



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014  
(đã được kiểm toán)

A member of  International

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng,  
Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc 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 tháng 12 năm 2014.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 trước đây là Công ty Xây dựng số 7 được thành lập theo Quyết định số 2065/QĐ-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 7 - Doanh nghiệp Nhà nước thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở của Công ty tại: Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Tấn	Chủ tịch
Ông Lò Hồng Hiệp	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên
Ông Hà Anh Tuấn	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Xuân Sơn	Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc	
Ông Vũ Viết Độ	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Dũng	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26/05/2014

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 31/3/2014
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 31/3/2014
Bà Vũ Thị Kim Cúc	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Thủy	Thành viên	

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng,  
Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- 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.

Ban Giám đốc 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.

Ban Giám đốc 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 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 04 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Xuân Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2015

Số: 42 /2015/BC.KTTC-AASC.KT2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban 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 20 tháng 01 năm 2015, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

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

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Nguyễn Thanh Tùng**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0063-2013-002-1

**Vũ Xuân Biên**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2013-002-1

*Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2015*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>354.165.816.693</b>	<b>432.116.992.523</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	134.131.800.527	5.391.685.922
111	1. Tiền		3.131.800.527	5.391.685.922
112	2. Các khoản tương đương tiền		131.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		112.052.080.252	150.354.549.045
131	1. Phải thu của khách hàng		78.870.097.980	106.405.310.101
132	2. Trả trước cho người bán		131.895.779	124.001.779
135	5. Các khoản phải thu khác	4	33.050.086.493	43.825.237.165
140	IV. Hàng tồn kho	5	107.139.140.114	273.728.416.871
141	1. Hàng tồn kho		107.139.140.114	273.728.416.871
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		842.795.800	2.642.340.685
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	6	842.795.800	2.642.340.685
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>48.691.449.652</b>	<b>49.291.073.097</b>
220	II. Tài sản cố định		28.605.582.744	32.350.703.235
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	28.605.582.744	32.350.703.235
222	- Nguyên giá		77.795.503.389	77.018.353.389
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.189.920.645)	(44.667.650.154)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		516.767.278	516.767.278
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(516.767.278)	(516.767.278)
240	III. Bất động sản đầu tư	8	4.107.357.101	-
241	- Nguyên giá		4.148.845.556	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(41.488.455)	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9	6.361.075.000	7.161.551.484
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	800.476.484
258	3. Đầu tư dài hạn khác		6.361.075.000	7.873.575.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.512.500.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		9.617.434.807	9.778.818.378
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	9.617.434.807	9.778.818.378
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>402.857.266.345</b>	<b>481.408.065.620</b>

CÔNG  
CHÍNH  
HANG K  
A  
HOA

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>289.044.171.586</b>	<b>372.402.710.607</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>216.913.524.771</b>	<b>339.029.834.085</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	11	37.949.402.016	153.462.264.432
312	2. Phải trả người bán		96.987.925.649	129.541.479.608
313	3. Người mua trả tiền trước		54.678.552.846	28.319.333.344
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	6.478.660.639	10.275.377.049
315	5. Phải trả người lao động		214.903.831	687.158.387
316	6. Chi phí phải trả		-	1.411.159.338
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	13	20.309.099.407	13.964.930.944
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		294.980.383	1.368.130.983
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>72.130.646.815</b>	<b>33.372.876.522</b>
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	14	72.130.646.815	33.372.876.522
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>113.813.094.759</b>	<b>109.005.355.013</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	15	<b>113.813.094.759</b>	<b>109.005.355.013</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		25.046.749.030	25.046.749.030
414	4. Cổ phiếu quỹ		(6.909.547.617)	(6.909.547.617)
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		8.803.159.972	8.803.159.972
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		626.586.729	626.586.729
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.246.146.645	1.438.406.899
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>402.857.266.345</b>	<b>481.408.065.620</b>

Trần Quang Trung  
Người lập

Nguyễn Tuấn Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì  
 Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ  
 Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

