



Vietnam Auditing  
and Valuation  
Company Limited

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**  
Báo cáo Tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
đã được kiểm toán

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Hội đồng quản trị</b>	02-03
<b>Báo cáo Kiểm toán Độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-32

TR  
KI  
H  
/N

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 đăng ký lần đầu ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 16 ngày 11/01/2019 với mã số doanh nghiệp là 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm, miễn nhiệm
Ông: Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch	
Ông: Phạm Văn Thành	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 05/04/2018
Ông: Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên	
Ông: Phạm Văn Hợp	Ủy viên	Miễn nhiệm từ ngày 05/04/2018
Ông: Nguyễn Đức Dũng	Ủy viên	Miễn nhiệm từ ngày 05/04/2018
Ông: Lê Hồng Quang	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05/04/2018
Ông: Đậu Minh Tuấn	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05/04/2018

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

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm, miễn nhiệm
Ông: Nguyễn Đức Dũng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 09/05/2018
Ông: Đậu Minh Tuấn	Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm từ ngày 09/05/2018
Ông: Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông: Nguyễn Xuân Trường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Xuân Thu	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/03/2018
Ông: Nguyễn Lâm Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 08/03/2018 đến ngày 23/04/2018
Ông: Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 14/03/2018

Các thành viên của Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm, miễn nhiệm
Bà: Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban	Miễn nhiệm từ ngày 05/04/2018
Ông: Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 05/04/2018
Ông: Bùi Hoàng Phương	Thành viên	
Ông: Vũ Thanh Liêm	Thành viên	
Ông: Nguyễn Văn Dũng	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/03/2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Ông: Trần Quang Trung

Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 01/03/2018

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

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

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

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 16/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

**PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 phê duyệt Báo cáo Tài chính của Công ty cho năm tài chính 2018

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2019

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Hoàng Trọng Đức**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 232/BCKT-TC/NV5

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 được lập ngày 14/01/2019 từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty.

Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên chúng tôi muốn lưu ý người đọc về việc: Năm 2018 Công ty tăng vốn thêm 109.996.700.000 đồng để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó có việc bổ sung vốn hợp tác kinh doanh với công ty TNHH Cam Lâm. Sau khi tăng vốn công ty đã chuyển cho Công ty TNHH Cam Lâm 50 tỷ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/HTKD/CL-VC7 ngày 23/04/2018 để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái Prime- Prime Resorts and Hotels. Tổng số tiền Công ty đã góp trong năm 2018 là 140 tỷ. Ngày 31/12/2018 hai bên đã ký biên bản chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, theo biên bản này thì Công ty TNHH Cam Lâm phải thanh toán cho Công ty là 145.200.041.000 đồng (bao gồm 5.200.041.000 đồng tiền lãi), thời hạn thanh toán là 90 ngày kể từ ngày 31/12/2018- xem chi tiết tại mục V.4 trang 20 thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm.



**Nguyễn Việt Long**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNĐKHN số: 0692-2018-126-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**

Hà Nội, Ngày 27 tháng 02 năm 2019

**Lê Thùy Dương**

**Kiểm toán viên**

Giấy CNĐKHN số: 2879-2014-126-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>401.331.149.192</b>	<b>290.031.235.267</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>124.044.157.009</b>	<b>185.315.896.066</b>
1. Tiền	111		35.594.157.009	6.515.896.066
2. Các khoản tương đương tiền	112		88.450.000.000	178.800.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>251.038.166.472</b>	<b>11.514.894.833</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	40.002.794.424	28.853.044.306
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	17.605.886.501	1.212.026.120
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	209.851.502.445	3.423.092.759
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.05	(16.422.016.898)	(21.973.268.352)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.06	<b>26.248.825.711</b>	<b>92.055.266.480</b>
1. Hàng tồn kho	141		26.248.825.711	92.055.266.480
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>			<b>1.145.177.888</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.07		1.145.177.888
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>67.733.803.353</b>	<b>54.777.880.556</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			-
1. Phải thu dài hạn khác	216			-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.356.457.974</b>	<b>28.048.758.832</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	5.356.457.974	28.048.758.832
- Nguyên giá	222		24.435.025.550	49.390.258.345
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(19.078.567.576)	(21.341.499.513)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(516.767.278)	(516.767.278)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>61.671.082.263</b>	<b>26.022.858.608</b>
- Nguyên giá	231		69.611.659.514	27.343.744.593
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7.940.577.251)	(1.320.885.985)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>706.263.116</b>	<b>706.263.116</b>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.811.884)	(4.811.884)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>469.064.952.545</b>	<b>344.809.115.823</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>217.195.156.338</b>	<b>205.237.974.784</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>217.195.156.338</b>	<b>205.237.974.784</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	29.560.254.870	17.066.138.279
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.591.777.802	13.566.158.048
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.134.534.966	1.440.544.550
4. Phải trả người lao động	314		2.583.449.649	2.053.647.073
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	51.077.927.795	122.154.502.268
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	11.852.171.364	28.124.258.663
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	28.419.872.832	
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17	88.023.955.297	20.369.099.598
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		951.211.763	463.626.305
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>251.869.796.207</b>	<b>139.571.141.039</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>251.869.796.207</b>	<b>139.571.141.039</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.996.540.000	109.999.840.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.223.711.158	3.516.811.158
3. Cổ phiếu ngân quỹ	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.595.307.179	5.599.921.721
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.057.378.870	20.457.709.160
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.967.433.244	550.000.000
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		20.089.945.626	19.907.709.160
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>469.064.952.545</b>	<b>344.809.115.823</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Quang Minh

