10%	15%	50%	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý III/2018 – VC7*

**7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

❖ **Thuận lợi**

- Bước sang năm 2018, tình hình kinh tế vĩ mô nước ta được đánh giá tương đối ổn định, tạo môi trường hoạt động thuận lợi cho các doanh nghiệp trong nền kinh tế.
- Hoạt động thoái vốn tại các doanh nghiệp nhà nước tiếp tục được đẩy mạnh với quy mô lớn trong năm 2018, có thể lớn hơn nhiều so với con số đã thực hiện trong 2017, là cơ hội để Công ty mở ra một hướng đi mới là Đầu tư tài chính.
- Qua quá trình hoạt động một số năm vừa qua, Công ty đã tạo được thương hiệu và nhất là trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở.
- Năng lực tài chính của Công ty trong giai đoạn hiện tại là vững chắc, ổn định, và đáp ứng năng lực yêu cầu của công tác đầu tư, kinh doanh.
- Nền kinh tế trong nước và nước ngoài khởi sắc là động lực thúc đẩy nhu cầu nhà ở tăng cao.
- Thị trường chứng khoán diễn biến thuận lợi, chứng khoán là một kênh đầu tư hấp dẫn, các công ty niêm yết như VC7 thuận lợi trong việc phát hành cổ phiếu huy động vốn điều lệ để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh, kế hoạch chiến lược dài hạn của Công ty.

❖ **Khó khăn**

- Mặc dù kinh tế vĩ mô ổn định nhưng nhìn chung sức cầu của xã hội còn thấp, nguồn vốn Ngân sách dành cho lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản hạn chế. Trong khi đó, khả năng tiếp thị và năng lực kỹ thuật của Công ty chưa cao. Đây là một áp lực cho lĩnh vực xây lắp của công ty trong thời gian tới.



- Các dự án của Công ty đầu tư trong giai đoạn vừa qua đều đã kết thúc, chưa có dự án chuyển tiếp.
- Một số công trình đang tạm dừng do nguyên nhân khách quan từ chủ đầu tư trong khi Công ty vẫn phải chịu các chi phí duy trì thường xuyên.
- Áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng lớn, ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh bằng hình thức đầu tư doanh nghiệp hoặc mở mới Công ty hoạt động cùng ngành nghề với VC7. Do đó có thể dẫn đến việc tranh giành thị phần giữa các công ty trong cùng ngành ngày càng khốc liệt.

## 8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

### 8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Trải qua 26 năm xây dựng và phát triển, VC7 luôn tập trung hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là xây lắp và kinh doanh bất động sản, hướng tới trở thành Tập đoàn xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản có thương hiệu uy tín và bền vững tại thị trường trong nước.

Bằng sự nỗ lực của toàn thể CBCNV, Công ty đã đạt được nhiều danh hiệu như: nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016; nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005 – 2011 và từ năm 2015 – 2016 do Bộ Xây dựng trao tặng; Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010; Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng.

Về nguồn nhân lực: Tại thời điểm 31/12/2017 Công ty có 168 nhân viên trong đó có 35% nhân viên có trình độ đại học và trên đại học, đội ngũ quản lý của Công ty đều có kinh nghiệm trong công tác xây lắp, kinh doanh bất động sản và quản lý tài chính. Với năng lực tài chính lành mạnh và đội ngũ cán bộ quản lý, nhân viên có năng lực và chuyên môn cao, VC7 có đầy đủ khả năng đưa Công ty hoàn thành xuất sắc những kế hoạch đặt ra, đưa thương hiệu Vinaconex 7 trở thành thương hiệu mạnh, có uy tín trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

### 8.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trung bình hàng năm ở mức 1,08% trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số của Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng hầu hết nhu cầu trong xã hội, trong đó có nhu cầu nhà ở. Dưới tác động của đô thị hóa, sự dịch chuyển của người lao động từ nông thôn ra thành thị để kiếm việc làm là điều tất yếu, kéo theo đó là nhu cầu bức thiết về nhà ở.



- Trong những năm qua, xây dựng và bất động sản là một trong những lĩnh vực phát triển sôi động nhất của nền kinh tế. Hà Nội cùng với là những khu vực có mật độ dân số cao, dân số đô thị đông và đa số có mức thu nhập trên trung bình. Do đó, 2 khu vực này có thị trường bất động sản phát triển và sôi động nhất cả nước, kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng tăng cao. Vì thế, các công ty xây dựng BĐS có tiềm năng mở rộng và phát triển sản phẩm đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở, văn phòng.
- Nền kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển, những năm gần đây thường ở mức 5 – 7% và được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong những năm tới.

### 8.3 Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trong trung và dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường bất động sản hấp dẫn đối với nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hóa tăng nhanh và thu nhập của người dân gia tăng, do vậy kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản ở Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội có sức hấp dẫn lớn do tốc độ đô thị hóa và thu nhập bình quân đầu người tăng. Chiến lược đầu tư của VC7 trong thời gian tới là tiếp tục đầu tư vào các dự án nhà ở, văn phòng .... tại các thành phố lớn. Như vậy chính sách đầu tư của VC7 được đánh giá là phù hợp với sự phát triển của ngành.

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1 Số lượng và cơ cấu lao động

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là 168 người. Cơ cấu lao động chi tiết như sau:

**Bảng 15: Tình hình lao động của Công ty**

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	05	3,0%
Đại học	54	32,1%
Cao đẳng, trung cấp	06	3,6%
Công nhân kỹ thuật	83	49,4%
Lao động phổ thông	20	11,9%
<b>Tổng</b>	<b>168</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 7*

### 9.2 Các chính sách đối với người lao động

Nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định thành công của mọi doanh nghiệp. Do vậy VC7 luôn đặt vấn đề đào tạo nhân lực và thực hiện chính sách thu hút lao động giỏi lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược của VC7.

#### ❖ Chính sách đối với người lao động



- Người lao động trong Công ty làm việc theo chế độ 40 giờ/tuần, 8 giờ/ngày;
- Người lao động làm việc trực tiếp được trang bị đầy đủ quần áo, công cụ bảo hộ đầy đủ.
- ❖ **Chính sách tiền lương**
  - Lương thời gian đối với CBCNV làm việc tại Văn phòng Công ty, Ban chỉ huy các công trình và gián tiếp đội; được trả theo từng vị trí chức danh và hiệu quả thực hiện công việc;
  - Lương khoán đối với công nhân trực tiếp thông qua các Hợp đồng giao khoán;
  - CBCNV được xếp lương và xét nâng lương, nâng bậc theo quy định của Công ty để làm cơ sở trích nộp BHXH, BHYT, BHTN ...;
  - Điều chỉnh hệ số chức danh tùy vào vị trí sắp xếp và hiệu suất làm việc của mỗi cá nhân.
- ❖ **BHXH, BHYT và chế độ phúc lợi**
  - CBCNV Công ty được tham gia BHXH, BHYT, BHTN, trong đó: Công ty đóng 21,5%; cá nhân tự đóng 10,5% (theo mức lương cơ bản);
  - CBCNV làm việc cho Công ty đủ từ 01 năm trở lên được nghỉ phép 12 ngày/năm;
  - CBCNV có thời gian phục vụ trong quân ngũ hoặc lao động nữ được tặng quà nhân các ngày 22/12, 8/3, 20/10.

