



VINACONEX 7

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Gia tăng giá trị, khẳng định niềm tin



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7
NĂM 2017**

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2018

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 do Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/02/2002, cấp thay đổi lần 13 ngày 29/08/2017
- Vốn điều lệ: 109.999.840.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 109.999.840.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa Vinaconex 7, số 61, đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 04.22184534
- Số fax: 04.37852069
- Website: vinaconex7.net
- Mã cổ phiếu: VC7

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.
- Ngày 15/6/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.
- Ngày 10/4/2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên 109 tỷ đồng.

Sự phát triển của Công ty đã được khẳng định bằng những thành tích tiêu biểu đạt được qua các năm:

- Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016.
- Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005-2011 và từ năm 2015-2016 do Bộ Xây dựng trao tặng.
- Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010;
- Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng;

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

❖ *Ngành nghề kinh doanh*

- Thi công 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 đến 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.
- Xây dựng và phát triển nhà ở.
- Kinh doanh bất động sản.
- Các dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng.

- Sản xuất, lắp đặt, mua bán các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị.
- Quản lý vận hành nhà chung cư.

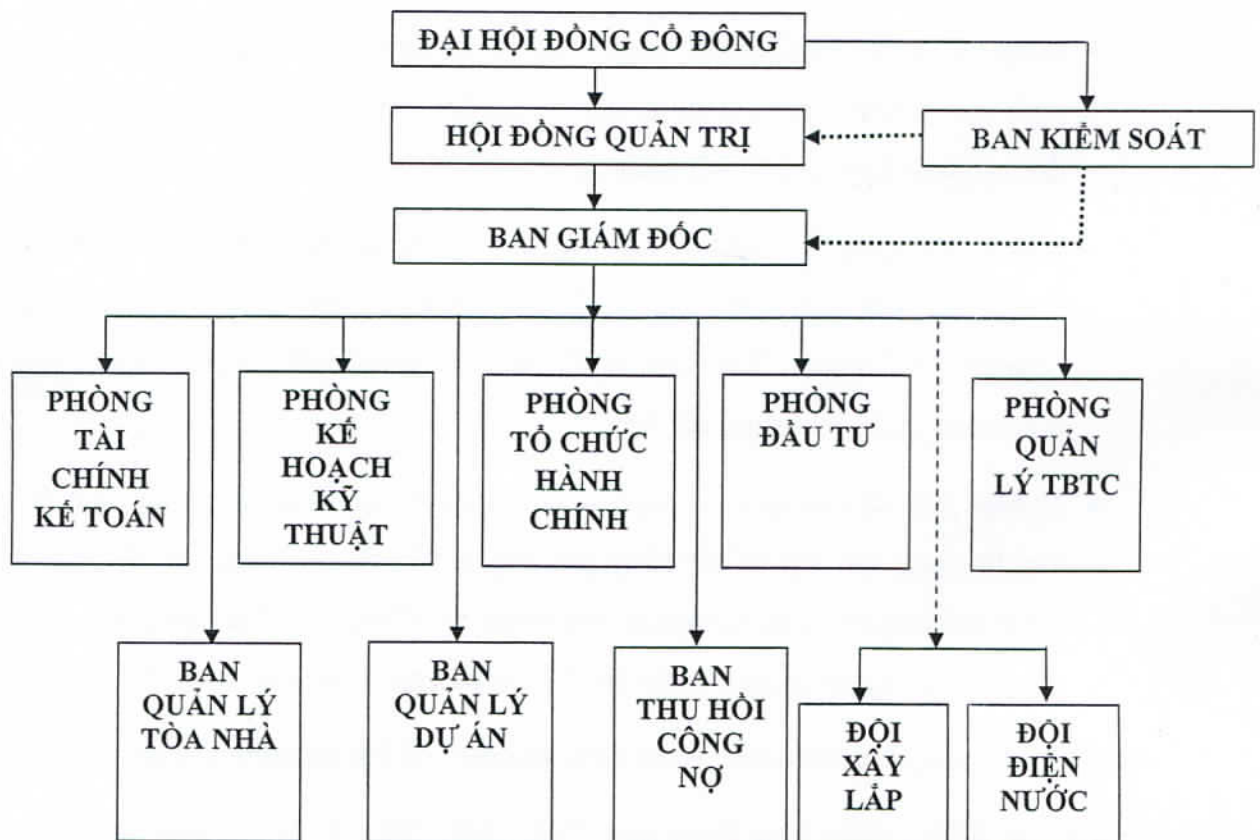
❖ *Địa bàn kinh doanh:* Trên lãnh thổ Việt Nam.