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hoàng Trọng Đức



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

Năm 2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>128.494.992.450</b>	<b>205.384.509.509</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>128.494.992.450</b>	<b>205.384.509.509</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VI.3</b>	<b>96.210.105.800</b>	<b>182.235.889.383</b>
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.284.886.650	23.148.620.126
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.378.192.570	13.039.452.135
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.180.776.408	478.437.551
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.180.776.408	473.625.667
8. Chi phí bán hàng	24	VI.8	84.200.982	1.910.691.379
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	12.129.821.923	13.627.391.493
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>22.268.279.907</b>	<b>20.171.551.838</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.566.266.795	6.638.432.912
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.820.009.269	5.025.308.078
13. Lợi nhuận khác	40		2.746.257.526	1.613.124.834
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>25.014.537.433</b>	<b>21.784.676.672</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4.924.591.807	1.876.967.512
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>20.089.945.626</b>	<b>19.907.709.160</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.712	1.719
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.712	1.719

Người lập biểu



Nguyễn Quang Minh

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	25.014.537.433	21.784.676.672
2. Điều chỉnh cho các khoản		59.062.906.412	(24.114.933.275)
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	4.356.759.329	3.841.767.174
- Các khoản dự phòng		62.103.604.245	(10.472.993.951)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8.578.233.570)	(17.957.332.165)
- Chi phí lãi vay	06	1.180.776.408	473.625.667
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	84.077.443.845	(2.330.256.603)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(233.972.020.185)	17.930.756.605
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	48.493.758.643	131.475.518.391
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(85.264.924.816)	(198.037.413.697)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	9.593.138.383
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.180.776.408)	(473.625.667)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.119.621.538)	(11.997.842.433)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(507.800.000)	(5.340.789.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(191.473.940.459)	(59.180.514.271)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.239.698.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	899.999.999
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(180.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	397.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.187)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	20.104.951.862
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.578.233.570	11.775.503.594
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	8.578.233.570	248.540.754.086
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	109.703.600.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	87.569.872.832	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(59.150.000.000)	(30.182.142.420)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.499.505.000)	(10.968.349.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	121.623.967.832	(41.150.491.870)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(61.271.739.057)	148.209.747.945
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	185.315.896.066	37.106.148.121
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	124.044.157.009	185.315.896.066

Người lập biểu



Nguyễn Quang Minh

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 đăng ký lần đầu ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 16 ngày 11/01/2019 với mã số doanh nghiệp là 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 219.996.540.000 đồng (Hai trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty có 80 Nhân viên (01/01/2018 có 168 nhân viên)

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

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

### **1. Kỳ kế toán năm**

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

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

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **b. Các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

#### **5. Nguyên tắc kế toán phải thu**

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

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

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

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## **6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

### ***a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

### ***b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho***

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

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

### ***c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

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

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

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

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của

ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

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

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

##### **b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi



được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### ***a. Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

##### ***b. Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***c. Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