#### ❖ **Chính sách đào tạo**

Hàng năm, Công ty tổ chức cử CBCNV tham gia các lớp đào tạo bồi dưỡng nâng cao trình độ lý luận, quản lý, chuyên môn nghiệp vụ. Kinh phí đào tạo và tiền lương trong thời gian người lao động tham gia học tập do Công ty chi trả. CBCNV phát huy tốt kiến thức đã học trong thực tiễn công tác được xét điều chỉnh hệ số chức danh, được xem xét bổ nhiệm theo quy hoạch và nhu cầu phát triển của Công ty.

#### **10. Chính sách cổ tức**

Chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định. Cụ thể, VC7 chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cũng như các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình ĐHĐCĐ quyết định. Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo Quý, 6 tháng, 9 tháng, nhưng không vượt quá mức cổ tức dự kiến đã được ĐHĐCĐ thông qua.

**Bảng 18: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Tài sản Ngắn hạn</b>	<b>527.792</b>	<b>290.031</b>	<b>276.406</b>
Tiền mặt và các khoản tương đương tiền	37.106	185.316	17.708
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	217.000	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	24.959	11.515	222.312
Hàng tồn kho	246.726	92.055	36.380
Tài sản ngắn hạn khác	2.000	1.145	6
<b>Tài sản Dài hạn</b>	<b>55.639</b>	<b>54.778</b>	<b>68.880</b>
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tài sản cố định	36.559	28.049	25.947
Bất động sản đầu tư	3.775	26.023	42.227
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	5.711	706	706
Tài sản dài hạn khác	9.593	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>583.431</b>	<b>344.809</b>	<b>345.286</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý III/2018 – VC7***11.2 Trích khấu hao TSCĐ****Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi TSCĐ hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng TSCĐ hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ hữu hình.

**Khấu hao**

TSCĐ hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại TSCĐ như sau:

**Bảng 19: Số năm khấu hao TSCĐ hữu hình**

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	05-10 năm
Phương tiện vận chuyển	06-10 năm
Thiết bị văn phòng	03-05 năm

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – VC7*

**11.3 Thu nhập bình quân****Bảng 20: Mức lương bình quân**

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	5,840	6,742	9,816

*Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 7*

**11.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc kế ước tiền vay. Công ty hiện không có khoản nợ quá hạn chưa được dự phòng.

**11.5 Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế giá trị gia tăng VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phí khác theo các quy định của Nhà nước.

**11.6 Trích lập các quỹ theo luật định**

Việc trích lập các quỹ của Công ty được thực hiện căn cứ theo:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ;
- Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian tới;
- Quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Đề xuất của HĐQT và sự phê duyệt của ĐHĐCĐ.

**Bảng 21: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty qua các năm**

*Đvt: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Quỹ đầu tư phát triển	5.600	5.600	6.595
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	804	464	1.170

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC Quý III/2018 – VC7*



11.7 Tổng dư nợ vay

**Bảng 22: Số dư các khoản vay của Công ty qua các năm**

*Dvt: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.182	-	23.188
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC Quý III/2018 – VC7*

11.8 Tình hình công nợ hiện nay

❖ Các khoản phải thu

**Bảng 23: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty**

*Dvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Khoản phải thu ngắn hạn</b>	24.959	11.515	222.312
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	36.548	28.853	45.565
Trả trước người bán	11.124	1.212	13.799
Phải thu ngắn hạn khác	4.714	3.423	182.950
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.426)	(21.973)	(20.002)
<b>Khoản phải thu dài hạn</b>	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	24.959	11.515	222.312

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC Quý III/2018 – VC7*

❖ Các khoản nợ phải trả

**Bảng 24: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty**

*Dvt: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>447.767</b>	<b>205.238</b>	<b>208.031</b>
-	Phải trả người bán	53.819	17.066	25.754
-	Người mua trả tiền trước	131.537	13.566	4.134
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.208	1.441	999
-	Phải trả người lao động	2.405	2.054	572
-	Chi phí phải trả	157.731	122.155	113.719
-	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	35.686	28.124	13.101
-	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.182	-	23.188
-	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25.394	20.369	25.394



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
-	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	804	464	1.170
2	Nợ dài hạn	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>447.767</b>	<b>205.238</b>	<b>208.031</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC Quý III/2018 – VC7

### 11.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 25: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2016 – 2017**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,18	1,41
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho)/Nợ NH	Lần	0,63	0,96
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,77	0,60
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	3,30	1,47
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay Hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,93	1,98
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,50	0,60
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	5,68	9,69
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	12,20	14,26
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	2,84	5,77
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	9,56	9,82

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC kiểm toán năm 2017– VC7

### 12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

#### 12.1 Danh sách thành viên Ban lãnh đạo Công ty

**Bảng 26: Danh sách Ban lãnh đạo Công ty**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh
I.	<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc</b>		
	Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	1975
	Ông Lê Hồng Quang	Thành viên HĐQT	1984





Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh
	Ông Đậu Minh Tuấn	Thành viên HĐQT - TGD	1980
	Ông Nguyễn Xuân Sơn	Thành viên HĐQT – Phó TGD	1963
	Ông Nguyễn Xuân Trường	Phó TGD	1959
	Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó TGD	1980
	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Phó TGD	1975
<b>II.</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>		
	Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	1977
	Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên	1983
	Ông Bùi Hoàng Phương	Thành viên	1981
<b>IV.</b>	<b>Kế toán trưởng</b>		
	Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	1976

*Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng số 7*

**12.2 Sơ yếu lý lịch của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng**

**Ông Hoàng Trọng Đức : Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Họ và tên : Hoàng Trọng Đức
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 06/08/1975
- Địa chỉ : 32 Vạn Phúc, Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh Tế
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ 1995 đến 1996: Chuyên viên kế toán Tổng công ty Vinaconex
  - ✓ Từ 1997 đến 1998: Chuyên viên kế toán Công ty Xây dựng số 2 - Vinaconex
  - ✓ Từ 1999 đến 2002: Phụ trách kế toán Công ty Xây dựng số 10
  - ✓ Từ 2002 đến 2005: Kế toán trưởng Ban quản lý DA mở rộng QL6 – HDD19 Tổng công ty Vinconex
  - ✓ Từ 2005 – đến 2011: Kế toán trưởng Ban quản lý DA ĐTXD Láng Hòa Lạc Tổng Công ty CP Vinaconex
  - ✓ Từ 2011- 2017: Tổng Giám đốc Công ty tài chính cổ phần Vinaconex – Viettel