Năm 2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	429.249.847.753	226.782.625.613
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	17	4.084.693	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	429.245.763.060	226.782.625.613
11	4. Giá vốn hàng bán	19	400.472.068.416	212.490.135.120
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.773.694.644	14.292.490.493
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	785.670.309	377.733.889
22	7. Chi phí tài chính	21	2.224.168.599	6.252.538.714
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.856.879.615	6.252.538.714
24	8. Chi phí bán hàng	22	825.343.579	686.672.180
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	9.926.958.518	10.202.890.842
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.582.894.257	(2.471.877.354)
31	11. Thu nhập khác	24	1.251.490.507	10.065.660.105
32	12. Chi phí khác	25	9.178.922.289	1.862.587.730
40	13. Lợi nhuận khác		(7.927.431.782)	8.203.072.375
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.655.462.475	5.731.195.021
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	3.847.722.729	1.595.866.857
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.807.739.746	4.135.328.164
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	641	551



Trần Quang Trung  
 Người lập



Nguyễn Tuấn Dũng  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Sơn  
 Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2015



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình, Hà Nội,  
 Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
 Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		8.655.462.475	5.731.195.021
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		4.686.608.946	5.203.631.753
03	- Các khoản dự phòng		(1.512.500.000)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		1.080.482.312	(1.496.967.037)
06	- Chi phí lãi vay		1.856.879.615	6.252.538.714
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.766.933.348	15.690.398.451
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		40.102.013.678	20.826.409.115
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		162.440.431.201	(3.792.247.946)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		34.169.244.897	5.840.106.372
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		161.383.571	319.200.540
13	- Tiền lãi vay đã trả		(3.090.381.730)	(5.571.284.634)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.555.991.516)	(12.760.825.685)
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.073.150.600)	(422.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		243.920.482.849	20.129.756.213
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(900.000.000)	(27.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		13.636.363	1.124.860.000
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		433.187.500	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		785.670.309	377.733.889
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		332.494.172	1.475.593.889
	<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		56.956.490.112	165.578.666.071
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(172.469.352.528)	(185.291.953.627)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(115.512.862.416)	(19.713.287.556)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		128.740.114.605	1.892.062.546

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

*Năm 2014*  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		5.391.685.922	3.499.623.376
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	<u>134.131.800.527</u>	<u>5.391.685.922</u>

Trần Quang Trung  
Người lập

Nguyễn Tuấn Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2015

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

## 1 . THÔNG TIN CHUNG

### 1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 trước đây là Công ty Xây dựng số 7 được thành lập theo Quyết định số 2065/QĐ-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 7 - Doanh nghiệp Nhà nước thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở của Công ty tại: Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 80.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 80.000.000.000 đồng; tương đương 8.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty chính thức đăng ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) từ ngày 28 tháng 12 năm 2007 với mã giao dịch là VC7.

Các đơn vị trực thuộc của Công ty như sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Nhà máy kính An Toàn	KCN Quang Minh - Hà Nội	Sản xuất công nghiệp, dịch vụ

### 1.2 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 110 KV;
- Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;
- Trang trí nội thất;
- Xây dựng và phát triển nhà;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư;
- Kinh doanh vật liệu, thiết bị xây dựng, mua bán các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Sản xuất, tiêu dùng đồ gỗ;

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Hoạt động kinh doanh của Công ty (*tiếp theo*):

- Các dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa, xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng;
- Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;
- Sản xuất, lắp đặt các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Sản xuất, lắp đặt, mua bán máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước).

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

Trong năm, dự án tòa nhà 1A tại 136 Hồ Tùng Mậu và dự án 34 Cầu Diễn đã thi công xong, Công ty đang tiến hành bàn giao nhà và ghi nhận doanh thu, dẫn đến doanh thu và giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2014 tăng hơn 2,5 lần so với năm trước.

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

#### *Hình thức kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

### 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### 2.4 . 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.

### 2.5 . 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.

### 2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

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.

### 2.7 . 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.

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 của hoạt động kinh doanh bất động sản được kết chuyển vào giá vốn trong kỳ căn cứ theo phương án kinh doanh được duyệt tương ứng với phần doanh thu đã ghi nhận. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp được kết chuyển vào giá vốn căn cứ theo hợp đồng giao khoán hoặc chi phí thực tế của từng công trình đã ghi nhận doanh thu trong kỳ.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### 2.8 . Tài sản cố định 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.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10	năm
- Phương tiện vận tải	06	năm
- Thiết bị văn phòng, phần mềm kế toán	03 - 05	năm

### 2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25	năm
--------------------------	----	-----

### 2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế: 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.

### 2.11 . 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 cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### 2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi 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.

### 2.13 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp 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 Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

### 2.14 . Ghi nhận doanh thu

#### *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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình, Hà Nội,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### *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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm 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.