3. 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*



❖ *Các công ty con, công ty liên kết:* Không có

4. Định hướng phát triển

❖ *Các mục tiêu chủ yếu của Công ty*

- Mục tiêu quan trọng nhất của Công ty là tối đa hóa giá trị cho các cổ đông, đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động; xây dựng hình ảnh, uy tín, mang lại lợi ích cho khách hàng và đối tác.
- Tiếp tục đổi mới, nâng cao khả năng quản trị doanh nghiệp, phân đầu theo kịp trình độ phát triển của khu vực và thế giới.
- Đổi mới, mở rộng thị trường cũng như ngành nghề kinh doanh nhằm nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường, phân đầu đạt hiệu quả kinh tế tối đa, đem lại lợi tức cao nhất cho cổ đông và đảm bảo đời sống cho người lao động, đích đến là một Vinaconex7 lớn mạnh và bền vững.

❖ **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. Xác định đây là lĩnh vực có đem lại nguồn thu đều đặn cho Công ty và tích lũy vốn cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu khả thi các dự án bất động sản nhằm khai thác, liên doanh liên kết phát triển 1-2 dự án bất động sản mới phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của Công ty. Xác định đây là lĩnh vực then chốt cần được chú trọng và tạo dòng tiền trong thời gian trung dài hạn.
- Nghiên cứu đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết có ngành nghề bổ trợ cho lĩnh vực thi công xây lắp và bất động sản, đây là tiền đề cho mục tiêu lâu dài của Công ty là trở thành một Holding company, mà trong đó Vinaconex7 là trung tâm, các công ty con, công ty liên kết là cánh tay nối dài, hỗ trợ đắc lực cho hoạt động then chốt.

❖ **Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)**

Công ty luôn ý thức hoạt động kinh doanh bền vững, an toàn, thân thiện với môi trường, quan hệ tốt, gắn gũi với cộng đồng, dân cư nơi có các công trình đang thi công; cung cấp môi trường sống hiện đại, thân thiện, hòa hợp thiên nhiên tại các dự án bất động sản đang hoạt động.

5. 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 thắt chặt của chính sách tài khóa, tiền tệ và chính sách tín dụng trong lĩnh vực bất động sản sẽ tác động trực tiếp nguồn vốn đầu tư, cung – cầu thị trường, từ đó sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của dự án.

❖ **Rủi ro khác**

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 năm 2017**

Trong năm, Công ty không phát triển thêm dự án bất động sản hoặc công trình xây lắp mới mà tập trung chủ yếu vào công tác bán hàng, thu tiền các dự án và tiếp tục thực hiện các công trình dở dang.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017, mặc dù doanh thu không đạt như kỳ vọng nhưng nhìn chung, Công ty cơ bản hoàn thành kế hoạch đề ra khi Lợi nhuận sau thuế đạt 111,5% kế hoạch, cổ tức ở mức 15%, bằng với mức Đại hội đồng cổ đông giao.

❖ **Tình hình thực hiện so với kế hoạch**

STT	Chỉ tiêu	ĐV tính	KH 2017	TH 2016	TH 2017	TH2017/ KH2017 (%)	TH2017/ TH2016 (%)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác (Chưa VAT)	Tr. đồng	354.182	310.405	225.062	63,54%	72,51%