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



- ✓ Từ 08/2017 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty tài chính cổ phần Vinaconex – Viettel
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 541.000 cổ phần, chi tiết như sau:

Stt	Họ và tên	Quan hệ	Số CP nắm giữ (CP)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Hoài Thu	Vợ	541.000	4,92%

- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

### **Ông Lê Hồng Quang: Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : Lê Hồng Quang
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 24/10/1984
- Địa chỉ : 2122-CT11 KĐT M Kim Văn – Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội.
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ 2007 đến 2008: Chuyên viên Công ty thiết kế nội thất ACE Việt Nam
  - ✓ Từ 2008 đến 2017: Chuyên viên Công ty cổ phần Tập đoàn Geleximco
  - ✓ Từ 2017 đến T04/2018: Phó phòng Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
  - ✓ Từ 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Xây dựng Quang Minh
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần



- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Đậu Minh Tuấn: Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Đậu Minh Tuấn
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 01/03/1980
- Địa chỉ : Tổ 50, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ 2002 đến 2004: Cán bộ kỹ thuật Công ty Licogi 20
  - ✓ Từ 2004 đến 2007: Cán bộ phòng kỹ thuật chất lượng Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội
  - ✓ Từ 2007 đến 2010: Đội trưởng đội thi công 4 CTCP Đầu tư xây dựng Vinasin
  - ✓ Từ 2010 đến 2013: Đội trưởng đội xây lắp 4 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xây lắp Dầu khí IMICO
  - ✓ Từ 2013 đến 2016: Phó phòng kỹ thuật Công ty CP XNK Hà Nội GELEXIMCO; Phó ban quản lý dự án Công ty CP BDS MEKONG
  - ✓ Từ 2016 đến T03/2018: Trưởng ban quản lý dự án PRIME Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
  - ✓ Từ 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T05/2018 – nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không



**Ông Nguyễn Xuân Sơn : Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Nguyễn Xuân Sơn
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 07/10/1963
- Địa chỉ : Phòng 106-A14, KTT Học viện Quốc phòng, P.Cổ Nhuế 1, Q.Bắc Từ Liêm, Tp Hà Nội.
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Địa chất công trình
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T9/1986 đến 1994: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghệ và đô thị Việt Nam
  - ✓ Từ 1995 đến 1999: Chủ nhiệm công trình Công ty CP Xây dựng số 2
  - ✓ Từ 2010 đến 2012: Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt
  - ✓ Từ 1999 đến T06/2007: Đội trưởng thi công Công ty CP Xây dựng số 3
  - ✓ Từ T07/2007 đến T12/2007: Đội trưởng Đội 7.5 – Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T01/2008 đến T06/2010: Phó Giám đốc CTCP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T06/2010 – T04/2012: Đảng Ủy viên, Phó Giám đốc CTCP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T04/2012 - 2017: Đảng Ủy viên, UVHĐQT, Giám đốc CTCP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ 2017 đến nay: Đảng ủy viên, UVHĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Nguyễn Xuân Trường : Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Nguyễn Xuân Trường
- Giới tính : Nam



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 25/12/1961
- Địa chỉ : P13, B5, Trung Tự, Đống Đa, Tp. Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T7/1984 - 5/1990: Cán bộ Công ty Xây dựng Hai Bà Trưng-TP Hà Nội
  - ✓ Từ T6/1990 - 11/1995: Cán bộ Xí nghiệp XD số 1 thuộc Tổng Công ty Vinaconex.
  - ✓ Từ T12/1995 - 4/1997: Cán bộ Tổng Công ty Vinaconex
  - ✓ Từ T5/1997 - 5/2000: Trưởng phòng TCHC – CTCP VIMECO.
  - ✓ Từ T6/2000 - 10/2004: Trưởng phòng TCHC – CTCP Xây dựng số 7.
  - ✓ Từ T11/2004 - 9/2007: Chủ tịch Công đoàn, Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng TCHC – CTCP Xây dựng số 7.
  - ✓ Từ T10/2007 - 3/2012: UVHĐQT, Phó Giám đốc CTCP Xây dựng số 7.
  - ✓ Từ T4/2012 đến nay: Phó Giám đốc CTCP Xây dựng số 7.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

### **Ông Nguyễn Đức Hùng: Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Nguyễn Đức Hùng
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 12/03/1980
- Địa chỉ : P2310, Đơn Nguyên 1, toàn nhà Ha Noi Center Point, số 27, Lê Văn Lương, Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế; Thạc sỹ quản trị kinh doanh



- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T10/2003 – T04/2007: Cán bộ nghiên cứu; ủy viên BCH Chi đoàn Viện Khoa học LĐ&XHH - Bộ Lao động.
  - ✓ Từ T05/2007 – T08/2007: Chuyên viên thẩm định; Bí thư Chi đoàn Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Nam Định.
  - ✓ Từ T09/2007 – T02/2009: Tổ trưởng Tổ thẩm định độc lập; Bí thư Chi đoàn Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Nam Định.
  - ✓ Từ T03/2009 – T03/2010: Phó phòng, phụ trách phòng Thẩm định và QTRR; Bí thư Chi đoàn Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Nam Định.
  - ✓ Từ T04/2010 – T03/2014: Cán bộ tín dụng Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel
  - ✓ Từ T04/2014 – T10/2014: Phó Giám đốc Ban tính dụng; Chi ủy viên Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel
  - ✓ Từ T11/2014 – T06/2017: Giám đốc Ban Tín dụng, Chi ủy viên Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel ( từ tháng 3 năm 2017, Công ty sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội)
  - ✓ Từ T07/2017 – T10/2017: Giải quyết việc gia đình
  - ✓ Từ T11/2017 – T03/2018 : Phó Phòng Đầu tư Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T03/2018 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

## **Ông Nguyễn Lâm Tùng: Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Nguyễn Lâm Tùng
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 25/12/1975
- Địa chỉ : Nhà 32, Ngõ 165, Phố Khương Thượng, Đống Đa, Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12



- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế xây dựng.
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ 1998 đến 2003: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Xây dựng số 2.
  - ✓ Từ 2004 đến 2007: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Xây dựng số 3.
  - ✓ Từ 2008 đến 1/2017: Đội Trưởng Đội 7.5 – Công ty CP Xây dựng số 7.
  - ✓ Từ T1/2017 đến nay: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

## **Ông Nguyễn Doãn Dũng: Trưởng Ban kiểm soát**

- Họ và tên : Nguyễn Doãn Dũng
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 20/01/1977
- Địa chỉ : P828 Tòa nhà HH3C Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội.
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc Sĩ kế toán
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T04/2002-T03/2005: Kế toán viên; chuyên viên; Phó phòng kinh doanh XNK Công ty XNK Thủy sản Nghệ An
  - ✓ Từ T04/2005- T09/2006 : Chuyên viên; Phó phòng kinh doanh XNK Công ty CP Vinaconex Sài Gòn
  - ✓ Từ T10/2006 – T04/2018: Chuyên viên Ban QL Giám sát và ĐTTTC – Chuyên trách giúp việc Ban Kiểm soát Tổng Công ty CP Vinaconex
  - ✓ Từ T04/2018 – nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex. Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex.