##### ***d. Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

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

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

**15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****a. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*

## Tài sản tài chính

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

## Nợ phải trả tài chính

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

## Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

**b. Các bên liên quan**

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

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

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

		Đơn vị tính: đồng	
<b>1 . Tiền</b>		31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt tại quỹ		145.125.211	2.147.089.699
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		35.449.031.798	4.368.806.367
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng)		88.450.000.000	178.800.000.000
<b>Cộng</b>		<b>124.044.157.009</b>	<b>185.315.896.066</b>
<b>2 . Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		31/12/2018	01/01/2018
a) Phải thu khách hàng		40.002.794.424	28.853.044.306
- Công ty Cổ phần xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh		7.038.907.000	7.038.907.000
- Trần Xuân Bình		-	4.081.279.088
- Tinh úy Phú Thọ		8.922.260	330.199.000
- Trường Đại học Xây dựng Hà Nội		1.828.343.749	1.828.343.749
- Ngân hàng NN& PTNT- Chi nhánh Hà Nội		3.577.543.979	2.363.981.963
- Các khách hàng khác		27.549.077.436	13.210.333.506
<b>Cộng</b>		<b>40.002.794.424</b>	<b>28.853.044.306</b>
<b>3 . Trả trước người bán ngắn hạn</b>		31/12/2018	01/01/2018
a) Trả trước cho người bán		17.605.886.501	1.212.026.120
- Công ty CP Tư vấn đầu tư và thương mại Minh Phúc		-	666.687.595
- Công ty Xây dựng và Thương mại EZ Việt Nam		-	186.493.100
- Công ty CP Xây lắp Thanh Hà		-	120.000.000
- Công ty CP Đầu tư hạ tầng và Đô thị Vinaconex		4.653.952.219	-
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư Việt Đạt		2.076.281.270	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư An Thái		2.247.810.700	-
- Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS		4.512.919.500	-
- Trả trước cho người bán khác		4.114.922.812	238.845.425
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan		-	-
<b>Cộng</b>		<b>17.605.886.501</b>	<b>1.212.026.120</b>
<b>4 . Phải thu khác</b>		31/12/2018	01/01/2018
		Giá trị	Giá trị
		Dự phòng	Dự phòng
<b>a, Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>209.851.502.445</b>	<b>3.423.092.759</b>
+ Phải thu khác		145.200.041.000	2.403.901.458
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (*)</i>		<i>145.200.041.000</i>	<i>-</i>
<i>Triệu Thị Thu Thảo</i>		<i>-</i>	<i>189.801.567</i>
<i>Phải thu khác</i>		<i>-</i>	<i>2.214.099.891</i>
+ Tạm ứng		64.651.461.445	1.019.191.301
<i>Đàm Văn Sơn</i>		<i>419.191.301</i>	<i>419.191.301</i>
<i>Nguyễn Thanh Phương</i>		<i>100.000.000</i>	<i>100.000.000</i>
<i>Nguyễn Đức Hùng</i>		<i>26.198.408.644</i>	<i>500.000.000</i>
<i>Hoàng Trọng Đức</i>		<i>4.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Nguyễn Xuân Sơn</i>		<i>820.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Nguyễn Thị Hồng Diễm</i>		<i>7.430.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Lê Quốc Ngọc</i>		<i>25.593.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Tạm ứng khác</i>		<i>90.861.500</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>		<b>209.851.502.445</b>	<b>3.423.092.759</b>

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

**5 . Nợ xấu**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	16.422.016.898	(16.422.016.898)	27.882.891.189	(21.973.268.352)
+ <i>Quá hạn trên 3 năm</i>	14.005.621.781	(14.005.621.781)	13.278.728.837	(13.278.728.837)
+ <i>Quá hạn từ 2 năm đến 3 năm</i>	-	-	-	-
+ <i>Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm</i>	2.416.395.117	(2.416.395.117)	14.604.162.352	(8.694.539.515)
- Các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm...phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu.	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.422.016.898</b>	<b>(16.422.016.898)</b>	<b>27.882.891.189</b>	<b>(21.973.268.352)</b>

**6 . Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	216.907.630	-	216.907.630	-
Công cụ, dụng cụ	10.006.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	26.021.912.081	-	89.566.824.150	-
Thành phẩm	-	-	2.271.534.700	-
<b>Cộng</b>	<b>26.248.825.711</b>	<b>-</b>	<b>92.055.266.480</b>	<b>-</b>

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2018: 0 đồng;

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 31/12/2018: 0 đồng;

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm 2018

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Kinh doanh bất động sản</b>		
Dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	-	55.254.699.473
<b>Xây dựng công trình</b>		
Cải tạo Hồ Kim Liên	2.337.920.363	2.232.941.581
Văn phòng Polycó	2.837.079.533	2.837.079.533
Ngân hàng Công thương Đền Hùng	4.486.615.468	4.486.615.468
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn VN- Chi nhánh Hà Nội	12.572.013.564	14.220.278.579
Tổng cục kỹ thuật	-	1.136.275.418
Nhà A - Khách sạn Sapa	-	7.974.090.907
Cấp nước khu Công nghệ cao Láng Hòa Lạc	-	1.347.598.176
Dự án tổ 34 Cầu Diễn	-	77.245.015
Khách sạn Condotel Prime - Cam Ranh	2.249.653.153	-
Khu dân cư vinaconex 3 Phố Yên	1.538.630.000	-
<b>Cộng</b>	<b>26.021.912.081</b>	<b>89.566.824.150</b>

