



VINACONEX 7
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Gia tăng giá trị, khẳng định niềm tin

BÁO
CÁO
THƯỜNG
NIÊN

2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2013

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần xây dựng số 7-VINACONEX7
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100105743
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 80.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 18, tòa nhà Vinaconex 9, KĐT Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội
- Số điện thoại: 04.22182954
- Số fax: 04.37852069
- Website: vinaconex7.net
- Mã cổ phiếu: VC7

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Ngày 5/5/1993 thành lập theo quyết định số 170A/BXD-TCLĐ. Tên gọi Công ty xây dựng số 9, tên giao dịch VINANICO.
- Ngày 19/7/1995 theo quyết định số 703/BXD-TCLĐ đổi tên thành Công ty xây dựng số 9-1, tên giao dịch VINANICO.
- Ngày 02/01/1996, theo quyết định số 02/BXD-TCLĐ đổi tên thành Công ty xây dựng số 7, tên giao dịch VINACONCO 7.
- Ngày 19/12/2001, theo quyết định số 2065QĐ/BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng chuyển Công ty xây dựng số 7- doanh nghiệp nhà nước.
- Ngày 19/02/2002, Công ty chuyên đổi hình thức từ sở hữu nhà nước sang hình thức cổ phần, tên giao dịch Công ty cổ phần xây dựng số 7-VINACONEX7.
- Ngày 28/12/2007 chính thức giao dịch cổ phiếu phiên đầu tiên trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VC7 theo Quyết định số 406/QĐ-TTGDCKHN ngày 24/12/2007 của Giám đốc Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:
 - + Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.
 - + Kinh doanh bất động sản.
 - + Sản xuất kính dán an toàn

- Địa bàn kinh doanh: Trên lãnh thổ Việt Nam

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Mô hình quản trị công ty tuân theo mô hình quản trị của công ty đại chúng niêm yết.
- Cơ cấu bộ máy quản lý bao gồm:
 - + Hội đồng quản trị có 5 thành viên
 - + Ban kiểm soát có 3 thành viên
 - + Ban điều hành có 4 thành viên
 - + 05 Phòng nghiệp vụ: Phòng Tổ chức Hành chính, Phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Phòng Tài chính Kế toán, Phòng Quản lý thiết bị thi công và Phòng Đầu tư.
 - + 02 Ban quản lý Dự án
 - + 01 Nhà máy kính an toàn
 - + Các đội nhận khoán bao gồm: đội xây dựng, đội điện nước và đội cơ khí.

- + Các Ban chỉ huy công trình.
- Công ty con: Không có
- Công ty liên kết:
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX
 - + Trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, Hà Nội
 - + Lĩnh vực hoạt động chính: Sản xuất các sản phẩm cửa nhựa uPVC cao cấp.
 - + Vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX tại thời điểm 31/12/2013 là 800.476.484 đồng chiếm 42,57% tổng vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:
 - + Mục tiêu quan trọng nhất trong kỳ kế hoạch là ổn định sản xuất tăng trưởng ở mức độ hợp lý, bảo toàn sản xuất bảo toàn vốn và tránh các tổn thất trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tạo đủ việc làm cho người lao động, mức thu nhập ổn định.
 - + Tiếp tục đổi mới, nâng cao khả năng Quản trị Doanh nghiệp, với phương châm phấn đấu theo kịp trình độ phát triển của khu vực và thế giới.
 - + Bên cạnh việc thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước phải luôn quan tâm chăm lo đến lợi ích của người lao động, lợi ích của các cổ đông bao gồm cả lợi ích kinh tế và lợi ích xã hội. Tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội, các hoạt động vì lợi ích cộng đồng.
 - Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - + Củng cố và duy trì lĩnh vực truyền thống của đơn vị là thi công xây lắp công trình. Trong đó có điều chỉnh tăng tỷ trọng các loại hình như : Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thi công lắp đặt cơ điện, điện nước, trang trí nội thất.
 - + Tiếp tục triển khai các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đang thực hiện đầu tư, đẩy mạnh công tác tiếp thị bán hàng, thực hiện giá bán hợp lý để đẩy mạnh tiêu thụ sản phẩm đưa dự án vào khai thác sử dụng.
 - + Từng bước tiếp tục đầu tư tăng năng lực thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu thi công xây lắp công trình của công ty. Thực hiện quản lý khai thác tốt các thiết bị đã đầu tư, đảm bảo năng lực hiệu xuất hoạt động cao.
 - + Giữ vững thương hiệu các sản phẩm vật liệu xây dựng hiện có. Đa dạng hóa sản phẩm, tiếp tục nghiên cứu đầu tư sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng, tập trung vào các sản phẩm mới và sản phẩm vật liệu kỹ thuật cao.
 - + Tăng cường công tác thông tin, quảng bá hình ảnh doanh nghiệp để các đối tác, các nhà đầu tư biết, quan tâm và dễ dàng tiếp cận doanh nghiệp, cổ phiếu VC7. Khi điều kiện thị trường thích hợp, thực hiện phát hành cổ phiếu huy động vốn từ thị trường chứng khoán phục vụ các dự án đầu tư của công ty.
 - Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty: Công ty luôn đảm bảo vệ sinh, an toàn môi trường xung quanh nơi diễn ra hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Quan hệ tốt, gần gũi với cộng đồng, dân cư nơi có các công trình đang thi công. Công ty cung cấp môi trường sống hiện đại, thân thiện, hòa hợp thiên nhiên đối với các dự án bất động sản đang hoạt động.