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: Vợ Cao Thị Vân nắm giữ 400 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ Công ty

Stt	Họ và tên	Quan hệ	Số CP nắm giữ (CP)	Tỷ lệ (%)
1	Cao Thị Vân	Vợ	400	0,004%

- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

### **Ông Bùi Hoàng Phương – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : Bùi Hoàng Phương
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 04/06/1981
- Địa chỉ : Số 10/84 Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T08/2004 – T07/2013: Kiểm toán viên, Phó phòng Kiểm toán 3 CN Công ty TNHH Kiểm toán và T vấn A&C
  - ✓ Từ T08/2013 - T07/2015 : Phó Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Bất động sản Phú Gia
  - ✓ Từ T11/2016 – T03/2017 : Kế toán trưởng Công ty TNHH May Mắn Lộc Việt
  - ✓ Từ T03/2017 - nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không





- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Vũ Thanh Liêm – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : Vũ Thanh Liêm
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 04/01/1983
- Địa chỉ : Số nhà 2, dãy E1, TT Viện KHXH, Công Vị, Ba Đình, Hà Nội.
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T09/2005 - T05/2010: Nhân viên Phòng kế hoạch kỹ thuật – Công ty Cổ phần Xây dựng số 3
  - ✓ Từ T06/2010 – T05/2014: Nhân viên Phòng Đầu tư - Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T05/2014 – T02/2017: Phó phòng Đầu tư – Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T03/2017 - nay : Trưởng phòng Đầu tư – Công ty CP Xây dựng số 7, thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Trần Quang Trung - Kế toán trưởng**

- Họ và tên : Trần Quang Trung
- Giới tính : Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Ngày sinh : 28/4/1976
- Địa chỉ : Số 29 ngõ 30 Phan Đình Giót, Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12



- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh doanh và quản lý chuyên ngành Kế toán Kiểm toán và Phân tích
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ T07/2000 – T03/2007: Kế toán tổng hợp Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T03/2007 - T03/2018: Phó phòng TCKT Công ty CP Xây dựng số 7
  - ✓ Từ T03/2018 - nay: Kế toán trưởng tại Công ty CP Xây dựng số 7
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 16/07/2018: 0 cổ phần
- Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**13. Tài sản**

**Bảng 27: Tình hình tài sản tính đến ngày 30/09/2018**

*Đvt: triệu đồng*

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>TSCĐ Hữu hình</b>	<b>49.390</b>	<b>23.443</b>	<b>25.947</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	25.821	5.300	20.521
Máy móc thiết bị	18.625	15.882	2.473
Phương tiện vận tải	4.762	2.079	2.683
Thiết bị dụng cụ quản lý	182	182	-
<b>TSCĐ Vô hình</b>	<b>517</b>	<b>517</b>	-
<b>Tổng tài sản cố định</b>	<b>49.907</b>	<b>23.260</b>	<b>25.947</b>

*Nguồn: BCTC Quý III/2018 – VC7*

**14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo**

**14.1 Kế hoạch**

Dựa vào những hợp đồng đã và đang được ký kết với các đối tác, VC7 đã đề ra kế hoạch lợi nhuận và cổ tức cho năm 2018 tương đối thận trọng, với những chỉ tiêu cụ thể như sau:



**Bảng 28: Kế hoạch hoạt động kinh doanh và ngân sách tài chính năm 2018**

*Đvt: nghìn đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018	% tăng giảm
Vốn điều lệ	109.999.840	219.999.510	100,0%
Doanh thu thuần	205.384.510	400.422.000	95,0%
Lợi nhuận sau thuế	19.907.709	37.835.000	90,1%
LN sau thuế/ Doanh thu thuần	9,7%	9,4%	-2,5%
LN sau thuế/ Vốn điều lệ	18,1%	17,2%	-5,0%
Tỷ lệ cổ tức dự kiến	15%	16%	6,7%

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018 – VC7*

**14.2 Căn cứ chi tiết để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:**

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

Trên cơ sở thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 phê duyệt, Ban điều hành Công ty đã đề ra một số biện pháp cụ thể như sau:

**a) Công tác thi công xây lắp công trình**

- Tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất xây lắp công trình là ngành nghề truyền thống, nhằm tạo việc làm cho cán bộ công nhân viên, khai thác các công cụ thiết bị hiện có, duy trì năng lực thi công, tạo dòng tiền ổn định phục vụ cho các hoạt động chung của Công ty. Giá trị công trình dở dang từ năm 2017 chuyển tiếp thi công sang năm 2018 và công trình đã hoàn thành thực hiện quyết toán là 71,384 tỷ đồng, các công trình chủ yếu như: Trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - chi nhánh Hà Nội (giá trị 43,095 tỷ đồng); Hệ thống cấp nước - Khu công nghệ cao Hòa Lạc (giá trị 7,028 tỷ đồng). Từ đầu năm 2018 đến nay, Công ty đã ký kết được thêm 3 hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng và hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội, Công ty cổ phần Xây dựng số 3 và Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm với tổng giá trị hợp đồng là hơn 1.385 tỷ đồng, đây là nguồn doanh thu lớn mang lại cho Công ty trong thời gian tới.
- Tăng cường công tác thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh, đẩy mạnh công tác tìm kiếm khai thác công trình xây lắp để triển khai thi công trong năm 2018 và gói đầu việc cho các năm tiếp theo. Mục tiêu là các công trình có nguồn tài chính rõ ràng, quy mô hợp lý phù hợp với năng lực hiện có của Công ty.
- Tăng cường quản lý chặt chẽ các chi phí sản xuất, tổ chức thi công hợp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình... để từ đó từng bước nâng cao hiệu quả của lĩnh vực thi công xây lắp.



## **b) Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản**

- Tập trung bán hàng đối với sản phẩm căn hộ còn lại tại Dự án Khu nhà ở 136 Hồ Tùng Mậu.
- Tiếp tục tổ chức kinh doanh đối với diện tích các sàn văn phòng dịch vụ tại các tòa nhà mà Công ty đang sở hữu, với tổng số diện tích khoảng 4.100 m<sup>2</sup> sử dụng.
- Trên cơ sở năng lực và thương hiệu hiện có, Công ty đã và đang tìm kiếm thực hiện đầu tư 1-2 dự án mới có quy mô, phù hợp với năng lực và điều kiện tài chính của Công ty, ngay trong năm 2018 sẽ triển khai đầu tư 01 dự án, đây sẽ là nguồn thu của Công ty trong 1-3 năm sắp tới.

