



Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

**Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**TRẦN
QUANG
TRUNG**

Digitally signed by TRẦN
QUANG TRUNG
DN: c=VN, st=Hà Nội, l=Từ
Liêm, o=CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 7 VINACONEX
NO 7, ou=Tài chính - Kế toán,
title=Nhân viên công bố
thông tin, cn=TRẦN QUANG
TRUNG,
0.9.2342.19200300.100.1.1=C
MND:011844353
Date: 2018.03.09 13:46:52
+07'00'

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Thông tin về Công ty

Quyết định thành lập số 2065/QĐ-BXD **ngày** 19 tháng 12 năm 2001

Giấy chứng nhận đăng ký
doanh nghiệp công ty cổ phần 0100105743 **ngày** 19 tháng 2 năm 2002

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 12 năm 2002. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần ngày 29 tháng 8 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị	Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch (từ ngày 17 tháng 8 năm 2017)
	Ông Nguyễn Trọng Tấn	Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 8 năm 2017)
	Ông Phạm Văn Thành	Phó Chủ tịch (từ ngày 17 tháng 8 năm 2017)
	Ông Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Ủy viên (từ ngày 21 tháng 3 năm 2017)
	Ông Phạm Văn Hợp	Ủy viên (từ ngày 12 tháng 9 năm 2017)
	Ông Lò Hồng Hiệp	Ủy viên (đến ngày 21 tháng 3 năm 2017)
	Ông Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên (đến ngày 21 tháng 3 năm 2017)
	Ông Hà Anh Tuấn	Ủy viên (đến ngày 21 tháng 3 năm 2017)
Ban Giám đốc	Ông Thân Thế Hà	Ủy viên (từ ngày 21 tháng 3 năm 2017 đến ngày 9 tháng 8 năm 2017)
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc (từ ngày 15 tháng 8 năm 2017)
	Ông Nguyễn Xuân Sơn	Giám đốc (đến ngày 15 tháng 8 năm 2017)
		Phó Giám đốc (từ ngày 15 tháng 8 năm 2017)
	Ông Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Phó Giám đốc (từ ngày 19 tháng 1 năm 2017)
	Ông Nguyễn Tuấn Dũng	Phó Giám đốc (đến ngày 1 tháng 12 năm 2017)
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban
	Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên (từ ngày 21 tháng 3 năm 2017)
	Ông Bùi Hoàng Phương	Thành viên (từ ngày 21 tháng 3 năm 2017)
	Ông Nguyễn Đức Thủy	Thành viên (đến ngày 21 tháng 3 năm 2017)
	Bà Vũ Thị Kim Cúc	Thành viên (đến ngày 21 tháng 3 năm 2017)
Trụ sở đăng ký	Tầng 3 Tòa Vinaconex 7, Số 61 đường K2, Phường Cầu Diễn Quận Nam Từ Liêm Hà Nội, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 40 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Đức Dũng
Giám đốc

Hà Nội, ngày 8 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 8 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 40.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 của Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 15 tháng 2 năm 2017.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-184-KT



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0306-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 8 tháng 3 năm 2018

Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Phân loại lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		290.031.235.267	527.791.601.242
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	185.315.896.066	37.106.148.121
Tiền	111		6.515.896.066	18.425.048.121
Các khoản tương đương tiền	112		178.800.000.000	18.681.100.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	217.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	217.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.514.894.833	24.959.400.389
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	28.853.044.306	36.547.607.311
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.212.026.120	11.124.006.866
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	3.423.092.759	4.713.942.345
Dự phòng phải thu khó đòi	137	8	(21.973.268.352)	(27.426.156.133)
Hàng tồn kho	140	9	92.055.266.480	246.725.683.908
Hàng tồn kho	141		92.055.266.480	246.725.683.908
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.145.177.888	2.000.368.824
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.000.368.824
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.145.177.888	-
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260)	200		54.777.880.556	55.639.115.325
Tài sản cố định	220		28.048.758.832	36.559.452.481
Tài sản cố định hữu hình	221	10	28.048.758.832	36.559.452.481
Nguyên giá	222		49.390.258.345	85.969.708.227
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.341.499.513)	(49.410.255.746)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
Bất động sản đầu tư	230	11	26.022.858.608	3.775.449.461
Nguyên giá	231		27.343.744.593	4.148.845.556
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.320.885.985)	(373.396.095)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	706.263.116	5.711.075.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	5.711.075.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.811.884)	-
Tài sản dài hạn khác	260		-	9.593.138.383
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	-	9.593.138.383
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		344.809.115.823	583.430.716.567