### *Doanh thu kinh doanh bất động sản*

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi phí thực tế phát sinh sẽ được ghi giảm vào tài khoản phải trả này.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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;

Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận khi các bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh công bố chia lợi nhuận cho các bên theo điều khoản quy định trong Hợp đồng;

## 2.15 . Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình, Hà Nội,  
 Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
 Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**2.16 . Các khoản thuế***Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ kế toán trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế.

**2.17 . 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 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.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
Tiền mặt	710.948.000	717.220.222
Tiền gửi ngân hàng	2.420.852.527	4.674.465.700
Các khoản tương đương tiền (*)	131.000.000.000	-
	<u><b>134.131.800.527</b></u>	<u><b>5.391.685.922</b></u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long, lãi suất từ 4,5% đến 5%/năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phải thu lãi chậm nộp theo tiến độ <sup>(1)</sup>	1.934.923.773	3.689.961.760
Dự án 136 Hồ Tùng Mậu <sup>(2)</sup>	3.000.000.000	12.000.000.000
Dự án Khu đô thị tại Tổ 34, Thị trấn Cầu Diễn <sup>(3)</sup>	27.500.000.000	27.500.000.000
Phải thu khác	615.162.720	635.275.405
	<b><u>33.050.086.493</u></b>	<b><u>43.825.237.165</u></b>

(1) Dự thu lãi nộp chậm theo tiến độ các căn hộ thuộc dự án 34 Cầu Diễn và 136 Hồ Tùng Mậu.

(2) Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 107/2007/HĐHT-ĐT ngày 27/07/2007 và phụ lục hợp đồng số 01/208/PLHĐHT-ĐT ngày 20/10 năm 2008 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (HADICO) và Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 để hợp tác triển khai Dự án đầu tư phát triển nhà ở trên khu đất có diện tích là 14.995 m<sup>2</sup> tại 136 Hồ Tùng Mậu, Huyện Từ Liêm, Hà Nội. Khi dự án hoàn thành, Công ty HADICO được hưởng lợi nhuận của dự án là 12 tỷ đồng, được ưu tiên mua 80 căn hộ theo giá kinh doanh và các quy định chung được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 được hưởng phần lợi nhuận còn lại của dự án.

(3) Công ty tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 21/04/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mefrimex và Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 để hợp tác triển khai Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng làm việc và nhà ở tại Tổ 34 - Thị trấn Cầu Diễn - Huyện Từ Liêm - Hà Nội. Công ty đang tiến hành các thủ tục cần thiết để tất toán khoản tạm ứng nêu trên.

**5 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.580.139.085	2.939.057.216
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	102.800.907.994	270.280.283.055
Thành phẩm	637.698.538	291.432.944
Hàng hoá	120.394.497	217.643.656
	<b><u>107.139.140.114</u></b>	<b><u>273.728.416.871</u></b>

**6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng	842.795.800	2.642.340.685
	<b><u>842.795.800</u></b>	<b><u>2.642.340.685</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường  
Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**7 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2014	21.908.050.958	47.617.032.255	7.199.695.740	293.574.436	77.018.353.389
Mua sắm	-	900.000.000	-	-	900.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(122.850.000)	-	(122.850.000)
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>21.908.050.958</b>	<b>48.517.032.255</b>	<b>7.076.845.740</b>	<b>293.574.436</b>	<b>77.795.503.389</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2014	5.357.954.442	33.509.023.182	5.507.934.455	292.738.075	44.667.650.154
Trích khấu hao	987.407.064	2.848.647.684	808.229.382	836.361	4.645.120.491
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(122.850.000)	-	(122.850.000)
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>6.345.361.506</b>	<b>36.357.670.866</b>	<b>6.193.313.837</b>	<b>293.574.436</b>	<b>49.189.920.645</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2014	16.550.096.516	14.108.009.073	1.691.761.285	836.361	32.350.703.235
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>15.562.689.452</b>	<b>12.159.361.389</b>	<b>883.531.903</b>	<b>-</b>	<b>28.605.582.744</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 27.495.693.819 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**8 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	<b>Cộng</b> VND
<b>Nguyên giá</b>		
Tại ngày 01/01/2014	-	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	4.148.845.556	4.148.845.556
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>4.148.845.556</b>	<b>4.148.845.556</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Tại ngày 01/01/2014	-	-
Trích khấu hao	41.488.455	41.488.455
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>41.488.455</b>	<b>41.488.455</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2014	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>4.107.357.101</b>	<b>4.107.357.101</b>