## **c) Công tác đầu tư tài chính**

Công ty xác định Đầu tư tài chính là cơ hội kinh doanh mới ngoài mảng kinh doanh truyền thống là bất động sản và xây lắp. Việc đầu tư tài chính sẽ được triển khai theo hướng đầu tư ngắn hạn nhằm sinh lợi hoặc mua/bán, sáp nhập doanh nghiệp nhằm tìm kiếm các doanh nghiệp có lĩnh vực bổ trợ cho hoạt động kinh doanh chính của Công ty. Đây sẽ là con đường cơ bản để hình thành hệ thống Vinaconex 7 theo hướng tập đoàn kinh tế tư nhân lớn mạnh sau này.

## **d) Công tác thu hồi công nợ**

Năm 2018, Công ty sẽ quyết liệt đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, đặc biệt, đối với các khoản nợ lâu năm chưa thu hồi được sẽ kiên quyết xử lý theo hướng xem xét quy trách nhiệm cá nhân, đưa hồ sơ ra cơ quan pháp luật... Đối với các khoản công nợ của các đối tác còn giao dịch và các đội, cần đẩy nhanh tiến độ quyết toán, thắt chặt quản lý tài chính nhằm quay vòng vốn nhanh, sử dụng vốn hiệu quả

## **e) Công tác quản trị doanh nghiệp**

- Trong năm 2018, Công ty tập trung hoàn thiện các cơ chế thanh toán, quyết toán các công trình, đồng thời chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ, cơ chế khoán một mặt nhằm đảm bảo tính công bằng và cân đối tài chính cho các đội thi công, mặt khác để quản lý tài chính hiệu quả cho Công ty.
- Hoàn thiện bộ máy – tổ chức, tái cấu trúc các phòng ban theo hướng sắp xếp lại những đơn vị hoạt động không hiệu quả đồng thời nâng cấp, bổ sung nhân sự cho các lĩnh vực then chốt.
- Đổi mới bộ máy và phương thức quản lý, điều hành sản xuất cho phù hợp với năng lực và định hướng phát triển của Công ty. Phần đầu năm 2018, Công ty sẽ hoàn thành việc tái cơ cấu, chuẩn hóa mô hình tổ chức bộ máy.
- Tiếp tục đào tạo phát triển nguồn nhân lực, có các chính sách hợp lý để thu hút và tuyển dụng nhân sự có chất lượng cho các hoạt động SXKD của Công ty

**15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (Agriseco) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của CTCP Xây dựng số 7. CTCP Xây dựng số 7 đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho Agriseco và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây dựng số 7.

**16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán có tổ chức**

Ngay sau khi hoàn tất đợt chào bán, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục để lưu ký và niêm yết bổ sung tương ứng với số cổ phiếu tăng thêm theo đúng quy định. Thời gian dự kiến niêm yết bổ sung trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán

**17. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty**

Hiện tại, ông Nguyễn Doãn Dũng đang giữ chức vụ Trưởng ban Kiểm soát VC7, đồng thời là Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex. Với vị trí nắm giữ hiện tại của ông Nguyễn Doãn Dũng, ông Dũng chưa đáp ứng tiêu chuẩn theo quy định tại Khoản 4 Điều 20 Nghị định 71/2017/NĐ-CP là làm việc chuyên trách tại Công ty. Do vậy, Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ thông báo tới Ban Kiểm soát Công ty để Ban Kiểm soát Công ty có điều chỉnh về mặt nhân sự cho phù hợp với Quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

**18. Các thông tin tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của Công ty**

Không có

**PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN****1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phiếu

**3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán**

- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.999.670 cổ phần
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ được mua 01 cổ phiếu mới)

**4. Giá chào bán dự kiến**

Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phần

*(Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ xin ý kiến bằng văn bản số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7)***5. Phương pháp tính giá**

Giá chào bán của cổ phiếu phát hành được xác định dựa trên các phương pháp sau đây:

- Phương pháp Giá trị sổ sách (BV)
- Phương pháp Giá thị trường

**5.1 Phương pháp Giá trị sổ sách**

Việc xác định giá trị sổ sách một cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 được dựa trên số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2017 kết thúc tại thời điểm 31/12/2017, giá trị sổ sách một cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2017 được tính theo công thức như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

$$\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành} = \text{Tổng số cổ phiếu} - \text{Số lượng cổ phiếu quỹ}$$

$$\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành} = 10.999.984 - 314 = 10.999.670 \text{ cổ phần}$$

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017
Tổng nguồn vốn chủ sở hữu (1)	Đồng	139.571.141.039
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (2)	Đồng	0
Vốn Chủ sở hữu (3) = (1) - (2)	Đồng	139.571.141.039
Số lượng Cổ phiếu đang lưu hành (4)	Cổ phiếu	10.999.670
Giá trị sổ sách (5) = (3) / (4)	Đồng/Cổ phiếu	12.688



Như vậy, giá trị sổ sách của 01 cổ phiếu của CTCP Xây dựng số 7 tại thời điểm 31/12/2017 là 12.688 đồng/cổ phiếu.

### 5.2 Phương pháp giá thị trường

Thị giá tại ngày 28/05/2018 (ngày đăng ký cuối cùng để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đề thông qua phương án phát hành) là 15.500 đồng/cổ phần.

### 5.3 Xác định giá chào bán

Do tính đến ảnh hưởng của thị trường và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi phát hành, để đảm bảo đợt phát hành thành công, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

*Nghị quyết ĐHĐCĐ xin ý kiến bằng văn bản số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 phê duyệt giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần.*

## 6. Phương thức phân phối

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty cổ phần Xây dựng số 7.
- Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày VC7 nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

## 7. Thời gian phân phối

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực, Hội đồng quản trị sẽ quyết định cụ thể sau khi có Giấy phép của UBCKNN.

**Bảng 29: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

Stt	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) để triển khai	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D +7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12
6	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền	D + 18 đến D +



Stt	Nội dung công việc	Thời gian
	nhận cổ tức bằng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	24
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D + 20 đến D + 40
8	Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD.	D + 41 đến D+50
9	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 53 đến D+52
10	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN; Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung & hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung	D + 52
11	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung & đăng ký niêm yết bổ sung	D + 62
12	Công bố báo chí về việc lưu ký bổ sung & niêm yết bổ sung	D + 63
13	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 53 đến D+ 64
14	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức được giao dịch	D + 65

## 8. Đăng ký mua cổ phiếu

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở TVLK nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại TVLK đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại Công ty và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa (chi tiết về tài khoản phong tỏa theo mục VI.15 dưới đây).

## 9. Phương thức thực hiện quyền

### 9.1 Đối tượng và điều kiện thực hiện quyền

Cổ đông hiện hữu: Các cổ đông hiện hữu thuộc Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.

### 9.2 Tỷ lệ thực hiện quyền:

- Quyền mua cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được quyền mua 01 cổ phiếu).

### 9.3 Thời gian thực hiện quyền

Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7.

### 9.4 Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần

- Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.





- Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.

## 9.5 Chuyển giao cổ phiếu

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.