## 7 . Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.145.177.888	1.145.177.888	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.145.177.888</b>	<b>1.145.177.888</b>	-	-

## 8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu kỳ	25.821.289.313	18.624.671.238	4.762.151.208	182.146.586	49.390.258.345
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	24.955.232.795	-	-	-	24.955.232.795
<i>Chuyển sang BĐS đầu tư</i>	24.955.232.795				24.955.232.795
Số dư cuối kỳ	866.056.518	18.624.671.238	4.762.151.208	182.146.586	24.435.025.550
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	4.507.575.094	15.021.771.974	1.630.005.859	182.146.586	21.341.499.513
Số tăng trong kỳ	1.057.028.796	1.145.906.205	598.403.028	-	2.801.338.029
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.057.028.796	1.145.906.205	598.403.028	-	2.801.338.029
Số giảm trong kỳ	5.064.269.966	-	-	-	5.064.269.966
<i>Chuyển sang BĐS đầu tư</i>	5.064.269.966	-	-	-	5.064.269.966
Số dư cuối kỳ	500.333.924	16.167.678.179	2.228.408.887	182.146.586	19.078.567.576
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	21.313.714.219	3.602.899.264	3.132.145.349	-	28.048.758.832
Tại ngày cuối kỳ	365.722.594	2.456.993.059	2.533.742.321	-	5.356.457.974

Trong đó:

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

9.194.131.674 đồng

## 9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng

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

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

**10 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>27.343.744.593</b>	<b>42.267.914.921</b>	-	<b>69.611.659.514</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	27.343.744.593	42.267.914.921	-	69.611.659.514
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>1.320.885.985</b>	<b>6.619.691.266</b>	-	<b>7.940.577.251</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.320.885.985	6.619.691.266	-	7.940.577.251
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>26.022.858.608</b>	<b>35.648.223.655</b>	-	<b>61.671.082.263</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	26.022.858.608	35.648.223.655	-	61.671.082.263

**11 . Đầu tư tài chính dài hạn**

Khoản mục	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>711.075.000</b>	<b>(4.811.884)</b>	<b>706.263.116</b>	<b>711.075.000</b>	<b>(4.811.884)</b>	<b>706.263.116</b>
<i>Công ty Cổ phần Xây</i>						
+ <i>lắp và trang trí nội thất Việt Nam</i>	300.000.000	(4.811.884)	295.188.116	300.000.000	(4.811.884)	295.188.116
+ <i>Công ty Cổ phần Tư vấn Handic</i>	411.075.000	-	411.075.000	411.075.000	-	411.075.000

**12 . Phải trả người bán ngắn hạn**

Khoản mục	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>29.560.254.870</b>	<b>29.560.254.870</b>	<b>17.066.138.279</b>	<b>17.066.138.279</b>
- Công ty TNHH Phú An Thép	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900
- Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển Công nghệ Vina AI	3.696.905.457	3.696.905.457		
- Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Phát Tài Lộc	2.724.492.519	2.724.492.519		
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	21.767.850.994	21.767.850.994	15.695.132.379	15.695.132.379
<b>Cộng</b>	<b>29.560.254.870</b>	<b>29.560.254.870</b>	<b>17.066.138.279</b>	<b>17.066.138.279</b>

**13 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Khoản mục	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>2.591.777.802</b>	<b>2.591.777.802</b>	<b>13.566.158.048</b>	<b>13.566.158.048</b>
- Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ chung cư				10.061.420.726
- Tổng cục Kỹ thuật				466.996.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Đền Hùng			638.040.974	638.040.974
- Nhà A - Khách sạn Sapa				2.185.012.142
- Cấp nước KCNC Hòa Lạc				214.688.206
- Công ty CP Vật liệu xây dựng Hà Nội			1.725.841.611	-
- Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm			227.895.217	-
<b>Cộng</b>	<b>2.591.777.802</b>	<b>2.591.777.802</b>	<b>13.566.158.048</b>	<b>13.566.158.048</b>

**14 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Khoản mục	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2018
	<b>Thuế giá trị gia tăng</b>	<b>1.270.415.487</b>	<b>8.370.205.486</b>	<b>8.295.370.170</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>3.779.413.919</b>	<b>3.119.621.538</b>	<b>659.792.381</b>
<b>Thuế thu nhập cá nhân</b>	<b>170.129.063</b>	<b>1.511.077.294</b>	<b>1.551.714.575</b>	<b>129.491.782</b>
<b>Tiền thuê đất, thuế nhà đất</b>		<b>-</b>	<b>40.304.016</b>	<b>-</b>
<b>Các loại thuế khác</b>		<b>-</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.440.544.550</b>	<b>13.704.000.715</b>	<b>13.010.010.299</b>	<b>2.134.534.966</b>