2	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	22.320	31.655	21.785	97,60%	68,82%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	17.856	16.551	19.908	111,49%	120,28%
4	Tỷ suất cổ tức	%	15	10	15	100,00%	150,00%
5	Vốn chủ sở hữu	Tr. đồng	137.802	135.664	139.571	101,28%	102,88%
6	Khấu hao TSCĐ	Tr. đồng	4.153	4.433	2.894	69,69%	65,29%
7	Nộp ngân sách nhà nước	Tr. đồng	24.700	22.796	15.995	64,76%	70,17%
8	Đầu tư xây dựng cơ bản	Tr. đồng	45.000	100.500	36.500	81,11%	36,32%
9	Thu nhập bình quân người/ tháng	Nghìn đồng	6.900	6.724	9.816	142,26%	145,98%

2. Tổ chức và nhân sự

❖ Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
01	Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc	15/8/2017 đến nay	-Năm sinh: 26/11/1981 tại Hưng Yên. -Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh. -Quá trình công tác: +Từ năm 2003-12/2004: Trợ lý kiểm toán viên - Công ty CP Kiểm toán và định giá Việt Nam. +Từ năm T01/2005-7/2007: Nhân viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Chứng khoán NHNo&PTNT VN. +Từ T7/2007-4/2009: Phó Trưởng phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Chứng khoán NHNo&PTNT VN. +Từ T4/2009-9/2013: Trưởng phòng Kinh doanh Vốn và Trái phiếu - Công ty CP Chứng khoán NHNo&PTNT VN. +Từ T9/2013-12/2015: Chuyên viên – Ban Kinh tế trung ương.	0

				<p>+Từ T1/2016-2/2016: Phó Trưởng phòng Kế hoạch tổng hợp - Ban Kinh tế trung ương.</p> <p>+Từ T2/2016-8/2017: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Tổng hợp – Công ty CP Xây dựng số 3.</p> <p>+Từ T3/2017-8/2017: UVHĐQT Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T8/2017 đến nay: UVHĐQT, Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p>	
02	Nguyễn Xuân Sơn	Phó Giám đốc	15/8/2017 đến nay	<p>-Năm sinh: 07/10/1963 tại Thanh Hóa.</p> <p>-Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Địa chất công trình.</p> <p>-Quá trình công tác:</p> <p>+Từ T09/1986-1994: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghệ và đô thị Việt Nam</p> <p>+Từ 1995-1999: Chủ nhiệm công trình Công ty CP Xây dựng số 2 - Vinaconex</p> <p>+Từ 1999 - T06/2007: Đội trưởng thi công Công ty CP Xây dựng số 3 - Vinaconex</p> <p>+Từ T07/2007-T12/2007: Đội trưởng Đội 7.5 - Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T01/2008-T06/2010: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T06/2010-T04/2012: Đảng ủy viên, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T04/2012 - 8/2017: Đảng ủy viên, UVHĐQT, Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T8/2017 -10/2017: Đảng ủy viên, UVHĐQT, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T10/2017 đến nay: Bí thư Đảng ủy, UVHĐQT, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p>	0

03	Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc	01/11/2004 đến nay	<p>-Năm sinh: 25/12/1961 tại Hà Nội.</p> <p>-Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.</p> <p>-Quá trình công tác:</p> <p>+Từ T7/1984-5/1990: Cán bộ Công ty Xây dựng Hai Bà Trưng-TP Hà Nội.</p> <p>+Từ T6/1990-11/1995: Cán bộ Xí nghiệp XD số 1 thuộc Tổng Công ty Vinaconex.</p> <p>+Từ T12/1995-4/1997: Cán bộ Tổng Công ty Vinaconex.</p> <p>+Từ T5/1997-5/2000: Trưởng phòng TCHC – Công ty CP VIMECO.</p> <p>+Từ T6/2000-10/2004: Trưởng phòng TCHC – Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T11/2004-9/2007: Chủ tịch Công đoàn, Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng TCHC – Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T10/2007-3/2012: UVHĐQT, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T4/2012 đến nay: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p>	0
04	Nguyễn Lâm Tùng	Phó Giám đốc	19/01/2017 đến nay	<p>-Năm sinh: 25/12/1975 tại Bắc Giang.</p> <p>-Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng.</p> <p>-Quá trình công tác:</p> <p>+Từ 1998-2003: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Xây dựng số 2.</p> <p>+Từ 2004-2007: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Xây dựng số 3.</p> <p>+Từ 2008-1/2017: Đội Trưởng Đội 7.5 – Công ty CP Xây dựng số 7.</p> <p>+Từ T1/2017 đến nay: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p>	0
05	Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc	02/8/2004 đến 15/3/2018	<p>-Năm sinh: 13/8/1972 tại Tuyên Quang.</p> <p>-Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.</p>	66.666