6. Các rủi ro:

– Trong lĩnh vực xây lắp: Thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ quyết toán thi công công trình mất nhiều thời gian ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn của Công ty.

– Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bất động sản yêu cầu nguồn vốn lớn và ổn định, để phục vụ cho các dự án thường mang tính lâu dài. Chính vì thế nguồn vốn là yếu tố rất quan trọng. Sự thay đổi của chính sách từ khuyến khích sang không khuyến khích tăng trưởng tín dụng của chính phủ cũng gây ra rất nhiều khó khăn cho ngành bất động sản, là ngành vốn sử dụng nhiều vốn vay từ ngân hàng.

– Rủi ro khác: Ngoài những rủi ro kể trên, rủi ro về lạm phát, rủi ro về lãi suất cũng ảnh hưởng rất lớn đến quá trình kinh doanh và phát triển của Công ty. Rủi ro bất khả kháng như thiên tai, bão lụt, hoả hoạn... có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng mà Công ty tham gia, như làm chậm tiến độ, hoặc gây thiệt hại. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng đều gây tác động xấu đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

– Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

+ Trong năm kế hoạch, đơn vị kiên trì thực hiện theo các mục tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua. Không có sự thay đổi lớn về chiến lược kinh doanh, cơ cấu sản phẩm, thị trường.

+ Đơn vị đã không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch như: Giá trị sản xuất kinh doanh, giá trị doanh thu, đầu tư xây dựng cơ bản, nộp ngân sách nhà nước, lợi nhuận trước thuế và tỷ lệ cổ tức.

– Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

+ Kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề:

TT	Chỉ tiêu	ĐV tính	KH 2013	TH 2012	TH 2013	% TH2013/KH2013	% TH2013/TH2012
1	Giá trị sản lượng	Tr. đồng	462.000	534.100	347.500	75,2%	65,1%
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác (Gồm VAT)	Tr. đồng	323.000	309.814	260.481	80,6%	84,1%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	10.317	11.664	5.731	55,6%	49,1%
4	Chia cổ tức	Tr. đồng	3.750	0	0	0%	
5	Đầu tư XDCB	Tr. đồng	133.900	124.180	120.500	92,7%	97.0%
6	Nộp NSNN	Tr. đồng	20.000	10.484	19.842	99,2%	189,3%

+ Nguyên nhân dẫn đến việc không đạt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề:

Trong năm 2013 đơn vị vẫn duy trì được sản xuất ổn định. Các lĩnh vực sản xuất chủ yếu như: Thi công xây lắp công trình, đầu tư kinh doanh bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng vẫn được triển khai, không có các đình đốn hay xáo trộn lớn. Tuy nhiên tỷ lệ thực hiện không đạt kế hoạch do đơn vị không đặt mục tiêu tăng trưởng sản xuất cao xuất phát từ tình hình kinh tế trong năm vẫn còn khó khăn.