## 10. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu

### 10.1 Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng

Nguyên tắc chuyển nhượng: Người sở hữu quyền mua cổ phần có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

Thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phần tự tìm đối tác và thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (nếu có nhu cầu). Các cổ đông đã lưu ký sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại TVLK nơi bên chuyển nhượng mở tài khoản. Cổ đông chưa lưu ký sẽ thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại Trụ sở của CTCP Xây dựng số 7.

Công bố thông tin về việc chuyển nhượng nhận quyền mua cổ phần: Người nội bộ (bao gồm các thành viên HĐQT, Thành viên Ban TGD, Thành viên Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách Công bố thông tin) cần Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng quyền mua theo các quy định hiện hành tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC.

### 10.2 Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần

Thời gian để cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (nếu có nhu cầu) là 18 ngày kể từ ngày phân bổ quyền mua.

*Lưu ý: Trong thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của VC7.*

## 11. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống, số cổ phần còn dôi dư do cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có)

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Do tỷ lệ phân bổ quyền là 1:1 nên không phát sinh cổ phiếu lẻ.
- Đối với số cổ phiếu còn dư mà cổ đông không mua hết (nếu có) sẽ do HĐQT quyết định đối tượng, số lượng phân phối nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty. Mức giá bán cổ phiếu còn dư có thể thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.



- Việc phân phối cổ phiếu nêu trên đảm bảo nguyên tắc không phát hành quá 10% cho một tổ chức, cá nhân hay một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó theo quy định của luật số 62/2010/QH12, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ và tuân thủ quy định tại khoản 2, Điều 189 Luật Doanh nghiệp, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.
- Sau khi có kết quả phân phối cổ phần, xác định được số lượng cổ phiếu dôi dư do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết, HĐQT sẽ ra nghị quyết phân phối với danh sách đối tượng được mua cụ thể tại Nghị quyết HĐQT.
- Hạn chế chuyển nhượng: phần cổ phiếu lẻ và còn dư được xử lý nói trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018 và báo cáo kết quả chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

## 12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài

Với danh mục ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty trên công thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia, Công ty đã thực hiện tra soát theo quy định của Luật đầu tư số 67/2014/QH13 được Quốc hội 13 thông qua ngày 26/11/2014, Luật số: 03/2016/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 22/11/2016 sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư, Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, Công ty có một số ngành nghề kinh doanh thuộc nhóm ngành có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài (Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản), Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (Chi tiết: Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư)). Sau khi tra soát Danh mục điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài được công bố trên Công thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài và áp dụng quy định tại khoản 2, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP, tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tối đa là 49%. Với kết quả tra soát này, Công ty sẽ duy trì tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tối đa là 49% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại CTCP Xây dựng số 7 tại ngày 16/07/2018 (thời điểm chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản), là 10.837 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ sở hữu 0,10% vốn điều lệ của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 7 cam kết xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu dôi dư theo đúng quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các quy định có liên quan tới tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại công ty đại chúng.



### 13. Các hạn chế có liên quan đến việc chuyển nhượng

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối;
- Số cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí và phương thức phân phối cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

### 14. Các loại thuế có liên quan

#### 14.1 Các loại thuế liên quan tới Công ty

##### ❖ Thuế Thu nhập doanh nghiệp:

- Năm 2017, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (Theo thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12)
- Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo Điều 14, 15 Chương IV Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12).

##### ❖ Thuế giá trị gia tăng:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty chịu thuế Giá trị gia tăng theo đúng các quy định hiện hành.
- Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng. theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008.

#### 14.2 Các loại thuế liên quan đến hoạt động đầu tư chứng khoán

- Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 20%.
- Thuế chuyển nhượng chứng khoán: Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% giá trị chuyển nhượng.

### 15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
- Số tài khoản: 1483201013582
- Ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Thủ Đức.



## PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Căn cứ theo nội dung Tờ trình xin ý kiến cổ đông bằng văn bản số 249/2018/TTr-CT7-HĐQT ngày 31/5/2018 v/v phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn và thay đổi trụ sở chính đính kèm Nghị quyết ĐHĐCĐ xin ý kiến bằng văn bản số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/6/2018, Công ty cổ phần Xây dựng số 7 đang định hướng mở rộng, phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục tiêu xây dựng phát triển Công ty trở thành một đơn vị xây lắp và đầu tư bất động sản hàng đầu, trở thành nhà thầu có uy tín và thương hiệu trên thị trường, có thể cạnh tranh được với các nhà thầu trong nước và quốc tế. Hiện nay Công ty đang từng bước chuẩn bị và đã xây dựng kế hoạch đầu tư vào một số công trình, dự án lớn; đầu tư nâng cấp thiết bị thi công phục vụ sản xuất trong năm 2018 cũng như các năm tiếp theo. Vì vậy, nhu cầu vốn là hết sức cần thiết và cấp bách.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng cho nguồn hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng các dự án của Công ty. Nguồn vốn được bổ sung cho 02 dự án như sau:

- Hợp tác với Công ty TNHH Cam Lâm đầu tư Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels.
- Tổng thầu thi công hạng mục tòa nhà Condotel thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels.

### 2. Phương án khả thi

#### 2.1 Dự án đầu tư Du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels

##### a) Thông tin cơ bản về Dự án

- Tên dự án: Dự án đầu tư Du lịch thái Prime – Prime resorts and Hotels
- Địa điểm xây dựng: Lô D14C – Khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Kiến trúc Đô thị Việt Nam
- Diện tích đất sử dụng của Dự án: 130.862 m<sup>2</sup>
- Dự án chia làm 02 giai đoạn.

##### ❖ **Giai đoạn 1:**

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng để bán bao gồm: 141 căn biệt thự nghỉ dưỡng để bán (diện tích xây dựng mỗi căn 75m<sup>2</sup>) và 34 căn biệt thự nghỉ dưỡng tiêu chuẩn cao (167 m<sup>2</sup>/căn).
- Khu dịch vụ giải trí công cộng: Bể bơi, quầy bar, chòi nghỉ ...; Dịch vụ tắm biển.
- Đất vườn hoa cây xanh thảm cỏ, mặt nước, giao thông và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.



- Nhà hàng dịch vụ Biển.

## ❖ **Giai đoạn 2**

- Khu khách sạn và dịch vụ giải trí: Khách sạn: 22 tầng nổi và 03 tầng hầm; Câu lạc bộ vui chơi giải trí có thưởng và dịch vụ; Cây xanh thảm cỏ, sân thể thao.
- Nhà dịch vụ, đón tiếp và điều hành.

### b) Căn cứ pháp lý dự án

- Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000568 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 01/10/2014, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 13/03/2015: được đăng ký điều chỉnh Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp; quy mô dự án; thời gian hoạt động của dự án và hình thức giao đất;
- Quyết định số 3658/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels;
- Giấy phép xây dựng số 90/GPXD-SXD ngày 09/08/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp phép cho Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm.
- Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 27/04/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm tại lô D14C, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime Resort and Hotels;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937997 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 15/10/2015.

