VINACONEX 7

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Gia tăng giá trị, khẳng định niềm tin

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

14/02/2015

VC7

I. Thông tin chung

1. *Thông tin khái quát*

- **Tên giao dịch:** Công ty cổ phần xây dựng số 7
- **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 Vinaconex 9, Lô HH2-2, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Số điện thoại:** 04.22182954
- **Số fax:** 04.37852069
- **Website:** vinaconex7.com.vn
- **Mã cổ phiếu (nếu có):** 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 chuyển đổi hình thức từ sở hữu nhà nước sang hình thức cổ phần, tên giao dịch Công ty cổ phần xây dựng số 7-VINACONEX7.
- Ngày 28/12/2007 chính thức giao dịch cổ phiếu phiên đầu tiên trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VC7 theo Quyết định số 406/QĐ-TTGDCKHN ngày 24/12/2007 của Giám đốc Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu.

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.**
  + Hội đồng quản trị có 5 thành viên
  + Ban kiểm soát có 3 thành viên
  + Ban điều hành có 5 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.
- **Các công ty con, công ty liên kết:** Không có

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 hoá 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 2014 thông qua. Không có sự thay đổi lớn về chiến lược kinh doanh, cơ cấu sản phẩm, thị trường. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 nhìn chung đạt mục tiêu so với kế hoạch đặt ra.

– 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 2014	TH 2014	TH 2013	% TH2014/ KH2014	% TH2014/ TH2013
1	Giá trị sản lượng	Tr. đồng	430.000	492.300	347.500	114,49	141,67
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác (Gồm VAT)	Tr. đồng	350.000	474.224	260.481	135,49	182,06
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	4.526	4.807	4.135	106,21	116,25
4	Chia cổ tức	Tr. đồng	3.750	0	0	0,00	
5	Đầu tư XDCB	Tr. đồng	244.000	240.000	120.500	98,36	199,17
6	Đã nộp NSNN	Tr. đồng	16.328	35.488	19.842	217,34	178,85

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	Phó Giám đốc-Kế toán trưởng	45H, ngõ 218 Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (Đến thời điểm lập báo cáo):

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Nguyễn Xuân Sơn	216.000	2,70	UVHĐQT, Giám đốc
2	Nguyễn Xuân Trường	23.000	0,29	Phó Giám đốc
3	Nguyễn Xuân Thu	154.648	1,93	Phó Giám đốc
4	Vũ Viết Độ	3.200	0,04	Phó Giám đốc
5	Nguyễn Tuấn Dũng	186.075	2,33	Phó Giám đốc-Kế toán trưởng

– **Những thay đổi trong ban điều hành:** Không có.

– **Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.**

Tổng số CBCNV tại thời điểm 31/12/2014 : 715 người

Trong đó : + Lao động gián tiếp: 110 người; Lao động trực tiếp : 605 người

+ Trình độ trên ĐH: 01 người; ĐH: 94 người; CĐ, TC: 15 người; CNKT: 576 người; LĐPT : 28 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 giầy/năm. Ngoài ra, do đặc thù từng công việc sẽ được trang bị thêm: giầy 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 tuỳ 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 22%; cá nhân tự đóng 10,5% (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 bước đầu đã phục hồi nên năm 2014 Công ty đã tổ chức cho CBCNV đi nghỉ mát; bố trí lại việc làm cho số lao động trong danh sách đang nghỉ không lương. Tuy nhiên CBCNV vẫn chưa có chế độ ăn ca.

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

a) Các khoản đầu tư lớn: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết).