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Phân loại lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		205.237.974.784	447.766.771.327
Nợ ngắn hạn	310		205.237.974.784	447.766.771.327
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	17.066.138.279	53.819.427.468
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	13.566.158.048	131.536.549.608
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.440.544.550	10.208.366.249
Phải trả người lao động	314		2.053.647.073	2.404.889.232
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	122.154.502.268	157.731.324.244
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	28.124.258.663	35.686.482.260
Vay ngắn hạn	320	20	-	30.182.142.420
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21	20.369.099.598	25.394.017.652
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		463.626.305	803.572.194
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		139.571.141.039	135.663.945.240
Vốn chủ sở hữu	410	22	139.571.141.039	135.663.945.240
Vốn cổ phần	411	23	109.999.840.000	109.999.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		109.999.840.000	109.999.840.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		3.516.811.158	3.516.811.158
Cổ phiếu quỹ	415	23	(3.141.000)	(3.141.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418	25	5.599.921.721	5.599.921.721
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.457.709.160	16.550.513.361
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		550.000.000	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		19.907.709.160	16.550.513.361
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		344.809.115.823	583.430.716.567

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Quang Trung
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Đức Dũng
Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	205.384.509.509	291.221.911.984
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	182.235.889.383	229.215.707.247
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		23.148.620.126	62.006.204.737
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	13.039.452.135	13.587.720.089
Chi phí tài chính	22	29	478.437.551	2.942.895.994
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		473.625.667	2.942.895.994
Chi phí bán hàng	25	30	1.910.691.379	1.238.611.458
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	13.627.391.493	43.571.564.582
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		20.171.551.838	27.840.852.792
Thu nhập khác	31	32	6.638.432.912	5.595.446.630
Chi phí khác	32	33	5.025.308.078	1.781.504.768
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		1.613.124.834	3.813.941.862
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21.784.676.672	31.654.794.654
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	1.876.967.512	15.104.281.293
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		19.907.709.160	16.550.513.361
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	1.810	1.578

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Quang Trung
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Đức Dũng
Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		21.784.676.672	31.654.794.654
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.841.767.174	4.432.770.303
Các khoản dự phòng	03		(10.472.993.951)	27.426.156.133
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(17.957.332.165)	(15.373.216.705)
Chi phí lãi vay	06		473.625.667	2.942.895.994
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.330.256.603)	51.083.400.379
Biến động các khoản phải thu	09		17.930.756.605	4.170.304.585
Biến động hàng tồn kho	10		131.475.518.391	28.405.125.270
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(198.037.413.697)	(102.449.021.493)
Biến động chi phí trả trước	12		9.593.138.383	580.560.202
			(41.368.256.921)	(18.209.631.057)
Tiền lãi vay đã trả	14		(473.625.667)	(2.942.895.994)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.997.842.433)	(20.674.282.790)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.340.789.250)	(1.495.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(59.180.514.271)	(43.322.209.841)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.239.698.182)	(2.716.814.918)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		899.999.999	2.322.727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(180.500.000.000)	(217.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		397.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(3.187)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		20.104.951.862	803.700.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		11.775.503.594	11.211.778.422
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		248.540.754.086	(205.378.609.223)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	10.426.358.775
Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(3.141.000)
Tiền thu từ đi vay	33		-	1.700.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(30.182.142.420)	(2.500.000.000)
Tiền trả cổ tức	36		(10.968.349.450)	(5.234.425.225)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(41.150.491.870)	4.388.792.550
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		148.209.747.945	(244.312.026.514)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		37.106.148.121	281.418.174.635
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	185.315.896.066	37.106.148.121

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Quang Trung
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Đức Dũng
Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 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;
- Xây dựng và phát triển nhà;
- 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.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 168 nhân viên (1/1/2017: 464 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản/bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	7 – 25 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 10 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

(g) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
----------------------------	--------

(h) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Chi phí thuê văn phòng trả trước

Chi phí thuê văn phòng trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê.

(ii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo các quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(i) Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

(j) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong năm kế toán năm. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

(k) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

(l) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(m) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(ii) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(iii) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(n) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(o) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

(p) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm, do vậy việc trình bày lãi trên cổ phiếu suy giảm không áp dụng.