2. Tổ chức và nhân sự

– Danh sách Ban điều hành:

+ Tóm tắt lý lịch:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Nghề nghiệp	Chức vụ	Địa chỉ thường trú
1	Nguyễn Xuân Sơn	1963	KS.ĐCCT	UVHĐQT, Giám đốc	P106 A14 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy, HN.
2	Nguyễn Xuân Trường	1961	CNKT	Phó Giám đốc	Số 14, ngõ 24 phố Nguyễn Công Hoan, Ba Đình, Hà Nội.
3	Nguyễn Xuân Thu	1972	KS.XD	Phó Giám đốc	Số 10H, tổ 13A ngõ Cột Cờ, Đồng Tâm, HN
4	Vũ Viết Độ	1969	KS.XD	Phó Giám đốc	Khu đô thị mới Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội
5	Nguyễn Tuấn Dũng	1961	CNKT	Kế toán trưởng	45H, ngõ 218 Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Nguyễn Xuân Sơn	36.000	0,45	UVHĐQT, Giám đốc
2	Nguyễn Xuân Trường	23.000	0,29	Phó Giám đốc
3	Nguyễn Xuân Thu	34.648	0,43	Phó Giám đốc
4	Vũ Viết Độ	3.200	0,04	Phó Giám đốc
5	Nguyễn Tuấn Dũng	36.075	0,45	Kế toán trưởng

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không có.

- Số lượng cán bộ, nhân viên:

Tổng số CBCNV tại thời điểm 31/12/2013 : 630 người

Trong đó : + Lao động gián tiếp: 122 người; Lao động trực tiếp : 508 người
+ Trình độ trên ĐH: 02 người; ĐH: 98 người; CĐ, TC: 22 người;
CNKT: 465 người; LĐPT : 43 người.

- Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.

Người lao động trong Công ty làm việc theo chế độ: 48h/tuần, 8 giờ/ca; Người lao động làm việc trực tiếp được trang bị: 02 bộ quần áo bảo hộ, 01 mũ cứng, 02 đôi giày/năm. Ngoài ra, do đặc thù từng công việc sẽ được trang bị thêm: giày da chống trơn, ủng, kính bảo vệ, dây an toàn...

Chế độ trả lương:

+ Lương thời gian đối với CBCNV làm việc tại Văn phòng Công ty, BCH các công trình và gián tiếp đội: được trả theo từng vị trí chức danh và hiệu quả thực hiện công việc.

+ Lương khoán đối với công nhân trực tiếp thông qua các Hợp đồng giao khoán.

CBCNV được:

+ Xét nâng lương, nâng bậc theo quy định của Nhà nước để làm cơ sở trích nộp BHXH, BHYT, BHTN...

+ Xét điều chỉnh hệ số chức danh tùy vào vị trí sắp xếp và hiệu suất làm việc của mỗi cá nhân.

BHXH, BHYT và chế độ phúc lợi:

+ CBCNV Công ty được tham gia BHXH, BHYT, BHTN, trong đó: Công ty đóng 21%; cá nhân tự đóng 9,5% (theo mức lương cơ bản).

+ CBCNV làm việc cho Công ty từ đủ 1 năm trở lên được nghỉ phép 12 ngày/năm.

+ CBCNV có thời gian phục vụ trong quân ngũ hoặc lao động nữ được tặng quà nhân các ngày 22/12, 8/3, 20/10.

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

Thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

Do hoạt động sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, không có lợi nhuận trích nộp các quỹ năm 2013 CBCNV Công ty:

+ Không có chế độ ăn ca;

+ Không có chế độ tham quan nghỉ mát.

+ Một số lao động trong danh sách được phép nghỉ không lương và tạm ngừng tham gia BHXH trong thời gian tạm thời Công ty chưa bố trí được việc làm.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Công ty đang đầu tư 02 dự án kinh doanh bất động sản tại khu vực Hà Nội.

- Dự án “Khu nhà ở để bán” địa chỉ số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Từ Liêm, Hà Nội. Chủ Đầu tư là Công ty TNHH một thành viên đầu tư và PTNN hợp tác với Công ty cổ phần xây dựng số 7-Vinaconex7. Tổng mức đầu tư: 1.047,8 tỷ đồng. Diện tích đất Dự án: 14.995 m². Quy mô Dự án: 02 tòa chung cư (27 tầng + 02 tầng hầm) và 32 căn nhà vườn.

+ Đối với Tòa nhà 1A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 200 căn hộ và 02 tầng thương mại). Tổng diện tích sàn xây dựng: 37.898 m². Tổng diện tích sàn kinh doanh căn hộ là: 24.635 m² + diện tích văn phòng: 1.567 m². Tính đến ngày 31/12/2013 đã bán 82 căn hộ, tiến độ xây dựng đến tầng 20. Kế hoạch năm 2014 bàn giao căn hộ đưa vào sử dụng.