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

15 . Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2018			01/01/2018
Phải trả về chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	50.664.273.612			122.052.797.235
Chi phí phải trả phát hành cổ phiếu	272.000.000			
Chi phí phải trả khác	141.654.183			101.705.033
<b>Cộng</b>	<b>51.077.927.795</b>			<b>122.154.502.268</b>
16 . Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2018			01/01/2018
- Kinh phí công đoàn	170.636.095			75.551.004
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-			143.448.618
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	11.681.535.269			27.905.259.041
+ Phải trả về cổ tức	97.703.416			58.834.450
+ Kinh phí bảo trì dự án 19 Đại Từ	3.130.085.916			3.430.085.916
+ Kinh phí bảo trì dự án 34 Cầu Diễn	4.284.670			5.882.670
+ Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu	7.090.005.267			15.793.499.113
+ Phải trả tổ đội xây dựng	468.000.000			7.453.863.891
+ Đặt cọc thi công hoàn thiện căn hộ	450.000.000			550.000.001
+ Đặt cọc thuê văn phòng	411.863.000			123.000.000
+ Phải trả phải nộp khác	29.593.000			490.093.000
<b>Cộng</b>	<b>11.852.171.364</b>			<b>28.124.258.663</b>
17 . Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/12/2018			01/01/2018
- Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu	88.023.955.297			20.369.099.598
<b>Cộng</b>	<b>88.023.955.297</b>			<b>20.369.099.598</b>
18 . Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2018
<b>18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>28.419.872.832</b>	<b>87.569.872.832</b>	<b>59.150.000.000</b>	-
Vay ngắn hạn	28.419.872.832	87.569.872.832	59.150.000.000	-
(1) Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 1	25.765.920.613	25.765.920.613	-	-
(2) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Thạch Thất	2.653.952.219	2.653.952.219	-	-
Ngân hàng Việt Á - Chi nhánh Hà Nội	-	59.150.000.000	59.150.000.000	-
<b>18.2. Số có khả năng trả nợ</b>	<b>28.419.872.832</b>	-	-	-
Vay ngắn hạn	28.419.872.832	-	-	-
Ngân hàng Thương mại cổ phần quân đội	25.765.920.613	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Thạch Thất	2.653.952.219	-	-	-



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

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

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/177579/PLHĐTD ngày 06/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thạch Thất. Thời hạn cấp mức tín dụng đến ngày 31/03/2019. Ngày giải ngân 19/11/2018; Ngày thu nợ cuối cùng 20/05/2019. Lãi suất 8%/năm.

**19 . Vốn chủ sở hữu****19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 01)**

<b>19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	31/12/2018	01/01/2018
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	219.996.540.000	109.999.840.000
<b>Cộng</b>	<b>219.996.540.000</b>	<b>109.999.840.000</b>

**19.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	109.999.840.000	109.999.840.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	109.996.700.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	219.996.540.000	109.999.840.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16.499.505.000	10.999.670.000

**19.4. Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.999.654	10.999.984
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	21.999.654	10.999.984
- Cổ phiếu phổ thông	21.999.654	10.999.984
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	314	314
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.999.340	10.999.670
- Cổ phiếu phổ thông	21.999.340	10.999.670
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**19.5. Cổ tức**

Theo nghị quyết hội đồng quản trị số 28/2018/NQ-HĐQT ngày 08/05/2018 chi trả cổ tức năm 2017 là 15% (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách chốt quyền sẽ được nhận 1.500 đồng) ngày đăng ký cuối cùng 18/05/2018, ngày chi trả dự kiến 25/06/2018

**19.6. Các quỹ của doanh nghiệp:**

	31/12/2018	01/01/2018
- Quỹ đầu tư phát triển	6.595.307.179	5.599.921.721

**19.7. Phân phối lợi nhuận**

	Kỳ này	Ghi chú
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	20.457.709.160	(1)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh kỳ này	20.089.945.626	(2)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	(3)
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	(4)
Lợi nhuận được chia cổ tức và PP các quỹ trong kỳ	40.547.654.786	(5) = (1) + ... + (4)
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	18.490.275.916	(6) = (7) + (8) + (9)
- Chia cổ tức năm trước	16.499.505.000	(7)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	995.385.458	(8)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	995.385.458	(9)
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>22.057.378.870</b>	<b>(10) = (5) - (6)</b>