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

4. Tình hình tài chính

a) **Tình hình tài chính**

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	481.408.065.620	402.857.266.345	83,68
Doanh thu thuần	226.782.625.613	429.249.847.753	189,28
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2.471.877.354)	16.582.894.257	-670,86
Lợi nhuận khác	8.203.072.375	(7.927.431.782)	-96,64
Lợi nhuận trước thuế	5.731.195.021	8.655.462.475	151,02
Lợi nhuận sau thuế	4.135.328.164	4.807.739.746	116,26
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
1. *Chỉ tiêu về khả năng thanh toán*			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,27	1,63	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,47	1,14	
2. *Chỉ tiêu về cơ cấu vốn*			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,77	0,72	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,42	2,54	
3. *Chỉ tiêu về năng lực hoạt động*			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,78	3,74	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,47	1,07	
4. *Chỉ tiêu về khả năng sinh lời*			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,82%	1,12%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,79%	4,22%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,86%	1,19%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	2,53%	2,02%	

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:

TT	Cổ đông	Cổ phần nắm giữ đến 10/02/2015	Tỷ lệ (%) nắm giữ đến 10/02/2015
I	Phân theo Cổ đông lớn - Cổ đông nhỏ		
1	Cổ đông lớn: Tổng công ty VINACONEX (VCG)	2.880.000	36
2	Ông Nguyễn Trọng Tấn	498.309	6,23
3	Cổ đông còn lại	4.621.691	57,77
II	Phân theo Cổ đông tổ chức - Cổ đông cá nhân		
1	Cổ đông tổ chức	3.385.089	42,31
2	Cổ đông cá nhân	4.614.911	57,69
III	Phân theo Cổ đông trong nước - Cổ đông nước ngoài		
1	Cổ đông trong nước	7.985.850	99,82
2	Cổ đông nước ngoài	14.150	0,18

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 so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có).

Về thi công xây lắp công trình: Trong năm 2014 công ty tập trung thi công và đã bàn giao đưa vào sử dụng 02 công trình: Nhà D3, D4 ký túc xá trường ĐHQG Hồ Chí Minh, khu đầu mối thủy điện Ngòi Phát Lào Cao. Các công trình xây lắp khác nhìn chung giá trị và khối lượng thực hiện còn hạn chế. Giá trị công trình ký mới trong năm đạt thấp (khoảng 30 tỷ đồng).

Về đầu tư kinh doanh bất động sản:

Dự án Hỗn hợp dịch vụ công cộng, văn phòng làm việc và nhà ở tại tổ 14 phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội đã hoàn thành bàn giao hạng mục chung cư đưa vào sử dụng trong tháng 9/2014. Tại dự án này công tác bán hàng sản phẩm chung cư đã đạt gần 100%.

Với dự án Khu nhà ở để bán tại số 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Đối với tòa chung cư 1A, đơn vị đang triển khai công tác hoàn thiện để chuẩn bị đưa công trình vào bàn giao sử dụng dự kiến cuối tháng 6/2015. Công tác bán hàng đạt trên 65% sản phẩm căn hộ chung cư. Đối với chung cư 2A, đơn vị đã hoàn thành việc chia lại cơ cấu căn hộ (tăng tỷ lệ căn hộ diện tích nhỏ), đã thi công công tác bê tông cốt thép đến tầng 25. Công tác bán hàng thực hiện từ cuối quý 1/2014, đến cuối tháng 12/2014 cơ bản đã bán hết sản phẩm căn hộ chung cư.

Về công tác tài chính: Do công tác bán hàng sản phẩm căn hộ chung cư (chủ yếu nhà 2A) đạt kết quả khả quan nên việc bố trí nguồn tài chính để thực hiện đầu tư dự án và thi công xây lắp của đơn vị đã được cải thiện, các khoản vay ngân hàng được thanh toán đúng hạn. Đơn vị trong thời gian hiện tại nhìn chung chủ động được nguồn tài chính cho công tác sản xuất kinh doanh.

Về hiệu quả sản xuất kinh doanh: Với giá bán sản phẩm căn hộ chung cư ở mức hợp lý, trong điều kiện công tác bán hàng có khả quan, lãi suất vay vốn khá thấp nên chỉ tiêu lợi nhuận kinh doanh được đảm bảo như dự kiến kế hoạch năm.

– **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 481.408 triệu đồng, cuối năm là 402.857 triệu đồng. Như vậy tổng tài sản tính cả năm 2014 giảm trên 16%, chủ yếu là giảm phải thu khách hàng và giảm hàng tồn kho. Hiệu quả sử dụng tài sản ROA = 1,19% là thấp.