+ Đối với Tòa nhà 2A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 350 căn hộ và 02 tầng thương mại). Đến ngày 31/12/2013 đã thi công đến sàn tầng 3, chưa mở bán căn hộ. Công ty đang tăng cường tiếp thị quảng bá sản phẩm trên nhiều phương tiện khác nhau, tìm kiếm đối tác có nhu cầu phân phối toàn bộ Tòa nhà 2A. Kế hoạch năm 2014 tích cực tìm đối tác thực hiện phân phối toàn bộ Tòa nhà.

+ Đối với Khu nhà thấp tầng gồm 32 căn nhà vườn đã hoàn thành và giao cho khách hàng vào năm 2011.

- Dự án “Công trình hỗn hợp, văn phòng làm việc, dịch vụ và nhà ở” tại Tổ 34 Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội. Chủ Đầu tư là Công ty MEFRIMEX hợp tác với Công ty cổ phần xây dựng số 7-Vinaconex7. Tổng mức đầu tư: 446,19 tỷ đồng. Diện tích đất Dự án: 2.539 m². Quy mô Dự án: Chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm với 264 căn hộ và 03 tầng thương mại. Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.007 m². Tổng diện tích sàn kinh doanh căn hộ là: 26.016 m² + diện tích văn phòng là: 2.817 m². Tiến độ xây dựng tính đến ngày 31/12/2013 hoàn thiện mặt ngoài tòa nhà. Kế hoạch năm 2014: Bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tăng cường công tác bán hàng để giải phóng hết số căn hộ còn tồn đọng của Dự án.

b) Công ty liên kết: Không có thông tin về tình hình sản xuất kinh doanh cũng như báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	501.819.817.933	481.408.065.620	95,93%
Doanh thu thuần	278.698.658.371	226.782.625.613	81,37%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.075.473.064	(2.471.877.354)	-16,40%
Lợi nhuận khác	(3.411.387.118)	8.203.072.375	-240,46%
Lợi nhuận trước thuế	11.664.085.946	5.731.195.021	49,14%
Lợi nhuận sau thuế	4.899.090.857	4.135.328.164	84,41%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,18	1,27	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,46	0,47	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,79	0,77	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,76	3,42	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,85	0,78	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,56	0,47	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,76%	1,82%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	4,67%	3,79%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,98%	0,86%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	4,19%	2,53%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 8.000.000 cp
- Cổ phần đang lưu hành: 7.500.000 cp
- Cổ phiếu quỹ: 500.000 cp
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 8.000.000 cp
- Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cp

b) Cơ cấu cổ đông: (Chưa có số liệu mới nhất)

TT	Cổ đông	Cổ phần nắm giữ đến 25/02/2013	Tỷ lệ nắm giữ đến 25/02/2013
I	Phân theo Cổ đông lớn - Cổ đông nhỏ		
1	Cổ đông lớn: Tổng công ty VINACONEX (VCG)	4.080.000	51%
2	Cổ đông còn lại	3.920.000	49%
II	Phân theo Cổ đông tổ chức - Cổ đông cá nhân		

1	Cổ đông tổ chức	4.595.958	57,45%
2	Cổ đông cá nhân	3.404.042	42,55%
III	Phân theo Cổ đông trong nước - Cổ đông nước ngoài		
1	Cổ đông trong nước	7.991.400	99,89%
2	Cổ đông nước ngoài	8.600	0,11%

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:
 - Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 500.000 cp
 - Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: Không có.
- e) Các chứng khoán khác: Không có.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty:
 - + Trong bối cảnh nhiều khó khăn của nền kinh tế đất nước năm 2013, Công ty đã thực hiện nhất quán mục tiêu sản xuất kinh doanh là: Tập trung ưu tiên ổn định sản xuất, bảo toàn vốn, giảm thiểu các rủi ro, đảm bảo việc làm và đời sống cho CBCNV. Chuẩn bị các điều kiện để kịp thời nắm bắt và tăng trưởng khi xuất hiện các yếu tố tích cực của nền kinh tế.

+ Căn cứ kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013, mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng nhìn chung vẫn chưa đạt được các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông năm 2013 đặt ra và không đạt so với kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012. Thực tế này đặt ra yêu cầu Ban giám đốc cần có giải pháp để thực hiện tốt các kế hoạch đã đề ra.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được:

+ Về năng lực thi công xây lắp: Qua quá trình một số năm thực hiện đầu tư tăng năng lực thiết bị, cập nhật công nghệ mới, đào tạo nâng cao trình độ kỹ sư, công nhân. Đến nay năng lực và trình độ thi công của đơn vị đã được nâng lên một bước, đáp ứng yêu cầu thi công nhiều loại hình công trình, kể cả các công trình lớn, phức tạp, nhà cao tầng (trên 25 tầng), tạo tiền đề tốt để công ty tham gia đấu thầu và nhận thầu thi công các công trình.