(q) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(r) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Doanh thu của bộ phận	Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động sản xuất công nghiệp VND	Tổng cộng VND
	38.416.299.228	158.652.298.562	8.315.911.719	205.384.509.509
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(2.058.543.443)	25.226.725.659	(19.562.090)	23.148.620.126
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)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(1.876.967.512)
Lợi nhuận thuần sau thuế				19.907.709.160

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Hoạt động xây lắp, dịch vụ VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động sản xuất công nghiệp VND	Tổng cộng VND
Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Doanh thu của bộ phận	136.879.921.563	124.674.619.707	29.667.370.714	291.221.911.984
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(17.305.755.974)	77.736.989.670	1.574.971.041	62.006.204.737
Chi phí không phân bổ				(34.165.351.945)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				27.840.852.792
Thu nhập khác				5.595.446.630
Chi phí khác				(1.781.504.768)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(15.104.281.293)
Lợi nhuận thuần sau thuế				16.550.513.361

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Hoạt động xây lắp, dịch vụ VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động sản xuất công nghiệp VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Tài sản của bộ phận	41.251.340.571	159.809.690.383	-	201.061.030.954
Tài sản không phân bổ				143.748.084.869
Tổng tài sản				344.809.115.823
Nợ phải trả của bộ phận				
Các khoản nợ không phân bổ	27.373.338.435	173.906.818.421	-	201.280.156.856
Tổng nợ phải trả				3.957.817.928
Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Chỉ tiêu vốn				1.239.698.182
Khấu hao tài sản cố định hữu hình				2.894.277.284
Khấu hao bất động sản đầu tư				947.489.890

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Hoạt động xây lắp, dịch vụ VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động sản xuất công nghiệp VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Tài sản của bộ phận	237.489.070.212	37.301.077.762	18.674.319.714	293.464.467.688
Tài sản không phân bổ				289.966.248.879
Tổng tài sản				583.430.716.567
Nợ phải trả của bộ phận	9.027.656.930	167.171.071.971	18.674.319.714	194.873.048.615
Các khoản nợ không phân bổ				252.893.722.712
Tổng nợ phải trả				447.766.771.327
Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Chỉ tiêu vốn				2.716.814.918
Khấu hao tài sản cố định hữu hình				4.266.816.483
Khấu hao bất động sản đầu tư				165.953.820

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Giám đốc xác định rằng hiện tại Công ty hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất đó là trong lãnh thổ Việt Nam.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	2.147.089.699	793.669.211
Tiền gửi ngân hàng	4.368.806.367	17.631.378.910
Các khoản tương đương tiền (*)	178.800.000.000	18.681.100.000
	185.315.896.066	37.106.148.121

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với lãi suất 4,3 - 5,5% một năm.

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
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	4.081.279.088
Công ty CP Than Núi Béo	-	2.995.240.164
Tỉnh ủy Phú Thọ	330.199.000	2.131.148.000
Trường Đại học Xây dựng Hà Nội	1.828.343.749	1.828.343.749
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	2.363.981.963	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	13.210.333.506	18.472.689.310
	28.853.044.306	36.547.607.311

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải thu về lãi tiền gửi	-	2.967.005.556
Phải thu lãi chậm nộp theo tiến độ	582.009.248	582.009.248
Tạm ứng	1.019.191.301	592.938.571
Phải thu khác	1.821.892.210	571.988.970
	3.423.092.759	4.713.942.345

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Nợ xấu và nợ khó đòi

	Số ngày quá hạn	31/12/2017			1/1/2017		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn							
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại	Trên 3 năm	7.038.907.000	(7.038.907.000)	-	7.038.907.000	(7.038.907.000)	-
Dịch vụ Lan Anh	Trên 3 năm	4.081.279.088	(4.081.279.088)	-	4.081.279.088	(2.856.895.362)	1.224.383.726
Trần Xuân Bình							
Công ty Cổ phần Than Núi Béo	Trên 3 năm	330.199.000	(330.199.000)	-	2.995.240.164	(2.995.240.164)	-
Tỉnh ủy Phú Thọ					2.131.148.000	(2.131.148.000)	-
Trường Đại học	Trên 3 năm	1.828.343.749	(1.828.343.749)	-	1.828.343.749	(1.828.343.749)	-
Xây dựng Hà Nội	Trên 1 năm	14.604.162.352	(8.694.539.515)	5.909.622.837	11.025.603.058	(10.575.621.858)	449.981.200
Các khoản khác							
		27.882.891.189	(21.973.268.352)	5.909.622.837	29.100.521.059	(27.426.156.133)	1.674.364.926