				<p>-Quá trình công tác: +Từ 1994-7/2004: Cán bộ kỹ thuật, Chủ nhiệm Công trình, Đội trưởng – Công ty CP Xây dựng số 7. +Từ 8/2004 -7/2015: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7. +Từ T8/2015-14/3/2018: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7.</p>	
06	Nguyễn Tuấn Dũng	Phó Giám đốc	Từ 26/05/2017 đến 01/12/2017	<p>-Năm sinh: 01/7/1961 tại Hà Nội. -Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế. -Quá trình công tác: + Từ T01/1980 - T11/1980: Công tác tại Công ty Xây dựng số 3 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội +Từ T12/1980 - T05/1986: Hợp tác lao động tại Bungaria. +Từ T06/1986 - T04/1988: Công tác tại Trung tâm Kinh tế kỹ thuật xây dựng - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. +Từ T05/1988 - 04/1991: Công tác tại Công ty Vinasofstroi - Bungaria. +Từ T05/1991 - 09/1994: Nhân viên Công ty Vinanico nay là Công ty CP Xây dựng số 7. +Từ T10/1994-10/2000: Nhân viên Kế toán Công ty Xây dựng số 7. +Từ T11/2000 -03/2002: Phó phòng, Phụ trách Phòng Tài chính kế toán Công ty Xây dựng số 7. +Từ T03/2002 - T05/2014: Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 7. +Từ T05/2014 - 04/2015: Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 7. +Từ T05/2015-8/2017: Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 7.</p>	0

				+Từ T8/2017-11/2017: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7. 01/12/2017 chuyển công tác.	
07	Nguyễn Văn Dũng	Kế Toán trưởng	15/8/2017 đến 01/03/2018	-Năm sinh: 15/11/1976 tại Nghệ An. -Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế. -Quá trình công tác: +Từ 1999-7/2007: Kế toán chuyên quản, Kế toán công trường xây dựng - Tổng công ty Xây dựng Lũng Lô. +Từ T8/2007 -6/2015: Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5. +Từ 6/2015 - 7/2017: Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính, kinh doanh kiêm kế toán trưởng- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5. +Từ T8/2017 đến 01/03/2018: Kế toán trưởng - Công ty CP Xây dựng số 7.	0

❖ **Những thay đổi trong Ban điều hành**

- Ngày 14/08/2017 miễn nhiệm Ông Nguyễn Xuân Sơn - Giám đốc Công ty. Lý do: Ông Nguyễn Xuân Sơn có đơn từ nhiệm.
- Ngày 14/08/2017 bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Dũng – Giám đốc Công ty.
- Ngày 15/08/2017 bổ nhiệm Ông Nguyễn Xuân Sơn – Phó Giám đốc Công ty.
- Ngày 01/12/2017 chấm dứt hợp đồng lao động đối với ông Nguyễn Tuấn Dũng - Phó Giám đốc Công ty. Lý do: Ông Nguyễn Tuấn Dũng có đơn xin thôi việc.

❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên**

Tổng số CBCNV tại thời điểm 31/12/2017: 168 người, trong đó:

- Gián tiếp: 55 người; Trực tiếp: 113 người
- Trình độ trên đại học:

Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ trọng
Trên đại học	05	3%
Đại học	54	32%
Cao đẳng, trung cấp	06	3,6%
Công nhân kỹ thuật	83	49,4%
Lao động phổ thông	20	12%

Thu nhập bình quân của người lao động: 9.816 triệu đồng/người/tháng.

❖ **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: 40h/tuần, 8 giờ/ngày.

Người lao động làm việc trực tiếp được trang bị đầy đủ quần áo, công cụ bảo hộ đầy đủ.