+ Qua một số năm hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, đơn vị đã xây dựng được một đội ngũ cán bộ đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý dự án đầu tư... đủ về số lượng, có kinh nghiệm quản lý, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh hiện tại và trong tương lai.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đầu năm là 501.819 triệu đồng, cuối năm là 481.408 triệu đồng. Như vậy tổng tài sản tính cả năm 2013 giảm trên 4%, chủ yếu là giảm phải thu khách hàng và giảm tài sản cố định. Hiệu quả sử dụng tài sản ROA = 0,86% là thấp.

- Khoản phải thu khách hàng đầu năm là 131.203 triệu đồng, cuối năm là 106.405 triệu đồng giảm gần 19%, chiếm 22,1% tổng tài sản. Công ty đã tích cực thu hồi công nợ để tăng nguồn tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

– Hàng tồn kho đầu năm là 269.936 triệu đồng, cuối năm là 273.728 triệu đồng, tăng hơn 1,4%, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bất động sản. Vì thế, Công ty sẽ tích cực bán hàng để giảm hàng tồn kho xuống.

– Tài sản ngắn hạn khác đầu kỳ là 936 triệu đồng, cuối kỳ là 2.642 triệu đồng. Tài sản ngắn hạn khác tăng là khoản tạm ứng thi công xây lắp các công trình đang thi công dở dang trong năm 2013.

– Tài sản cố định hữu hình cuối năm giảm so với đầu năm là do đơn vị thanh lý tài sản cố định (giảm nguyên giá 4.434 triệu đồng), giảm tài sản không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 (giảm nguyên giá 1.058 triệu đồng).

b) Tình hình nợ phải trả

– Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Đến cuối năm tổng số nợ phải trả của Công ty là 372.402 triệu đồng, chiếm 77,3% nguồn vốn. Nợ phải trả cuối năm giảm trên 6% so với đầu năm. Trong nợ phải trả thì Vay và nợ ngắn hạn và Các khoản phải trả nhà nước là cần quan tâm trả nợ sớm.

– Trong năm Công ty không có các khoản nợ phải trả xấu, các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái, chênh lệch lãi vay.

3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý*

Trong năm 2013 đơn vị tiếp tục quan tâm đến việc cải thiện và nâng cao trình độ quản trị công ty và quản trị doanh nghiệp như cử cán bộ theo học các khóa đào tạo về quản trị công ty, quản trị doanh nghiệp, rà soát và sắp xếp các bộ phận của công ty theo mô hình quản lý mới.

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai*

– Mục tiêu phát triển của công ty trong trung hạn là một doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản.

– Công ty xác định về chiến lược thị trường là:

+ Về xây lắp: Tiếp tục duy trì thị trường truyền thống về thi công xây lắp tại các tỉnh mà công ty đã tạo lập được nhiều uy tín như: Hà Nội, Bắc Giang, Phú Thọ, Quảng Ninh, Hà Tĩnh, Lào Cai... Đồng thời tiếp tục mở rộng thị trường sang các tỉnh khác, đặc biệt là các tỉnh đồng bằng Bắc bộ, các tỉnh Miền núi phía Bắc.

+ Tiếp tục khẳng định uy tín chất lượng và thị phần trong sản xuất và kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng chuyên ngành kính như: Kính dán an toàn, kính hộp cao cấp, gia công chế biến và thi công lắp đặt các sản phẩm của kính.

+ Về đầu tư kinh doanh bất động sản: Ngoài địa bàn truyền thống là Hà Nội, công ty tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các địa bàn khác như: Bắc Giang, Quảng Ninh, Đà Nẵng...

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có*

IV. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty*

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty*

– Trong năm 2013 trước những khó khăn khách quan của nền kinh tế, mặc dù ban điều hành công ty đã có nhiều cố gắng nhưng kết quả các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện chưa đạt yêu cầu đề ra, công ty không thực hiện được việc chia cổ tức 5% theo kế hoạch. Từ thực tế này đòi hỏi Ban điều hành công ty cần rà soát kỹ hơn các cơ sở khi

xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, đặc biệt là công tác phân tích dự báo các yếu tố ảnh hưởng khách quan trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch.