– Khoản phải thu khách hàng đầu năm là 106.405 triệu đồng, cuối năm là 78.870 triệu đồng giảm trên 25%, chiếm 19,5% 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 273.728 triệu đồng, cuối năm là 107.139 triệu đồng, giảm hơn 60%, chủ yếu là giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bất động sản.

– Tài sản ngắn hạn khác đầu kỳ là 2.642 triệu đồng, cuối kỳ là 842 triệu đồng. Tài sản ngắn hạn khác giảm là do thu hồi các khoản tạm ứng thi công xây lắp các công trình đang thi công dở dang trong năm 2014.

– Trong năm 2014 đơn vị ghi nhận tăng một tài sản bất động sản đầu tư nguyên giá 4.148 triệu đồng là diện tích văn phòng 265m2 tại tầng 3 số 19 phố Đại Từ, Hoàng Mai, Hà Nội.

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 289.044 triệu đồng, chiếm 71,7% tổng nguồn vốn. Nợ phải trả cuối năm giảm trên 22% so với đầu năm. Trong nợ phải trả thì Vay cá nhân 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 2014 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, Lao 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 2014 Ban điều hành công ty đã có nhiều cố gắng để đạt kết quả các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện đề ra. 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.

+ Hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án tổ 34 Cầu Diễn đã bàn giao cho khách hàng sử dụng cuối năm 2014.

+ Hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án 136 Hồ Tùng Mậu - Hạng mục nhà 1A đã bàn giao phần thô căn hộ cho khách hàng cuối năm 2014. – Hạng mục nhà 2A cuối năm đã xây thô đến tầng 25 trên 27 tầng, chuẩn bị bàn giao phần thô cho khách hang.

– Kết thúc năm kế hoạch 2014, 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 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 2014 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

1. *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 Tấn	498.309	6,23	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Xuân Sơn	216.000	2,70	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	78.539	0,98	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 TCTy 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 Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Kết quả cuộc họp
1	Ý kiến HĐQT	14/01/2014	Thông qua kết quả đấu thầu gói thầu thi công hệ thống PCCC dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
2	Ý kiến HĐQT	18/02/2014	Thông qua phương án kinh doanh và giá bán căn hộ chung cư, diện tích văn phòng dịch vụ Tòa nhà chung cư cao tầng 2A, dự án 136 Hồ Tùng Mậu	5/5 thành viên đồng ý
3	Ý kiến HĐQT	15/05/2014	Chỉ định nhà thầu tư vấn đấu thầu gói thầu tư vấn đấu thầu cung cấp, lắp đặt thang máy nhà 1A Dự án 136 Hồ Tùng Mậu	5/5 thành viên đồng ý
4	Ý kiến HĐQT	15/05/2014	Thông qua thiết kế bản vẽ thi công và dự toán lựa chọn đơn vị thực hiện hàng mục cung cấp nước cho dự án tổ 34 thị trấn Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
5	Ý kiến HĐQT	22/05/2014	Thông qua hồ sơ mời thầu, danh sách nhà thầu cung cấp lắp đặt thang máy nhà 1A dự án 136 Hồ Tùng Mậu	5/5 thành viên đồng ý
6	Ý kiến HĐQT	22/05/2014	Thông qua kết quả chào giá cạnh tranh cung cấp lắp đặt máy phát điện dự án tổ 34 TT Cầu Diễn	5/5 thành viên đồng ý
7	Ý kiến HĐQT	08/09/2014	Đầu tư máy vận thăng lồng đôi chở người và chở hàng	5/5 thành viên đồng ý
8	Ý kiến HĐQT	17/09/2014	Chọn nhà cung cấp vận thăng lồng đôi chở người và chở hàng	5/5 thành viên đồng ý
9	Ý kiến HĐQT	09/10/2014	Thông qua phê duyệt hình thức đầu tư, nhà đầu tư hệ thống hạ tầng thông tin điện thoại, truyền hình, internet cho hạng mục nhà chung cư cao tầng 1A và 2A dự án 13 Hồ Tùng Mậu	5/5 thành viên đồng ý
10	Nghị quyết	15/10/2014	Bán thanh lý xe ô tô tải nhẹ	5/5 thành viên đồng ý
11	Nghị quyết	22/10/2014	Lựa chọn cá nhân mua xe ô tô tải nhẹ	5/5 thành viên đồng ý
12	Nghị quyết	18/11/2014	Thông qua báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án xây dựng văn phòng làm việc công ty cổ phần xây dựng số 7	5/5 thành viên đồng ý