**9 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	-	800.476.484
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX	-	800.476.484
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>6.361.075.000</b>	<b>7.873.575.000</b>
Công ty tài chính cổ phần Vinaconex-Viettel	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Handic	411.075.000	411.075.000
Công ty Cổ phần Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Hà Nội	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư ngành nước Vinaconex	-	1.512.500.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>	-	<b>(1.512.500.000)</b>
Công ty Cổ phần Vật tư ngành nước Vinaconex	-	(1.512.500.000)
	<b>6.361.075.000</b>	<b>7.161.551.484</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	9.778.818.378	9.875.079.077
Tăng trong năm	595.110.146	480.188.655
Kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh	(756.493.717)	(576.449.354)
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>9.617.434.807</b>	<b>9.778.818.378</b>
<b>Trong đó chi tiết số dư cuối năm bao gồm:</b>		
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng trả trước	9.385.136.142	9.608.590.734
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	232.298.665	118.381.751
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	51.845.893
	<b>9.617.434.807</b>	<b>9.778.818.378</b>

**11 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Vay ngân hàng	-	66.239.140.606
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	-	15.489.514.396
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	50.749.626.210
Vay Tổ chức khác	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 <sup>(1)</sup>	200.000.000	200.000.000
Vay Cá nhân	37.749.402.016	87.023.123.826
Vay cá nhân <sup>(2)</sup>	37.749.402.016	73.123.123.826
Vay góp vốn dự án	-	13.900.000.000
	<b>37.949.402.016</b>	<b>153.462.264.432</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

(1) Theo kế ước vay vốn ngày 19 tháng 05 năm 2010, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Tổng giá trị khoản vay là 2.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ xây lắp thủy điện Ngòi Phát;
- + Thời hạn của hợp đồng là 03 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 0%;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: cho vay không có tài sản đảm bảo.

(2) Các khoản vay cá nhân chủ yếu để phục vụ cho việc xây dựng các công trình dự án do Công ty làm chủ đầu tư với mức lãi suất từ 10,5% đến 13% năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	4.760.393.854	8.739.273.824
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.661.960.705	1.370.229.492
Thuế Thu nhập cá nhân	56.306.080	165.873.733
	<b>6.478.660.639</b>	<b>10.275.377.049</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

**13 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.211.254.822	1.490.938.239
Bảo hiểm xã hội	141.608.642	191.173.542
Phải trả tiền bảo trì căn hộ DA Đại Từ	2.943.506.281	2.868.011.790
Phải trả tiền bảo trì căn hộ DA 34 Cầu Diễn	7.735.591.169	6.530.319.591
Phải trả tiền bảo trì căn hộ DA 136 Hồ Tùng Mậu (tòa 1A)	2.790.484.309	1.893.962.361
Phải trả tiền bảo trì căn hộ DA 136 Hồ Tùng Mậu (tòa 2A)	1.582.489.394	-
Tiền đặt cọc thi công hoàn thiện căn hộ DA 34 Cầu Diễn	1.390.650.000	-
Tiền đặt cọc thi công hoàn thiện DA 136 Hồ Tùng Mậu (tòa 1A)	170.000.000	-
Phải trả tiền bảo lãnh phân phối căn hộ	2.160.000.000	-
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ của DA 34 Cầu Diễn	50.000.000	750.000.000
Phải trả, phải nộp khác	133.514.790	240.525.421
	<b>20.309.099.407</b>	<b>13.964.930.944</b>

**14 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện là tiền thu theo tiến độ của khách hàng mua nhà tại các dự án kinh doanh bất động sản của Công ty nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng,  
Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2013	80.000.000.000	-	25.046.749.030	-	(6.909.547.617)	8.803.159.972	626.586.729	-	626.586.729	-	(2.696.921.265)	104.870.026.849	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.135.328.164	4.135.328.164	-	-
Tại ngày 31/12/2013	80.000.000.000	-	25.046.749.030	-	(6.909.547.617)	8.803.159.972	626.586.729	8.803.159.972	626.586.729	1.438.406.899	109.005.355.013	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.807.739.746	4.807.739.746	-	-
Tại ngày 31/12/2014	80.000.000.000	-	25.046.749.030	-	(6.909.547.617)	8.803.159.972	626.586.729	8.803.159.972	626.586.729	6.246.146.645	113.813.094.759	-	-	-