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

Đơn vị tính: Đồng

	Năm nay	Năm trước
<b>1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	-	8.315.911.719
- Doanh thu xây lắp và dịch vụ khác	59.710.986.176	38.416.299.228
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	68.784.006.274	158.652.298.562
<b>Cộng</b>	<b>128.494.992.450</b>	<b>205.384.509.509</b>
<b>2 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa	-	8.315.911.719
- Doanh thu thuần xây lắp và dịch vụ khác	59.710.986.176	38.416.299.228
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	68.784.006.274	158.652.298.562
<b>Cộng</b>	<b>128.494.992.450</b>	<b>205.384.509.509</b>
<b>3 . Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	-	8.335.473.809
- Giá vốn của hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	57.065.046.134	40.474.842.671
- Giá vốn của kinh doanh bất động sản	39.145.059.666	133.425.572.903
<b>Cộng</b>	<b>96.210.105.800</b>	<b>182.235.889.383</b>
<b>4 . Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.378.192.570	8.832.440.273
- Lãi bán khoản đầu tư	-	4.207.011.862
<b>Cộng</b>	<b>3.378.192.570</b>	<b>13.039.452.135</b>
<b>5 . Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	1.180.776.408	473.625.667
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	4.811.884
<b>Cộng</b>	<b>1.180.776.408</b>	<b>478.437.551</b>

6 . Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	633.918.762
- Lãi thu được từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Cam Lâm	5.200.041.000	-
- Các khoản khác	366.225.795	6.004.514.150
<b>Cộng</b>	<b>5.566.266.795</b>	<b>6.638.432.912</b>
7 . Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
- Phạt thuế	2.765.766.183	858.506.495
- Chi phí khác	54.243.086	4.166.801.583
<b>Cộng</b>	<b>2.820.009.269</b>	<b>5.025.308.078</b>
8 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<i>12.129.821.923</i>	<i>13.627.391.493</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	12.129.821.923	13.627.391.493
+ Chi phí nhân viên quản lý	12.521.970.161	13.670.327.156
+ Chi phí vật liệu quản lý	887.300.300	874.622.604
+ Chi phí vật liệu văn phòng	173.617.314	337.651.173
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	1.132.611.816	992.481.621
+ Thuế, phí, lệ phí	152.785.150	169.915.738
+ Trích lập Chi phí dự phòng	357.848.622	2.203.647.246
+ Hoàn nhập Chi phí dự phòng	(5.719.298.509)	(7.656.535.027)
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	241.342.862	1.112.140.146
+ Chi phí bằng tiền khác	2.381.644.207	1.923.140.836
<i>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	<i>84.200.982</i>	<i>1.910.691.379</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	84.200.982	1.910.691.379
+ Chi phí nhân viên	-	64.477.269
+ Chi phí vật liệu, bao bì	-	22.240.000
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	-	34.228.746
+ Chi phí bảo hành	84.200.982	1.403.109.808
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	336.576.711
+ Chi phí bằng tiền khác	-	50.058.845
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
a. Lợi nhuận trước thuế	25.014.537.433	21.784.676.672
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	(391.578.397)	(12.399.839.113)
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.136.852.885	1.266.959.831
+ Khấu hao vượt định mức	138.453.336	138.453.336
+ Phạt vi phạm thuế	2.765.766.183	858.506.495
+ Thù lao hội đồng quản trị không chuyên trách	140.000.000	270.000.000
+ Khác	92.633.366	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	3.528.431.282	13.666.798.944
+ Lỗ tính thuế được chuyển sang	3.528.431.282	13.666.798.944
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	24.622.959.036	9.384.837.559
c. Thuế TNDN = {(c)*thuế suất thuế TNDN}	4.924.591.807	1.876.967.512

10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.316.389.230	24.270.090.078
Chi phí nhân công	16.885.809.061	28.538.963.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.356.759.329	3.841.767.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(9.905.323.489)	23.768.093.298
Chi phí khác bằng tiền	3.285.831.072	793.184.081
<b>Cộng</b>	<b>52.939.465.203</b>	<b>81.212.097.878</b>
11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.089.945.626	19.907.709.160
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.004.497.281	995.385.458
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.085.448.345	18.912.323.702
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.150.350	10.999.670
- <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.712</b>	<b>1.719</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Việc tính toán lại lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 giảm từ 1.810 đồng/ cổ phiếu xuống 1.719 đồng/ 1 cổ phiếu.

Trong năm 2018, Công ty đang tạm tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trên cơ sở tạm tính tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi là 5% lợi nhuận sau thuế TNDN của năm 2018.