– Tuy nhiên bên cạnh tồn tại là việc không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch. Ban điều hành công ty trong năm qua đã duy trì được hoạt động của công ty tương đối ổn định trong một môi trường kinh tế khó khăn của năm, điều đó được thể hiện qua các mặt:

+ Các công trình trong danh mục thi công xây dựng được triển khai bám sát yêu cầu tiến độ, không để xảy ra tình trạng đình trệ thi công xuất phát từ khó khăn kinh tế của Nhà thầu. Các dự án đầu tư được điều tiết tiến độ hợp lý với điều kiện của từng dự án.

+ Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của đơn vị Nhà máy kính an toàn ổn định, doanh thu đạt trên 95% kế hoạch năm.

+ Hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án tổ 34 Cầu Diễn đã huy động đủ các nguồn lực, bàn giao phần thô căn hộ cho khách hàng đúng tiến độ. Dự kiến bàn giao cho khách hàng sử dụng cuối quý II năm 2014.

– Kết thúc năm kế hoạch 2013, công ty vẫn bảo toàn được các nguồn lực. Trong năm, đơn vị không để xảy ra các tổn thất kinh tế lớn. Việc làm, đời sống của đại đa số người lao động được đảm bảo, cán bộ công nhân viên phần lớn an tâm công tác gắn bó với doanh nghiệp.

– Ban điều hành công ty tích cực, nhiệt huyết với công việc, sâu sát với quá trình sản xuất kinh doanh. Theo sát, nắm bắt các diễn biến của thị trường để thực hiện điều chỉnh các giải pháp đã có, đề ra các giải pháp sản xuất kinh doanh phù hợp với môi trường kinh tế từng thời kỳ sản xuất.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

– Hội đồng quản trị đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, quyết liệt, tập trung hoạch định chiến lược, đưa ra các chủ trương phù hợp, kịp thời chỉ đạo quá trình sản xuất kinh doanh. Giám sát thường xuyên, sâu sát hoạt động của Ban giám đốc, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của công ty, của cổ đông và đối tác cũng như quyền lợi của người lao động, đặt nền móng cho sự phát triển bền vững của công ty.

– Hội đồng quản trị đã phối hợp tích cực với Ban kiểm soát duy trì tính an toàn và hoàn thiện cơ chế hoạt động của công ty, đảm bảo tính minh bạch trong các hoạt động sản xuất kinh doanh, công bố thông tin doanh nghiệp với các cơ quan chức năng đầy đủ, kịp thời đúng luật định.

– Hoạt động của Hội đồng quản trị luôn bám sát tình hình thực tế của công ty, diễn biến của thị trường, môi trường kinh doanh, đề ra các chủ trương, kế hoạch sát đúng. Quản trị và giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành, hỗ trợ và đảm bảo hiệu quả hoạt động của Ban giám đốc.

– Dưới sự giám sát của Hội đồng quản trị, hoạt động của Ban điều hành công ty cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2013 thực hiện tuân thủ các quy định của pháp luật nhà nước, không có các sai phạm bị xử lý theo luật định.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

– Về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

Tiếp tục củng cố và phát huy lĩnh vực xây dựng, tăng dần tỷ trọng thi công xây lắp trong cơ cấu sản phẩm của Công ty. Tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư dự án, cân nhắc lựa chọn các hình thức đầu tư mới.

- Về quản trị Công ty:

Hội đồng quản trị công ty cam kết tiếp tục thực hiện đầy đủ công tác quản trị công ty theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước về quản trị công ty, thường xuyên nghiên cứu học hỏi và áp dụng kinh nghiệm về quản trị công ty của các nước trong khu vực và thế giới để công tác quản trị công ty ngày càng hoàn thiện mang lại hiệu quả ngày càng cao.

- Về cơ cấu tổ chức:

Trong thời gian tới, Hội đồng quản trị sẽ xem xét từng bước đổi mới cơ cấu tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị như: Đảm bảo và từng bước nâng cao tỷ lệ thành viên Hội đồng quản trị độc lập, thành lập các tiểu ban chuyên môn trực thuộc hội đồng quản trị, tăng cường chất lượng công tác công bố thông tin, đảm bảo đầy đủ quyền và sự bình đẳng của các cổ đông tham gia vào quá trình kiểm soát các mặt hoạt động của công ty.