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2014		01/01/2014		Tỷ lệ (%)
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)	
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	28.800.000.000	36,00%	40.800.000.000	51,00%	
Vốn góp của cổ đông khác	46.200.000.000	57,75%	34.200.000.000	42,75%	
Cổ phiếu quỹ	5.000.000.000	6,25%	5.000.000.000	6,25%	
	80.000.000.000	100%	80.000.000.000	100%	

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	80.000.000.000	80.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2014	01/01/2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	500.000	500.000
- Cổ phiếu phổ thông	500.000	500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	8.803.159.972	8.803.159.972
Quỹ dự phòng tài chính	626.586.729	626.586.729
	<b>9.429.746.701</b>	<b>9.429.746.701</b>

**16 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	10.271.030.423	12.468.384.932
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	57.548.340.361	71.273.820.034
Doanh thu kinh doanh bất động sản	361.430.476.969	143.040.420.647
	<b>429.249.847.753</b>	<b>226.782.625.613</b>

**17 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	4.084.693	-
	<b>4.084.693</b>	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**18 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	10.266.945.730	12.468.384.932
Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	57.548.340.361	71.273.820.034
Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản	361.430.476.969	143.040.420.647
	<b>429.245.763.060</b>	<b>226.782.625.613</b>

**19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	9.629.227.190	11.144.937.520
Giá vốn của hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	54.126.156.809	62.327.023.687
Chi phí kinh doanh bất động sản	336.716.684.417	139.018.173.913
	<b>400.472.068.416</b>	<b>212.490.135.120</b>

**20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	731.670.309	17.133.889
Cổ tức, lợi nhuận được chia	54.000.000	360.600.000
	<b>785.670.309</b>	<b>377.733.889</b>

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.856.879.615	6.252.538.714
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.879.788.984	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.512.500.000)	-
	<b>2.224.168.599</b>	<b>6.252.538.714</b>

**22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	3.306.500	9.556.457
Chi phí nhân công	181.230.132	230.907.411
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.690.188	46.690.188
Chi phí bảo hành	173.000.000	22.727.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.756.198	335.605.570
Chi phí khác bằng tiền	306.360.561	41.185.282
	<b>825.343.579</b>	<b>686.672.180</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	933.981.274	257.274.606
Chi phí nhân công	6.281.117.485	6.492.994.912
Chi phí khấu hao tài sản cố định	542.576.108	648.596.679
Thuế, phí, lệ phí	124.609.665	41.214.616
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.128.640.809	1.386.547.949
Chi phí khác bằng tiền	916.033.177	1.376.262.080
	<b>9.926.958.518</b>	<b>10.202.890.842</b>

**24 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	13.636.363	2.318.054.545
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	108.626.408	6.747.268.088
Thu phí giao dịch do thanh lý căn hộ	346.015.403	794.134.755
Thu nhập khác	783.212.333	206.202.717
	<b>1.251.490.507</b>	<b>10.065.660.105</b>

**25 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản tài sản cố định	-	1.198.821.397
Lợi nhuận chia cho đối tác hợp đồng hợp tác kinh doanh	9.000.000.000	-
Chi phí khác	178.922.289	663.766.333
	<b>9.178.922.289</b>	<b>1.862.587.730</b>

**26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH****26.1 Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	165.813.706	7.493.733.993
Các khoản điều chỉnh tăng	273.598.788	743.550.577
- Chi phí không hợp lệ	273.598.788	743.550.577
Các khoản điều chỉnh giảm	(439.412.494)	(8.237.284.570)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(54.000.000)	(360.600.000)
- Chuyển lỗ các năm trước	(385.412.494)	(7.876.684.570)
Tổng thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

26.2 Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh (HĐKD) bất động sản	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.489.648.769	(1.762.538.972)
Các khoản điều chỉnh tăng	9.000.000.000	8.146.006.400
- Lợi nhuận chia cho đối tác hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	9.000.000.000	8.146.006.400
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	17.489.648.769	6.383.467.428
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất hiện hành	3.847.722.729	1.595.866.857
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.847.722.729</b>	<b>1.595.866.857</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.370.229.492	12.535.188.320
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(3.555.991.516)	(12.760.825.685)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm</b>	<b>1.661.960.705</b>	<b>1.370.229.492</b>