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

(21.973.268.352)

(27.426.156.133)

9. Hàng tồn kho

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	216.907.630	-	3.868.260.167	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	9.780.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	89.566.824.150	-	225.290.467.505	-
Thành phẩm	2.271.534.700	-	17.062.020.667	-
Hàng hóa	-	-	495.155.569	-
	92.055.266.480	-	246.725.683.908	-

(*) Chi tiết các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và xây dựng dở dang như sau:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Kinh doanh bất động sản		
Dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	55.254.699.473	195.286.927.242
Xây dựng công trình		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	14.220.278.579	8.132.618.447
Các dự án khác	20.091.846.098	21.870.921.816
	89.566.824.150	225.290.467.505

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	35.396.270.694	43.310.915.846	6.968.947.251	293.574.436	85.969.708.227
Tăng trong năm	-	80.000.000	1.159.698.182	-	1.239.698.182
Thanh lý	-	-	(3.366.494.225)	-	(3.366.494.225)
Giảm do mang đi góp vốn (*)	(9.574.981.381)	(24.766.244.608)	-	(111.427.850)	(34.452.653.839)
Số dư cuối năm	25.821.289.313	18.624.671.238	4.762.151.208	182.146.586	49.390.258.345
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.020.471.568	35.858.292.474	4.237.917.268	293.574.436	49.410.255.746
Khấu hao trong năm	1.115.508.958	1.286.266.747	492.501.579	-	2.894.277.284
Thanh lý	-	-	(3.100.412.988)	-	(3.100.412.988)
Giảm do mang đi góp vốn (*)	(5.628.405.432)	(22.122.787.247)	-	(111.427.850)	(27.862.620.529)
Số dư cuối năm	4.507.575.094	15.021.771.974	1.630.005.859	182.146.586	21.341.499.513
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	26.375.799.126	7.452.623.372	2.731.029.983	-	36.559.452.481
Số dư cuối năm	21.313.714.219	3.602.899.264	3.132.145.349	-	28.048.758.832

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (*) Đầu năm 2017, Công ty đã dùng toàn bộ tài sản của nhà máy kính để thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kính Vinaconex. Ngày 12 tháng 9 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã ra nghị quyết thoái toàn bộ vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kính Vinaconex cho một cá nhân.

VND

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)
Lãi từ đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn	4.307.903.503
Tiền chi đầu tư góp vốn	3.187

Giá trị góp vốn của Công ty	10.897.940.000
-----------------------------	----------------

Khoản tiền thu được khi thanh lý khoản đầu tư này	10.897.940.000
---	----------------

-

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 9.914 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 27.555 triệu VND).

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	4.148.845.556
Chuyển từ hàng tồn kho	23.194.899.037
Số dư cuối năm	27.343.744.593
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	373.396.095
Khấu hao trong năm	947.489.890
Số dư cuối năm	1.320.885.985
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	3.775.449.461
Số dư cuối năm	26.022.858.608

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tầng 1, tầng 2 nhà 1A Dự án 136 Hồ Tùng Mậu và tầng 3 Dự án số 34 Cầu Diễn.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

12. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017					1/1/2017						
	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đơn vị khác												
• Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	30.000	5%	5%	300.000.000	(4.811.884)	(*)	30.000	5,00%	5,00%	300.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Tư vấn Handic	40.500	3%	3%	411.075.000	-	(*)	40.500	3,00%	3,00%	411.075.000	-	(*)
• Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex Viettel	-	-	-	-	-	(*)	500.000	2,86%	2,86%	5.000.000.000	-	(*)
				711.075.000	(4.811.884)	(*)				5.711.075.000	-	(*)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

13. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê văn phòng trả trước VND	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí trả trước dài hạn khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	8.938.226.958	221.563.327	433.348.098	9.593.138.383
Phân bổ trong năm	(167.590.944)	(221.563.327)	-	(389.154.271)
Thanh lý	(8.770.636.014)	-	(433.348.098)	(9.203.984.112)
Số dư cuối năm	-	-	-	-

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

	31/12/2017		1/1/2017	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Lỗi tính thuế - Hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm chuyển nhượng bất động sản)	77.404.584.285	15.480.916.857	91.071.383.229	18.214.276.646