V. Quản trị công ty

I. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Nguyễn Trọng Tân	398.309	4,98	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Xuân Sơn	36.000	0,45	Ủy viên HĐQT, Giám đốc
3	Nguyễn Đình Thiết	30.000	0,38	Ủy viên HĐQT, Ủy viên HĐQT TCTy Vinaconex (Thành viên không điều hành)
4	Hà Anh Tuấn	28.539	0,36	Ủy viên HĐQT, TP. KHKT (Thành viên độc lập, không điều hành)
5	Lò Hồng Hiệp	0	0	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc Ban XD Vinaconex (Thành viên không điều hành)

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Stt	Số	Ngày	Nội dung	Kết quả cuộc họp
1	Ý kiến HĐQT	07/01/2013	Thông qua phương án thu hồi vốn nhà chung cư 2A, điều chỉnh hình thức và giá bán căn hộ nhà chung cư 1A- Dự án 136 Hồ Tùng Mậu; Điều chỉnh hình thức và giá bán căn hộ chung cư- Dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn.	5/5 thành viên đồng ý
2	Ý kiến HĐQT	31/01/2013	Thông qua chỉ định đơn vị kiểm toán quyết toán dự án Tòa nhà văn phòng, dịch vụ và nhà ở cao tầng 19 Đại Từ	5/5 thành viên đồng ý
3	Biên bản họp HĐQT	06/03/2013	Quyết định một số chủ trương trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các công tác chuẩn bị cho đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013	5/5 thành viên đồng ý
4	Biên bản họp HĐQT	14/06/2013	Về tình hình SXKD 5 tháng đầu năm và các giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD 6 tháng cuối năm 2013	5/5 thành viên đồng ý
5	Ý kiến HĐQT	26/07/2013	Bán thanh lý cần cẩu trực tháp Potain H30/30C	5/5 thành viên đồng ý
6	Ý kiến HĐQT	29/07/2013	Phê duyệt chỉ định thầu nhà thầu khảo sát thiết kế và nhà thầu thẩm tra hồ sơ thiết kế dự toán DA tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý

7	Ý kiến HĐQT	05/11/2013	Chuyển nhượng đường dây 22KV nhánh rẽ từ cột số 100 lõi 471 - E25.1 đi trạm biến áp 1000KVA - 22/0,4KV thuộc dự án ĐTXD nhà máy kính an toàn	5/5 thành viên đồng ý
8	Ý kiến HĐQT	05/11/2013	Hình thức đầu tư, nhà đầu tư hệ thống hạ tầng thông tin. Điều chỉnh thiết kế dự toán, lựa chọn nhà thầu hệ thống điện thoại, truyền hình, internet trong can hộ chung cư dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
9	Ý kiến HĐQT	05/11/2013	Điều chỉnh dự toán - kế hoạch đấu thầu gói thầu thi công hệ thống PCCC, chỉ định nhà thầu tư vấn đấu thầu dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
10	Ý kiến HĐQT	06/11/2013	Thông qua chủ trương chia nhỏ căn hộ nhà chung cư cao tầng 2A và thông qua dự toán, đơn vị thực hiện: Lập hồ sơ thiết kế, bản vẽ thi công và dự toán điều chỉnh nhà chung cư cao tầng 2A do điều chỉnh chia nhỏ căn hộ dự án 136 Hồ Tùng Mậu	5/5 thành viên đồng ý
11	Ý kiến HĐQT	15/11/2013	Thông qua hồ sơ mời thầu, danh sách nhà thầu gói thầu: Thi công hệ thống PCCC; Thông qua hồ sơ yêu cầu và nhà thầu dự chỉ định thầu gói thầu: Thi công hệ thống điện thoại, truyền hình, internet bên trong căn hộ chung cư dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
12	Ý kiến HĐQT	06/12/2013	Bán thanh lý 02 xe ô tô tự đỗ	5/5 thành viên đồng ý
13	Ý kiến HĐQT	10/12/2013	Thông qua chỉ định thầu nhà thầu thi công gói thầu hệ thống điện thoại, truyền hình, internet bên trong căn hộ chung cư dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
14	Ý kiến HĐQT	13/12/2013	Thông qua điều chỉnh hình thức và giá bán căn hộ chung cư loại hợp đồng hoàn thiện tòa nhà chung cư 1A - Dự án 136 Hồ Tùng Mậu; Điều chỉnh hình thức và giá bán căn hộ chung cư loại hợp đồng hoàn thiện dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
15	Ý kiến HĐQT	13/12/2013	Chọn đơn vị mua 02 xe ô tô tải tự đỗ	5/5 thành viên đồng ý

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Tham gia, phát biểu ý kiến trong toàn bộ các cuộc họp, các lần lấy ý kiến của Hội đồng quản trị về các lĩnh vực trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: HĐQT Công ty không thành lập các tiểu ban trực thuộc mà phân công cho các ủy viên HĐQT phụ trách từng lĩnh vực và tham gia trực tiếp vào các Hội đồng của Công ty như Hội đồng lương, Hội đồng thi đua khen thưởng, Hội đồng bảo hộ lao động, Hội đồng khoán...