### c) Tổng mức đầu tư và nguồn tài trợ dự án

#### - **Tổng mức đầu tư**

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000568 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06/06/2016, tổng mức đầu tư dự kiến là 330 tỷ đồng.

Đến thời điểm hiện tại, căn cứ tình hình thực tế của vật giá và phương án kinh doanh, Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đã có điều chỉnh về tổng mức đầu tư của Dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án tạm tính đến thời điểm 08/08/2018 là: 3.714.095.403.000 đồng. Tổng mức đầu tư dự kiến trên đã được Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm thông qua. Ngày 09/08/2018 Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đã có Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư & Báo cáo giải trình v/v tăng vốn đầu tư dự án gửi UBND tỉnh Khánh Hòa. Hiện tại các thủ tục về thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đang được UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét điều chỉnh.

✓ Giai đoạn 1: 1.715.518.600.000 đồng

✓ Giai đoạn 2: 1.998.576.803.000 đồng



- **Cơ cấu vốn:**

✓ **Giai đoạn 1**

- Vốn của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm: 150.000.000.000 đồng
- Vốn hợp tác kinh doanh và vốn khác: 1.565.518.600.000 đồng

✓ **Giai đoạn 2**

- Vốn của công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm: 796.376.803.000 đồng
- Vốn vay ngân hàng: 1.202.200.000.000 đồng

d) **Tiến độ dự án**

**Giai đoạn 1**

- Dự án bắt đầu triển khai từ tháng 06/2016, thời gian hoàn thành dự kiến tháng 04/2019
- Thực hiện giải phóng mặt bằng dự án, hoàn thiện các thủ tục giao đất, thuê đất: Đã hoàn thành;
- Các hạng mục đã xây dựng: đã xây thô 175 căn Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, bể bơi, nhà hàng và các hạng mục cơ sở hạ tầng của Dự Án;
- Các sản phẩm đang hoàn thiện: đang hoàn thiện nội thất các biệt thự và nhà hàng.
- Tổng giá trị đầu tư tới thời điểm hiện tại: 917 tỷ đồng. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh VC7 sẽ góp 150 tỷ đồng, tại thời điểm 30/06/2018 VC7 đã góp 90 tỷ đồng. (Theo Hợp đồng số 1704/2018/HTKD/CL-VC7 ngày 23/04/2018)

**Giai đoạn 2**

- Khởi công khai giai đoạn 2: Xây dựng khách sạn du lịch, căn hộ nghỉ dưỡng (Hotel and Codotel) và các dịch vụ vui chơi đồng bộ: Tháng 12/2018;
- Hoàn thành công trình, bàn giao đưa vào sử dụng giai đoạn 2: Xây dựng khách sạn du lịch căn hộ nghỉ dưỡng (Hotel and Codotel): Tháng 04/2021.

e) **Các chỉ tiêu hiệu quả**

**Giai đoạn 1**

- Tỷ suất thu hồi nội bộ: 34,3%
- Thời gian hoàn vốn của dự án: 2 năm 5 tháng
- Giá trị hiện tại NPV: 414,35 tỷ đồng

**Giai đoạn 2**

- Tỷ suất thu hồi nội bộ: 12,16%
- Thời gian hoàn vốn của dự án: 10,2 năm
- Giá trị hiện tại NPV: 1.035 tỷ đồng



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



### 2.2 Tổng thầu thi công hạng mục tòa nhà Condotel thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels

- Dự án: Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels
- Công trình: Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân
- Ngày khởi công dự kiến (điều chỉnh): Tháng 12/2018
- Hợp đồng nguyên tắc đã ký số: 234/2018/HĐNT/CL-VC7 ngày 23/04/2018
- Tiến độ thực hiện hợp đồng: 24 tháng kể từ ngày tính tiền độ thi công cho đến khi hoàn thành hợp đồng
- Các phụ lục hợp đồng đã ký

Stt	Phụ lục	Giá trị (Đồng)	Thời gian triển khai	Thời gian hoàn thành
1	01PL-234/2018/HĐNT/CL-VC7	6.982.593.000	Đã hoàn thành ngày 10/08/2018	
2	02PL-234/2018/HĐNT/CL-VC7	234.448.171.000	Tháng 2/2019	10/09/2019

*Lưu ý: Giá trị Hợp đồng đã bao gồm 10% VAT*

*Giá trị chi tiết của Phụ lục số 02PL-234/2018/HĐNT/CL-VC7 như sau:*

*Đvt: triệu đồng*

Stt	Nội dung công việc	Tổng trước thuế	Tổng sau thuế	Thời điểm giải ngân
1	Thi công phần móng, hầm	98.568	108.425	Tháng 2 – Tháng 3/2019
2	Thi công phần thân	114.567	126.024	
<b>Tổng cộng</b>		<b>213.135</b>	<b>234.449</b>	

Công ty sẽ bổ sung 49.996.700.000 đồng để thực hiện thi công phần việc tại Phụ lục Hợp đồng số 2 nêu trên.

### 2.3 Các lưu ý về dự án Khu du lịch thái Prime – Prime resorts and Hotels

#### a) Về tổng mức đầu tư

- Tổng mức đầu tư ban đầu: 330 tỷ đồng
- Tổng mức đầu tư thực tế đến thời điểm ngày 08/08/2018: 3.714.095.403.000 đồng
- Tiến độ thực hiện thay đổi giấy chứng nhận đầu tư như sau: Ngày 09/08/2018 Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đã có Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư & Báo cáo giải trình v/v tăng vốn đầu tư dự án gửi UBND tỉnh Khánh Hòa. Hiện tại



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



các thủ tục về thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đang được UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét điều chỉnh.

- Thời gian dự kiến hoàn thành: Tháng 11/2018, VC7 sẽ thực hiện công bố thông tin khi Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm nhận được Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh.
- Nội dung đề nghị thay đổi giấy chứng nhận đầu tư (theo văn bản đề nghị Điều chỉnh dự án đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm ngày 09/08/2018 gửi UBND tỉnh Khánh Hòa) như sau:

### (1) Nội dung điều chỉnh 1

- ✓ Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201608162 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 31/07/2014, thay đổi lần thứ 3 ngày 10/05/2016.

- ✓ Nay đăng ký sửa thành

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201608162 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 31/07/2014, thay đổi lần thứ 9 ngày 17/01/2018.