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2020	Chưa quyết toán	35.387.905.773
2021	Chưa quyết toán	42.016.678.512
		77.404.584.285

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Tân Viên Cảnh	-	2.383.639.922
Công ty Cổ phần Thép Phú An	1.371.005.900	1.371.005.900
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bê tông Thịnh Liệt	1.086.949.850	1.086.949.850
Phải trả các đối tượng khác	14.608.182.529	48.977.831.796
	17.066.138.279	53.819.427.468

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ chung cư	10.061.420.726	123.122.099.759
Các khoản khác	3.504.737.322	8.414.449.849
	13.566.158.048	131.536.549.608

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.103.393.643	10.776.637.506	(10.609.615.662)	1.270.415.487
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.975.697.033	1.876.967.512	(11.997.842.433)	(1.145.177.888)
Thuế thu nhập cá nhân	129.275.573	1.678.590.612	(1.637.737.122)	170.129.063
	10.208.366.249	14.332.195.630	(24.245.195.217)	295.366.662

Trong đó:

Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	(1.145.177.888)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.440.544.550

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Phân loại lại
Phải trả về chi phí xây dựng Dự án chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	122.052.797.235	123.263.214.720
Phải trả tiền sử dụng đất	-	33.990.384.261
Chi phí phải trả khác	101.705.033	477.725.263
	122.154.502.268	157.731.324.244

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Kinh phí công đoàn	75.551.004	412.365.305
Bảo hiểm xã hội	143.448.618	173.327.876
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	58.834.450	27.513.900
Tiền bảo trì căn hộ dự án 19 Đại Từ	3.430.085.916	3.362.844.744
Tiền bảo trì căn hộ dự án 34 Cầu Diễn	5.882.670	9.331.989.233
Tiền bảo trì căn hộ dự án 136 Hồ Tùng Mậu	15.793.499.113	14.874.689.186
Phải trả tổ đội xây dựng	7.453.863.891	-
Tiền đặt cọc mua căn hộ	550.000.001	5.583.566.007
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	123.000.000	432.849.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	490.093.000	1.487.336.409
	28.124.258.663	35.686.482.260

20. Vay ngắn hạn

	1/1/2017 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm		31/12/2017 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	30.182.142.420	-	(30.182.142.420)	-

21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Phân loại lại
Dự phòng bảo hành công trình	20.369.099.598	25.394.017.652

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành công trình liên quan chủ yếu tới bất động sản đã bán ra và công trình xây dựng đã bàn giao trong năm kế toán năm. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 7
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

22. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2016	80.000.000.000	25.046.749.030	(6.909.547.617)	10.553.012.691	7.151.511.156	115.841.725.260
Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu	29.999.840.000	(25.046.749.030)	-	(4.953.090.970)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	16.550.513.361	16.550.513.361
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.901.511.156)	(1.901.511.156)
Cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	5.250.000.000	5.250.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(3.141.000)	-	-	(3.141.000)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	3.516.811.158	6.909.547.617	-	-	10.426.358.775
Số dư tại ngày 1/1/2017	109.999.840.000	3.516.811.158	(3.141.000)	5.599.921.721	16.550.513.361	135.663.945.240
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	19.907.709.160	19.907.709.160
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.500.843.361)	(4.500.843.361)
Thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	(10.999.670.000)	(10.999.670.000)
Số dư tại ngày 31/12/2017	109.999.840.000	3.516.811.158	(3.141.000)	5.599.921.721	20.457.709.160	139.571.141.039

23. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017 và 1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	10.999.984	109.999.840.000
Vốn cổ phần đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	10.999.984	109.999.840.000
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	314	3.141.000
Số cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	10.999.670	109.996.699.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

24. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 21 tháng 3 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức trị giá 10.999 triệu VND (2016: 5.250 triệu VND).

25. Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu:		
▪ Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	38.416.299.228	136.879.921.563
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	158.652.298.562	124.674.619.707
▪ Bán thành phẩm, hàng hóa	8.315.911.719	29.667.370.714
	205.384.509.509	291.221.911.984

27. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	40.474.842.671	154.185.677.537
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	133.425.572.903	46.937.630.037
▪ Thành phẩm, hàng hóa đã bán	8.335.473.809	28.092.399.673
	182.235.889.383	229.215.707.247

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi	8.808.498.038	13.434.020.089
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	4.207.011.862	153.700.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	23.942.235	-
	13.039.452.135	13.587.720.089

29. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	473.625.667	2.942.895.994
Dự phòng tổn thất đầu tư	4.811.884	-
	478.437.551	2.942.895.994

30. Chi phí bán hàng

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.403.109.808	220.671.906
Chi phí nhân viên	64.477.269	142.629.519
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.228.746	45.638.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.576.711	478.818.890
Chi phí bằng tiền khác	72.298.845	350.852.815
	1.910.691.379	1.238.611.458

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	13.670.327.156	11.462.977.003
Chi phí khấu hao tài sản cố định	993.468.160	880.659.696
(Hoàn nhập)/trích lập chi phí dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.452.887.781)	27.426.156.133
Chi phí khác	4.416.483.958	3.801.771.750
	13.627.391.493	43.571.564.582

32. Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Lãi từ đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn	4.307.903.503	-
Lãi từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	633.918.762	1.785.496.616
Thu nhập khác	1.696.610.647	3.809.950.014
	6.638.432.912	5.595.446.630

33. Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Phạt chậm tiến độ	2.845.933.737	-
Tiền thuê đất trong thời gian ngừng sản xuất		
Nhà máy kính	723.369.223	-
Các khoản phạt trả chậm	699.038.296	-
Các khoản bị phạt thuế	159.468.199	162.000.000
Các khoản khác	597.498.623	1.619.504.768
	5.025.308.078	1.781.504.768

34. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	24.270.090.078	152.267.509.101
Chi phí nhân viên	28.538.963.247	38.797.156.435
Chi phí khấu hao	3.841.767.174	4.432.770.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	23.768.093.298	19.147.329.757
Chi phí khác bằng tiền	793.184.081	2.996.131.466

35. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2017 VND	2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	1.876.967.512	15.104.281.293

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

Năm kết thúc ngày 31/12/2017

	Hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.399.839.113	9.384.837.559	21.784.676.672
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.479.967.823	1.876.967.512	4.356.935.335
Chi phí không được khấu trừ thuế	253.391.966	-	253.391.966
Lỗ tính thuế được sử dụng	(2.733.359.789)	-	(2.733.359.789)
	-	1.876.967.512	1.876.967.512

Năm kết thúc ngày 31/12/2016

	Hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(43.866.611.812)	75.521.406.466	31.654.794.654
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(8.773.322.362)	15.104.281.293	6.330.958.931
Chi phí không được khấu trừ thuế	369.986.660	-	369.986.660
Lỗ tính thuế không được ghi nhận	8.403.335.702	-	8.403.335.702
	-	15.104.281.293	15.104.281.293

(c) Thuế suất áp dụng

Theo quy định của Luật thuế thu nhập hiện hành, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

36. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 10.999.670 cổ phiếu (2016: 10.487.562 cổ phiếu).

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty được tính toán như sau:

	2017	2016
Lợi nhuận thuần trong năm (VND)	19.907.709.160	16.550.513.361
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (*) (VND)	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	19.907.709.160	16.550.513.361
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	10.999.670	10.487.562
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.810	1.578

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

37. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị		
Lương và thưởng	3.570.351.400	3.265.118.375

38. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2017 VND	2016 VND
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)	-

39. Số liệu so sánh

Trừ trường hợp được thuyết minh dưới đây, số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Một số số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với quy định về trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

Bảng cân đối kế toán

	1/1/2017 (phân loại lại) VND	1/1/2017 (theo báo cáo trước đây) VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	157.731.324.244	86.608.798.944
Dự phòng phải trả ngắn hạn	25.394.017.652	96.516.542.952

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Quang Trung
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Đức Dũng
Giám đốc



CTY CP XÂY DỰNG SỐ 7
- VINACONEX No7-

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 117/VC7-TCKT
V/v: Giải trình BCTC năm 2017

Hà Nội, ngày 8. tháng 03 năm 2018

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

Công ty cổ phần xây dựng số 7 (Mã chứng khoán VC7) xin giải trình với Quý Cơ quan về chênh lệch kết quả kinh doanh giữa năm 2016 và năm 2017 như sau:

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2016: 16.550.513.361 đồng

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2017: 19.907.709.160 đồng

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty vẫn diễn ra bình thường, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2017 tăng so với lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2016 là do một số nguyên nhân như: giảm giá vốn hàng bán, giảm chi phí tài chính và giảm chi phí quản lý doanh nghiệp của năm 2017 so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Dũng