Công ty không có Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động đến lãi suy giảm trên cổ phiếu trong năm 2018

## VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

### 1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm nay	Năm trước
- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình mang đi góp vốn	-	34.452.653.839
- Khấu hao lũy kế của tài sản cố định hữu hình mang đi góp vốn	-	27.862.620.529

## VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

## 3 . Thông tin về các bên liên quan

## 3.1 Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Địa điểm	Mối quan hệ
Hoàng Trọng Đức	Hà Nội	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Xuân Sơn	Hà Nội	Phó tổng giám đốc thường trực, Ủy viên HĐQT
Lê Hồng Quang	Hà Nội	Ủy viên HĐQT
Đậu Minh Tuấn	Hà Nội	Tổng giám đốc kiêm ủy viên HĐQT
Nguyễn Xuân Trường	Hà Nội	Phó tổng giám đốc
Nguyễn Lâm Tùng	Hà Nội	Phó tổng giám đốc
Nguyễn Đức Hùng	Hà Nội	Phó tổng giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Diễm	Hà Nội	Nhân viên công ty, cổ đông lớn sở hữu 5,1% cổ phần

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

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số tiền phát sinh trong năm
<b>a, Tạm ứng</b>			
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	64.600.000.000
2	Đậu Minh Tuấn	Tổng giám đốc kiêm ủy viên HĐQT	26.053.000.000
3	Nguyễn Đức Hùng	Phó tổng giám đốc	60.000.000.000
4	Nguyễn Xuân Sơn	Phó tổng giám đốc thường trực, Ủy viên HĐQT	820.000.000
5	Nguyễn Lâm Tùng	Phó tổng giám đốc	300.000.000
6	Nguyễn Thị Hồng Diễm	Nhân viên công ty, cổ đông lớn sở hữu 5,1% cổ phần	7.510.000.000
<b>b, Hoàn tạm ứng</b>			
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	60.600.000.000
2	Đậu Minh Tuấn	Tổng giám đốc kiêm ủy viên HĐQT	26.053.000.000
3	Nguyễn Đức Hùng	Phó tổng giám đốc	34.301.591.356
4	Nguyễn Lâm Tùng	Phó tổng giám đốc	289.138.500
5	Nguyễn Thị Hồng Diễm	Nhân viên công ty, cổ đông lớn sở hữu 5,1% cổ phần	80.000.000

## 3.3 Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2018:

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2018
<b>a, Số dư tạm ứng</b>			
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	4.000.000.000
3	Nguyễn Đức Hùng	Phó tổng giám đốc	26.198.408.644
4	Nguyễn Xuân Sơn	Phó tổng giám đốc thường trực, Ủy viên	820.000.000
5	Nguyễn Lâm Tùng	Phó tổng giám đốc	10.861.500
6	Nguyễn Thị Hồng Diễm	Nhân viên công ty, cổ đông lớn sở hữu 5,1% cổ phần	7.430.000.000

## Giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát năm 2018:

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

## 4 . Báo cáo bộ phận

## (a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

	<i>Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động sản xuất công nghiệp</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm 2017</b>				
Doanh thu bán hàng	38.416.299.228	158.652.298.562	8.315.911.719	205.384.509.509
<b>Tổng doanh thu bộ phận</b>	<b>38.416.299.228</b>	<b>158.652.298.562</b>	<b>8.315.911.719</b>	<b>205.384.509.509</b>
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>(2.058.543.443)</b>	<b>25.226.725.659</b>	<b>(19.562.090)</b>	<b>23.148.620.126</b>
Chi phí không phân bổ				(2.977.068.288)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				20.171.551.838
Thu nhập khác				6.638.432.912
Chi phí khác				(5.025.308.078)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(1.876.967.512)
Lợi nhuận thuần sau thuế				<b>19.907.709.160</b>

	<i>Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động sản xuất công nghiệp</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm 2018</b>				
Doanh thu bán hàng	59.710.986.176	68.784.006.274		128.494.992.450
<b>Tổng doanh thu bộ phận</b>	<b>59.710.986.176</b>	<b>68.784.006.274</b>		<b>128.494.992.450</b>
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>2.645.940.042</b>	<b>29.638.946.608</b>		<b>32.284.886.650</b>
Chi phí không phân bổ				(10.016.606.743)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				22.268.279.907
Thu nhập khác				5.566.266.795
Chi phí khác				(2.820.009.269)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(4.924.591.807)
Lợi nhuận thuần sau thuế				<b>20.089.945.626</b>

<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tài sản của bộ phận	41.251.340.571	159.809.690.383	-	201.061.030.954
<b>Tài sản không phân bổ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>143.748.084.869</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>344.809.115.823</b>
Nợ phải trả của bộ phận	27.373.338.435	173.906.818.421	-	201.280.156.856
Các khoản nợ không phân bổ				3.957.817.928
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>205.237.974.784</b>
Khấu hao tài sản cố định hữu hình				1.523.447.195
Khấu hao bất động sản đầu tư				400.615.000