❖ **Chế độ trả lương**

- Lương thời gian đối với CBCNV làm việc tại Văn phòng Công ty, Ban chỉ huy 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 xếp lương và xét nâng lương, nâng bậc theo quy định của Công ty để làm cơ sở trích nộp BHXH, BHYT, BHTN...
- 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 21,5%; 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 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.

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

❖ Các khoản đầu tư lớn

- Các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm:

Trong năm Công ty chưa triển khai thêm dự án bất động sản mới.

Đón đầu cơ hội tăng trưởng của thị trường chứng khoán và tận dụng vốn của Công ty một cách hiệu quả, Công ty đã mạnh dạn trong công tác đầu tư tài chính ngắn hạn với giá trị đầu tư khoảng 30 tỷ đồng, thu được lợi nhuận ròng 3,4 tỷ đồng, mở ra một hướng đi mới cho Công ty trong thời gian sắp tới.

- Tình hình thực hiện các dự án lớn:

- Chung cư 1A dự án khu nhà ở để bán tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội tính đến hết năm 2017 đã bán trên 182/200 sản phẩm căn hộ chung cư, penhouse.
- Chung cư 2A dự án khu nhà ở để bán tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội tính đến hết năm 2017 đã bán 347/350 sản phẩm căn hộ chung cư, penhouse.
- Dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ công cộng văn phòng làm việc và nhà ở 34 Cầu Diễn, Hà Nội tính đến hết năm 2017 đã bán 264/264 sản phẩm căn hộ.

❖ Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

4. Tình hình tài chính

❖ Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017/ Năm 2016 (%)
Tổng giá trị tài sản	344.809.115.823	583.430.716.567	59,10%
Doanh thu thuần	205.384.509.509	291.221.911.984	70,53%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20.171.551.838	27.840.852.792	72,45%
Lợi nhuận khác	1.613.124.834	3.813.941.862	42,30%
Lợi nhuận trước thuế	21.784.676.672	31.654.794.654	68,82%

Lợi nhuận sau thuế	19.907.709.160	16.550.513.361	120,28%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15%	10%	150,00%

❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,41	1,18	Lần
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,96	0,63	Lần
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho			
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,60	0,77	Lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,47	3,30	Lần
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	1,98	0,93	Lần
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	59,56%	49,92%	%
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,69%	5,68%	%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	14,26%	12,20%	%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5,77%	2,84%	%
+ Tỷ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	9,82%	9,56%	%

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

❖ Cổ phần

Tổng số cổ phần: 10.999.984 cổ phần

Cổ phần đang lưu hành: 10.999.670 cổ phần

Cổ phiếu quỹ: 314 cổ phần

Cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.999.670 cổ phần

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 314 cổ phần

❖ Cơ cấu cổ đông

TT	Cổ đông	Cổ phần nắm giữ đến 20/01/2017	Tỷ lệ (%) nắm giữ đến 20/01/2017
I	Phân theo Cổ đông lớn - Cổ đông nhỏ		

1	Cổ đông lớn:	0	0%
2	Cổ đông còn lại	10.999.984	100,0%
II	Phân theo Cổ đông tổ chức - Cổ đông cá nhân		
1	Cổ đông tổ chức	13.544	0,12%
2	Cổ đông cá nhân	10.986.440	99,88%
III	Phân theo Cổ đông trong nước - Cổ đông nước ngoài		
1	Cổ đông trong nước	10.895.047	99,92%
2	Cổ đông nước ngoài	9.037	0,08%

❖ *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:* Không có

❖ *Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Không có

❖ *Các chứng khoán khác:* Không có

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

❖ *Quản lý nguồn nguyên vật liệu*

- Nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất trong năm: Sắt thép, xi măng, cát, bê tông thương phẩm, ống cấp thoát nước, sơn các loại; gạch các loại...
- Tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế: Các nguyên vật liệu đơn vị sử dụng trong năm không tái chế.

❖ *Tiêu thụ năng lượng*

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp: Điện, xăng dầu.
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Để tiết kiệm năng lượng tại các dự án đầu tư, Công ty đã áp dụng hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng. Định kỳ duy tu bảo dưỡng thiết bị, duy trì tình trạng hoạt động tốt của thiết bị, thực hiện đúng định mức tiêu thụ nhiên liệu, năng lượng của thiết bị.