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Trọng Tân	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT, Giám đốc
3	Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên HĐQT, Ủy viên HĐQT TCTy Vinaconex (Thành viên không điều hành)
4	Hà Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT, TP. KHKT (Thành viên độc lập, không điều hành)
5	Lò Hồng Hiệp	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc Ban XD Vinaconex (Thành viên không điều hành)

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Nguyễn Tuấn Anh	0	0	- Trưởng Ban Kiểm soát. (Thành viên độc lập)
2	Vũ Thị Kim Cúc	9.050	0,11	- Uỷ viên Ban Kiểm soát
3	Nguyễn Đức Thuỷ	3.224	0,04	- Uỷ viên Ban Kiểm soát

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát Công ty họp định kỳ 6 tháng một lần và tham gia các kỳ họp của Hội đồng quản trị. Các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ của Công ty và Quy chế tổ chức & hoạt động của Ban kiểm soát: Giám sát và kiểm tra công tác quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; thẩm định Báo cáo tài chính; tham gia xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty; đề nghị lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

TT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao HĐQT/BKS	Tổng cộng
1	Nguyễn Trọng Tân	Chủ tịch HĐQT	222.282.200	6.000.000	36.000.000	264.282.200
2	Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên Hội đồng quản trị			24.000.000	24.000.000
3	Đỗ Công Hiển	Thôi UVHĐQT từ 29/03/2013			6.000.000	6.000.000
4	Lò Hồng Hiệp	Là UVHĐQT từ 29/03/2013			18.000.000	18.000.000
5	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT-Giám đốc	205.946.960	6.000.000	24.000.000	235.946.960
6	Hà Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT	151.885.797	6.000.000	24.000.000	181.885.797
7	Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc	177.779.334	6.000.000		183.779.334
8	Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc	177.779.334	6.000.000		183.779.334
9	Vũ Viết Đô	Phó Giám đốc	155.586.720	6.000.000		161.586.720
10	Nguyễn Tuấn Dũng	Kế toán trưởng	178.236.720	6.000.000		184.236.720
11	Nguyễn Tuấn Anh	Trưởng Ban kiểm soát			24.000.000	24.000.000
12	Vũ Thị Kim Cúc	Thành viên BKS	139.256.180	6.000.000	12.000.000	157.256.180
13	Nguyễn Đức Thủy	Thành viên BKS			12.000.000	12.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm, Công ty có vay vốn cá nhân là các cổ đông nội bộ, người có liên quan để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Số dư nợ vay cuối năm như sau:

TT	Họ tên	Chức vụ	Số dư nợ vay
1	Nguyễn Trọng Tân	Chủ tịch HĐQT	900.000.000
2	Nguyễn Thị Trang	Con Chủ tịch HĐQT	655.000.000
3	Nguyễn Xuân Sơn	Giám đốc Công ty	60.000.000
4	Nguyễn Tuấn Dũng	Kế toán trưởng	3.150.000.000
5	Nguyễn Thị Bích Nga	Vợ Kế toán trưởng	1.100.000.000
6	Vũ Thị Kim Cúc	Thành viên BKS	280.000.000
7	Nguyễn Thị Hạnh	Vợ Ông Nguyễn Xuân Thu- Phó Giám đốc Công ty	1.000.000.000
8	Nguyễn Kim Long	Em Kế toán trưởng	80.000.000
Tổng cộng			7.225.000.000

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty theo các Quy định của pháp luật như Quyết định số 12/2007/QĐ-BTC ngày 13/3/2007; Quyết định số 15/2007/QĐ-BTC ngày 19/03/2007; Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 . Ngoài ra, Công ty còn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty theo Quy chế quản trị Công ty đã ban hành.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

“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 2013, 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 2013, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

2. **Báo cáo tài chính được kiểm toán:** Báo cáo tài chính năm 2013 đã kiểm toán được cung cấp trên trang web của Công ty tại địa chỉ: “vinaconex7.net” mục “Quan hệ cổ đông”

Đơn vị kiểm toán:

- Công ty TNHH Hàng kiểm toán AASC.
- Địa chỉ: Số 1 Lê Phụng Hiểu- Hà Nội- Việt Nam.
- Tel: 04.38241990
- Fax: 04.38253973
- Website: www.aasc.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Sơn