<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Tài sản của bộ phận	31.695.226.580	8.307.567.844	-	40.002.794.424
<b>Tài sản không phân bổ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>429.062.158.121</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>469.064.952.545</b>
Nợ phải trả của bộ phận	32.386.452.249	62.402.579.582	-	94.789.031.831
Các khoản nợ không phân bổ				122.406.124.507
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>217.195.156.338</b>
Khấu hao tài sản cố định hữu hình				2.801.338.029
Khấu hao bất động sản đầu tư				1.555.421.300

## 5. Công cụ tài chính

## Giá trị sổ kế toán

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và tương đương tiền	124.044.157.009	-	185.315.896.066	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	249.854.296.869	(16.422.016.898)	32.276.137.065	(21.973.268.352)
<b>Cộng</b>	<b>373.898.453.878</b>	<b>(16.422.016.898)</b>	<b>217.592.033.131</b>	<b>(21.973.268.352)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	41.412.426.234	45.190.396.942
Chi phí phải trả	51.077.927.795	122.154.502.268
Các khoản vay	28.419.872.832	-
<b>Cộng</b>	<b>120.910.226.861</b>	<b>167.344.899.210</b>

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

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

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

- Ngoại trừ các khoản nêu trên, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy định kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với khách hàng lớn.

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Từ 01 đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Các khoản vay	28.419.872.832	-	28.419.872.832
Phải trả người bán	29.560.254.870	-	29.560.254.870
Chi phí phải trả	51.077.927.795	-	51.077.927.795
Phải trả khác	11.852.171.364	-	11.852.171.364
<b>Số đầu kỳ</b>			
Phải trả người bán	17.066.138.279	-	17.066.138.279
Chi phí phải trả	122.154.502.268	-	122.154.502.268
Phải trả khác	28.124.258.663	-	28.124.258.663

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

**6 . Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG.

**7 . Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Người lập biểu



Nguyễn Quang Minh

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

Khoản mục	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng	
						Tổng cộng	
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>109.999.840.000</b>	<b>3.516.811.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>5.599.921.721</b>	<b>16.550.513.361</b>	<b>135.663.945.240</b>	
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	19.907.709.160	19.907.709.160	
Lai trong năm	-	-	-	-	19.907.709.160	19.907.709.160	
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	16.000.513.361	16.000.513.361	
Chia cổ tức	-	-	-	-	10.999.670.000	10.999.670.000	
<i>Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng hội đồng quản trị, ban điều hành, ban kiểm sát</i>	-	-	-	-	5.000.843.361	5.000.843.361	
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>109.999.840.000</b>	<b>3.516.811.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>5.599.921.721</b>	<b>20.457.709.160</b>	<b>139.571.141.039</b>	
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	<b>109.999.840.000</b>	<b>3.516.811.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>5.599.921.721</b>	<b>20.457.709.160</b>	<b>139.571.141.039</b>	
Tăng vốn trong năm	109.996.700.000	-	-	995.385.458	20.089.945.626	131.082.031.084	
Lãi trong năm	-	-	-	-	20.089.945.626	20.089.945.626	
Phát hành cổ phiếu	109.996.700.000	-	-	-	-	109.996.700.000	
Trích các quỹ	-	-	-	995.385.458	-	995.385.458	
Giảm vốn trong năm	-	293.100.000	-	-	18.490.275.916	18.783.375.916	
Chia cổ tức	-	-	-	-	16.499.505.000	16.499.505.000	
Phân phối các quỹ	-	-	-	-	1.990.770.916	1.990.770.916	
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	293.100.000	-	-	-	293.100.000	
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>219.996.540.000</b>	<b>3.223.711.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>6.595.307.179</b>	<b>22.057.378.870</b>	<b>251.869.796.207</b>	

(\* Công ty tăng vốn theo nghị quyết đại hội cổ đông số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018 và nghị quyết số 52/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/08/2018 sửa đổi nghị quyết số 52/2018/NQ-ĐHĐCĐ số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến 10.999.670 cổ phiếu, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu là 1:1. Vốn tăng thêm của đợt phát hành sẽ được sử dụng cho hoạt động kinh doanh, đầu tư xây dựng dự án cụ thể; bổ sung vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Cam Lâm đầu tư Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resort and Hotels, sử dụng cho hoạt động kinh doanh làm Tổng thầu thi công xây dựng hạng mục tòa nhà Condotel thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resort and Hotels, bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh khác.