❖ *Tiêu thụ nước*

- Nguồn cấp nước gồm: Nước sạch, nước ngầm. Trong đó nước sạch là nguồn chủ yếu.
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không

❖ *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường*

Đối với các dự án, Công ty luôn coi các yếu tố môi trường là một phần quan trọng trong sản phẩm của mình. Trong nhiều năm hoạt động, Công ty chấp hành tốt quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

❖ *Chính sách liên quan đến người lao động*

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động luôn được Công ty chú trọng và đặt lên hàng đầu. Công ty luôn cố gắng giải quyết đủ việc làm và thanh toán lương và các chế độ phúc lợi đầy đủ cho người lao động.

Công ty tích cực tham gia các phong trào hoạt động đoàn thể do Tổng công ty Vinaconex tổ chức, đồng thời Công ty cũng chủ động tổ chức và phát động các phong trào văn hóa thể thao trong nội bộ Công ty cũng như các đối tác nhằm tạo một môi trường làm việc thân thiện, đoàn kết.

❖ *Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương*

Công ty luôn quan tâm đến lợi ích cộng đồng và đảm bảo thực hiện trách nhiệm xã hội của một doanh nghiệp đối với cộng đồng. Công ty tích cực hưởng ứng các chương trình hoạt động tại địa phương, tham gia đóng góp các chương trình từ thiện giúp đỡ người nghèo, những hoàn cảnh khó khăn do địa phương phát động.

❖ *Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN*

Đơn vị chưa thực hiện.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Kết quả thực hiện năm 2017, chỉ tiêu về giá trị doanh thu không đạt kế hoạch 2017 (chỉ bằng 63,54%). Tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo được tính hiệu quả sản xuất (Lợi nhuận sau thuế đạt 111,49%, cổ tức dự kiến đạt 100% mức kế hoạch đề ra).

Trong nửa cuối năm, Công ty đã thực hiện và hoàn thành việc tái cơ cấu doanh nghiệp theo chủ trương của nhà nước. Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam - VINACONEX đã thực hiện thoái toàn bộ 36% vốn Nhà nước còn lại do Tổng công ty nắm giữ.

Do ảnh hưởng của việc Tổng Công ty Vinaconex thoái vốn, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trước và sau thời điểm thoái vốn cũng lại làm ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 do Đại hội đồng cổ đông năm 2017 đề ra. Tuy vậy, Ban lãnh đạo Công ty đã nhanh chóng đề ra, thực hiện quyết liệt các giải pháp nhằm đưa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhanh chóng ổn định và phát triển.

❖ **Công tác thi công xây lắp công trình**

Ngoài việc tập trung chỉ đạo thi công các công trình như: Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT chi nhánh Hà Nội; Hạ tầng Khu công nghệ cao Hòa Lạc; Kè Kim Liên đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng của Chủ đầu tư. Ban Giám đốc Công ty chỉ đạo các bộ phận đẩy mạnh công tác quyết toán đối với các công trình đã thi công xong. Tăng cường năng lực đấu thầu, tìm kiếm khai thác công trình mới để chuẩn bị công việc gói đầu cho năm 2018 và các năm tiếp theo.

❖ **Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản**

Đối với dự án Khu nhà ở để bán số 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội: Cuối năm 2017, Công ty đã tiến hành rà soát giá thành đối với các căn hộ còn tồn của Nhà chung cư cao tầng 1A, 2A, tiến hành giảm giá bán và có phương thức phù hợp, linh hoạt để đẩy nhanh tiêu thụ các căn hộ. Bước đầu công tác tiêu thụ đã có kết quả tốt.