13	Nghị quyết	19/11/2014	Thông qua phê duyệt lựa chọn đơn vị thực hiện dự án xây dựng văn phòng làm việc công ty cổ phần xây dựng số 7	5/5 thành viên đồng ý
14	Nghị quyết	25/12/2014	Về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành - dự án "Tòa nhà văn phòng, dịch vụ và nhà ở cao tầng"	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 uỷ 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 Tấn	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 Xây dựng TCTy Vinaconex (Thành viên không điều hành)

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát (Đến thời điểm lập báo cáo)**:**

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Nguyễn Thái Hà	500	0,00	- 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 Tấn	Chủ tịch HĐQT	226.494.900	3.000.000	36.000.000	265.494.900
2	Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên Hội đồng quản trị			24.000.000	24.000.000
3	Lò Hồng Hiệp	Ủy viên Hội đồng quản trị			24.000.000	24.000.000

4	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT-Giám đốc	215.222.382	3.000.000	24.000.000	242.222.382
5	Hà Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT	178.443.800	3.000.000	24.000.000	205.443.800
6	Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc	176.176.724	3.000.000		179.176.724
7	Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc	183.266.024	3.000.000		186.266.024
8	Vũ Viết Độ	Phó Giám đốc	136.979.740	3.000.000		139.979.740
9	Nguyễn Tuấn Dũng	Phó Giám đốc-Kế toán trưởng	183.789.740	3.000.000		186.789.740
10	Nguyễn Thái Hà	Trưởng Ban kiểm soát từ 31/03/14			18.000.000	18.000.000
11	Vũ Thị Kim Cúc	Thành viên BKS	144.613.460	3.000.000	12.000.000	159.613.460
12	Nguyễn Đức Thủy	Thành viên BKS			12.000.000	12.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ (Đến thời điểm 31/12/2014):

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm *(mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)*
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Trọng Tấn	Chủ tịch HĐQT	398.309	4,98	498.309	6,23	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG
2	Nguyễn Xuân Trường	Phó giám đốc	23.000	0,29	98.000	1,23	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG
3	Hà Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT	28.539	0,36	78.539	0,98	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG
4	Nguyễn Xuân Thu	Phó giám đốc	34.648	0,43	154.648	1,93	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG
5	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT-Phó giám đốc	36.000	0,45	216.000	2,70	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG
6	Vũ Thị Kim Cúc	Ủy viên ban kiểm soát	9.050	0,11	84.050	1,05	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG

7	Nguyễn Tuấn Dũng	Phó Giám đốc - Kế toán trưởng	36.075	0,45	186.075	2,33	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG

+ Cổ đông lớn (Đến thời điểm lập báo cáo):

TT	Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm *(mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)*
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Tổng công ty CP xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	4.080.000	51	2.880.000	36	Theo chủ trương tái cấu trúc của VCG
2	Nguyễn Trọng Tấn	398.309	4,98	498.309	6,23	Mua cổ phiếu theo chủ trương thoái vốn của VCG

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 Tấn	Chủ tịch HĐQT	515.000.000
2	Nguyễn Tuấn Dũng	Phó Giám đốc - Kế toán trưởng	1.150.000.000
3	Nguyễn Thị Bích Nga	Vợ Kế toán trưởng	5.220.000.000
	Tổng cộng		**6.885.000.000**

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 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".

2. ***Báo cáo tài chính được kiểm toán*** Báo cáo tài chính năm 2014 đã kiểm toán được cung cấp trên trang web của Công ty tại địa chỉ: "vinaconex7.com.vn" mục "Quan hệ cổ đông"

Đơn vị kiểm toán:

- Công ty TNHH Hãng 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

M.S.D.N: 0100105743 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7 VINACONEX No7 Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Sơn

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=CMND:011844353
Date: 2015.02.14 16:20:53 +07'00'