(\*) Lợi nhuận chia cho đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh của năm 2013 là phần chia cho đối tác của dự án 19 Đại Từ, Công ty hạch toán vào giá vốn công trình và loại ra khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

**27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	4.807.739.746	4.135.328.164
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.807.739.746	4.135.328.164
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.500.000	7.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>641</b>	<b>551</b>

**28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	160.488.888.071	125.667.312.475
Chi phí nhân công	47.681.229.304	25.575.903.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.686.608.946	5.203.631.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.983.684.735	24.492.020.800
Chi phí khác bằng tiền	12.315.013.749	42.440.829.791
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>254.155.424.805</b>	<b>223.379.698.142</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2014		01/01/2014	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.131.800.527	-	5.391.685.922	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	111.920.184.473	-	150.230.547.266	-
Đầu tư dài hạn	6.361.075.000	-	7.873.575.000	(1.512.500.000)
	<b>252.413.060.000</b>	<b>-</b>	<b>163.495.808.188</b>	<b>(1.512.500.000)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	37.949.402.016	153.462.264.432
Phải trả người bán, phải trả khác	117.297.025.056	143.506.410.552
Chi phí phải trả	-	1.411.159.338
	<b>155.246.427.072</b>	<b>298.379.834.322</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.131.800.527	-	-	134.131.800.527
Phải thu khách hàng, phải thu khác	111.920.184.473	-	-	111.920.184.473
Đầu tư dài hạn	-	6.361.075.000	-	6.361.075.000
	<b>246.051.985.000</b>	<b>6.361.075.000</b>	<b>-</b>	<b>252.413.060.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.391.685.922	-	-	5.391.685.922
Phải thu khách hàng, phải thu khác	150.230.547.266	-	-	150.230.547.266
Đầu tư dài hạn	-	6.361.075.000	-	6.361.075.000
	<b>155.622.233.188</b>	<b>6.361.075.000</b>	<b>-</b>	<b>161.983.308.188</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Vay và nợ	37.949.402.016	-	-	37.949.402.016
Phải trả người bán, phải trả khác	117.297.025.056	-	-	117.297.025.056
	<u>155.246.427.072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155.246.427.072</u>
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>				
Vay và nợ	153.462.264.432	-	-	153.462.264.432
Phải trả người bán, phải trả khác	143.506.410.552	-	-	143.506.410.552
Chi phí phải trả	1.411.159.338	-	-	1.411.159.338
	<u>298.379.834.322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>298.379.834.322</u>

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.

**30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**31 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp, dịch vụ	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổng cộng các bộ phần	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.266.945.730	57.548.340.361	361.430.476.969	429.245.763.060	429.245.763.060
Chi phí bộ phận trực tiếp	9.629.227.190	54.126.156.809	336.716.684.417	400.472.068.416	400.472.068.416
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>637.718.540</b>	<b>3.422.183.552</b>	<b>24.713.792.552</b>	<b>28.773.694.644</b>	<b>28.773.694.644</b>
Tài sản bộ phận trực tiếp	15.741.506.900	151.669.145.720	59.532.538.658	226.943.191.278	226.943.191.278
Tài sản không phân bổ	-	-	-	175.914.075.067	175.914.075.067
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15.741.506.900</b>	<b>151.669.145.720</b>	<b>59.532.538.658</b>	<b>402.857.266.345</b>	<b>402.857.266.345</b>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	2.450.912.753	24.848.285.718	122.445.595.801	149.744.794.272	149.744.794.272
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	139.299.377.314	139.299.377.314
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.450.912.753</b>	<b>24.848.285.718</b>	<b>122.445.595.801</b>	<b>289.044.171.586</b>	<b>289.044.171.586</b>

Theo khu vực địa lý

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Tầng 18, Tòa Vinaconex 9, Lô HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ,  
Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
		VND	VND
<b>Mua hàng</b>			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây Dựng Việt Nam	Cổ đông lớn	15.916.667	-

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
		VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây Dựng Việt Nam	Cổ đông lớn	1.592.974.306	2.275.123.231
<b>Phải trả người bán</b>			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây Dựng Việt Nam	Cổ đông lớn	15.916.667	

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.405.373.310	1.133.260.345

**33 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Trần Quang Trung  
Người lập



Nguyễn Tuấn Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2015