- Đối với các tòa nhà đã bàn giao đưa vào sử dụng, Công ty kiện toàn công tác nhân sự, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của Ban quản lý tòa nhà nhằm đảm bảo công tác vận hành ổn định, an toàn đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu của khách hàng.
- Đối với các tiện ích bất động sản khác: Đẩy mạnh công tác thị trường để tìm kiếm khách hàng, thực hiện cho thuê, hoặc bán các diện tích văn phòng dịch vụ tại các dự án đầu tư của Công ty, các tiện ích bất động sản khác của Công ty đang sở hữu.
- Trong năm, Công ty cũng tích cực nghiên cứu khả thi các dự án, phấn đấu có ít nhất 01 dự án đầu tư bất động sản mới có quy mô phù hợp với năng lực của Công ty, mục tiêu dự án mới sẽ đem lại nguồn thu cho Công ty trong 2-3 năm tiếp theo.

❖ **Sản xuất công nghiệp vật liệu xây dựng**

Thực hiện chủ trương tái cơ cấu chi nhánh Nhà máy kính an toàn, Công ty đã tiến hành các thủ tục để hoàn thành công tác tái cơ cấu chi nhánh Nhà máy kính trở thành Công ty cổ phần

Đầu tư xây dựng và kính Vinaconex. Tháng 11/2017, Công ty đã chuyển nhượng 33% cổ phần nắm giữ với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, thu về 10.897.940.000 đồng.

❖ **Công tác quản lý thiết bị**

Tăng cường công tác quản lý, duy tu bảo dưỡng đối với các thiết bị, công cụ thi công. Đảm bảo các thiết bị thi công, công cụ thi công của công ty luôn ở tình trạng vận hành sử dụng tốt. Đẩy mạnh cho thuê các thiết bị chưa sử dụng để nâng cao hiệu quả đầu tư thiết bị.

❖ **Công tác tài chính**

Đi đôi với việc đẩy mạnh công tác thanh quyết toán công trình, Công ty đã kiện toàn và tăng cường nhân lực cho Ban thu hồi công nợ Công ty. Hoạt động của Ban thu hồi công nợ dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Giám đốc Công ty, thực hiện phối hợp nhiều biện pháp nghiệp vụ và pháp lý để tăng tính hiệu lực, hiệu quả công tác thu hồi nợ.

Để tăng cường năng lực tài chính và chuẩn bị cho công tác đầu tư dự án bất động sản cũng như phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã làm việc với các ngân hàng để ký kết thêm hợp đồng hạn mức tín dụng. Năm 2017 đã ký kết hợp đồng hạn mức với 02 ngân hàng, nâng mức hạn mức vay tín dụng lên 185 tỷ đồng. Căn cứ vào yêu cầu sản xuất kinh doanh thực tế, Công ty sẽ tiếp tục ký kết thêm các hợp đồng hạn mức tín dụng mới.

❖ **Công tác Đầu tư tài chính**

Đầu tư tài chính được xem là một lĩnh vực kinh doanh mới tại Công ty. Ban lãnh đạo xác định: đầu tư tài chính sẽ là một nghiệp vụ quan trọng tạo nên thế “kiềng 3 chân” vững chắc bên cạnh 2 lĩnh vực kinh doanh truyền thống là Đầu tư bất động sản và Xây lắp. Việc phát triển đầu tư tài chính được Ban Lãnh đạo Công ty xác định dựa trên các yếu tố thuận lợi của thị trường tài chính – chứng khoán, xu thế thoái vốn các doanh nghiệp nhà nước và dựa trên năng lực, kinh nghiệm của Ban điều hành Công ty.

Cuối năm 2017, Công ty đã đạt được con số khá ấn tượng khi đạt được lợi nhuận ròng từ đầu tư cổ phiếu ngắn hạn là 3,4 tỷ đồng sau 01 tháng thực hiện đầu tư.

❖ **Công tác tổ chức – nhân sự**

43
TY
IN
SỐ
< NI
3.3

Công ty đã kiện toàn cơ cấu tổ chức, sắp xếp lại nhân sự cấp cao để tránh xáo trộn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty do tác động từ việc thoái vốn của Tổng công ty Vinaconex.

Công ty đã triển khai rà soát toàn bộ hoạt động kinh doanh, tinh giảm, sắp xếp lại nhân sự những bộ phận hoạt động không hiệu quả đồng thời nâng cấp, bổ sung nhân sự cho các lĩnh vực được đánh giá là then chốt của Công ty như Ban thu hồi công nợ, Phòng Đầu tư...