- ✓ Lý do điều chỉnh: Do thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

### (2) Nội dung điều chỉnh 2

- ✓ Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất khách sạn và dịch vụ giải trí	25.055	19,15%
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp ở lâu dài (không hình thành đơn vị ở)	13.334	10,19%
3	Đất biệt thự ở lâu dài (không hình thành đơn vị ở)	39.648	30,30%
4	Đất dịch vụ giải trí công cộng	13.077	9,99%
5	Đất vườn hoa, cây xanh	8.789	6,71%
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	30.959	23,66%
	Tổng cộng	130.862	100%

- ✓ Nay đăng ký sửa thành

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
-----	----------	-----------------------------	-----------





1	Đất khách sạn và dịch vụ giải trí	29.674	22,68%
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp ở lâu dài (không hình thành đơn vị ở)	13.334	10,19%
3	Đất biệt thự ở lâu dài (không hình thành đơn vị ở)	39.648	30,30%
4	Đất dịch vụ giải trí công cộng	19.622	14,99%
5	Đất vườn hoa, cây xanh	12.466	9,53%
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	16.118	12,32%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>130.862</b>	<b>100%</b>

- ✓ Lý do điều chỉnh: Do điều chỉnh theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (lần 3) theo Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 2/02/2018

(3) Nội dung điều chỉnh 3

- ✓ Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư  
Vốn và nguồn vốn đầu tư:  
Tổng vốn đầu tư: 330 tỷ đồng
- ✓ Nay đăng ký sửa thành
  - ✓ Vốn và nguồn vốn đầu tư:
  - ✓ Tổng vốn đầu tư: 3.714.095.403.000 đồng
- ✓ Lý do điều chỉnh: Thay đổi tổng mức đầu tư do tính lại Suất đầu tư Bộ Xây dựng, do trượt giá, do tăng mức độ hoàn thiện.

➤ Về giấy phép xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 90/GPXD-SXD ngày 09/08/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp phép cho Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm chưa có hạng mục xây dựng Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân.
- Tiến độ xin cấp phép xây dựng Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân như sau:
  - ✓ Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu đã có văn bản số 127/TC-QC ngày 31/03/2017 v/v chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình đối với công trình Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân.
  - ✓ UBND tỉnh Khánh Hòa đã có quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và thiết kế mẫu công trình trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels (lần 3), theo



## BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG

đó đã có nội dung xây dựng công trình Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân.

- ✓ Cục QL hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có công văn số 316/HĐXD-QLDA ngày 13/06/2018 v/v thông báo kết quả thẩm định TKCS công trình Khách sạn – Căn hộ nghỉ dưỡng Prime tại Lô D14C, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, thiết kế cơ sở của Công trình Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân cơ bản đáp ứng yêu cầu, Công ty TNHH Cam Lâm có trách nhiệm thực hiện song song các công việc khác quy định tại công văn số 316/HĐXD-QLDA ngày 13/06/2018 để đảm bảo chất lượng thiết kế trước khi phê duyệt.
- ✓ Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đang cùng với các đơn vị tư vấn rà soát, hiệu chỉnh, bổ sung đảm bảo chất lượng thiết kế.
- Lý do xin điều chỉnh: Bổ sung Giấy phép xây dựng số 90/GPXD-SXD ngày 09/08/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp phép cho Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm thêm hạng mục xây dựng Công trình Khách sạn 3-5 sao 22 tầng (“Công trình Codotel”) và Nhà Lễ tân.
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Tháng 12/2018, VC7 sẽ thực hiện công bố thông tin khi Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm nhận được Giấy phép xây dựng điều chỉnh.



# BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



## PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành

**Bảng 30: Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành**

Khoản mục	Số lượng cổ phiếu phát hành (CP)	Giá dự kiến (đồng)	Số tiền dự kiến thu được (đồng)
Chào bán cho cổ đông hiện hữu	10.999.670	10.000	109.996.700.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.999.670</b>		<b>109.996.700.000</b>

### 2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Căn cứ theo nội dung Tờ trình v/v chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn điều lệ đính kèm Nghị quyết ĐHĐCĐ xin ý kiến bằng văn bản số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/6/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị ngày 27/08/2018 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho nguồn hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng các dự án của Công ty, cụ thể như sau:

Stt	Mục đích sử dụng	Tổng cộng (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1.	Hợp tác với Công ty TNHH Cam Lâm đầu tư Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels	60.000.000.000	Tháng 01/2019
2.	Tổng thầu thi công hạng mục tòa nhà Condotel thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels	49.996.700.000	Tháng 2 – Tháng 3/2019
	<b>Tổng</b>	<b>109.996.700.000</b>	

- Đối với trường hợp số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ để tài trợ cho các dự án, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc sẽ tìm nguồn vốn khác thay thế như vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để đảm bảo đủ nguồn tài trợ cho các dự án nêu trên.
- Căn cứ vào tình hình thực tế Hội đồng quản trị Công ty có thể tiến hành điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn nói trên nếu thấy cần thiết. Hội đồng quản trị sẽ thực hiện báo cáo cổ đông tại kỳ đại hội gần nhất đối với trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn.



**PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK (AGRISECO)**

Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 6276 2666 Fax: (84.24) 6276 5666

Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN KPMG VIỆT NAM**

**Văn phòng Hà Nội**

Địa chỉ : Tầng 46, Tòa tháp Keangnam, Hanoi Landmark Tower, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội

Điện thoại : 024 3946 1600 Fax: 024 3946 1601

Website : <https://home.kpmg.com/vn>

**2. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (Agriseco) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu lần này nhằm huy động vốn để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tăng vốn điều lệ, VC7 vừa có thể nâng cao năng lực tài chính và khả năng cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường, đồng thời giảm bớt gánh nặng chi phí tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này là 10.999.670 cổ phần (tương đương 99,998% vốn điều lệ của Công ty, tỷ lệ thực hiện quyền 1:1). Giá chào bán cổ phiếu VC7 cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần là lợi thế so với giá trị sổ sách của VC7 tại thời điểm 31/12/2017 là 12.688 đồng/cổ phần, giá thị trường tại ngày 28/05/2018 (ngày đăng ký cuối cùng để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua phương án phát hành) là 15.500 đồng/cổ phần. Do vậy, tỷ lệ chào bán thành công khá cao, Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động để phát triển quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank cho rằng đợt chào bán 10.999.670 cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 là phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Công ty cổ phần Xây



dụng số 7 đã được Đại hội đồng cổ đông lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2018 thông qua.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

### **3. ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH**

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu VC7 cho các cổ đông CTCP Xây dựng số 7 thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông CTCP Xây dựng số 7.

### **4. CÁC KHOẢN PHÍ VÀ ĐIỀU KIỆN KÈM THEO**

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Trụ sở Công ty Cổ phần CTCP Xây dựng số 7 (đối với cổ đông chưa lưu ký).



**PHẦN IX: PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty.
3. Phụ lục III: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 và các văn bản có liên quan.
4. Phụ lục IV: Nghị quyết HĐQT về việc thông qua hồ sơ chào bán ra công chúng của Công ty cổ phần Xây dựng số 7.
5. Phụ lục V: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, năm 2017; BCTC Quý III/2018.
6. Phụ lục VI: Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng với công ty chứng khoán
7. Các văn bản tài liệu khác.



# BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHỨNG



Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2018

## TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẬU MINH TUẤN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HOÀNG TRỌNG ĐỨC

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

NGUYỄN DOÃN DŨNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN QUANG TRUNG



Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2018

TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK  
TỔNG GIÁM ĐỐC



  
ĐINH NGỌC PHƯƠNG