❖ *Các công tác khác*

Để phục vụ công tác phát triển thương hiệu, Công ty đã tăng cường công tác thông tin quảng cáo doanh nghiệp; treo biển hiệu, biển quảng cáo công ty tại các công trình xây dựng, các tòa nhà cao tầng do Công ty đầu tư.

Mặc dù trong năm 2017 hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến động, Công ty vẫn cố gắng duy trì mức thu nhập và đời sống cho đại bộ phận CBCNV với mức bình quân khá so với mặt bằng chung của xã hội.

Các hoạt động khác như công tác đoàn thể, tham quan nghỉ mát cho CBCNV được quan tâm, Công ty thường xuyên, định kỳ tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao làm phong phú đời sống tinh thần cho cán bộ nhân viên.

2. Tình hình tài chính

❖ *Tình hình tài sản*

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm/ Đầu năm (%)
Phải thu ngắn hạn khách hàng	28,853,044,306	36,547,607,311	78.95%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21,973,268,352)	(27,426,156,133)	80.12%
Hàng tồn kho	92,055,266,480	246,725,683,908	37.31%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	711,075,000	5,711,075,000	12.45%

Khoản phải thu ngắn hạn khách hàng giảm 7,6 tỷ đồng so với đầu năm là do Công ty đã tích cực thu hồi công nợ một số công trình xây lắp cũ để tăng nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi giảm được 5,4 tỷ đồng là do Công ty đã tích cực thu hồi công nợ cũ đã trích lập dự phòng, năm nay hoàn nhập.

Khoản mục hàng tồn kho giảm 154,6 tỷ đồng chủ yếu là do Công ty kết chuyển giá vốn dự án nhà ở 136 Hồ Tùng Mậu.

Khoản mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác giảm 5 tỷ đồng do Công ty đã thoái vốn tại Công ty tài chính cổ phần Vinaconex-Vietel.

❖ **Tình hình nợ phải trả**

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm/ Đầu năm (%)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13,566,158,048	131,536,549,608	10.31%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1,440,544,550	10,208,366,249	14.11%
Chi phí phải trả ngắn hạn	122,154,502,268	157,731,324,244	77.44%
Phải trả ngắn hạn khác	28,124,258,663	35,686,482,260	78.81%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	0	30,182,142,420	0.00%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	20,369,099,598	25,394,017,652	80.21%

Khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm là do Công ty đã kết chuyển một phần vào doanh thu dự án 136 Hồ Tùng Mậu.

Khoản mục nộp ngân sách Nhà nước: Trong năm Công ty đã tích cực thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước. Số phải nộp cuối năm dự kiến sẽ được nộp hết trong quý 1/2018.

Khoản mục chi phí phải trả ngắn hạn và Dự phòng phải trả ngắn hạn giảm là do Công ty đã hạch toán vào giá vốn dự án nhà ở tại 136 Hồ Tùng Mậu.

Khoản mục phải trả ngắn hạn khác giảm là do Công ty bàn giao tiền kinh phí bảo trì căn hộ dự án cho Ban quản trị tòa nhà 34 Cầu Diễn.

Khoản mục vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn cuối năm không còn số dư do Công ty đã thanh toán hết nợ vay.

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. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Trên cơ sở các dự báo phát triển, triển vọng môi trường kinh tế Việt Nam và các nguồn lực, khả năng của đơn vị, Công ty định hướng kế hoạch giai đoạn 2017-2021 với mục tiêu chung là ổn định sản xuất, tăng trưởng hoạt động, đảm bảo phát triển doanh nghiệp bền vững. Trong giai đoạn này, Công ty tập trung hoạt động trong 2 lĩnh vực chính là thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản, tùy theo tình hình từng thời điểm cụ thể để điều chỉnh tỷ trọng các ngành nghề sản xuất kinh doanh cho phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả tối ưu nhất. Ngoài ra, Công ty mở ra một hướng đầu tư mới đón đầu cơ hội kinh doanh là đầu tư, liên doanh liên kết vào các doanh nghiệp khác nhằm mở rộng ngành nghề, phạm vi hoạt động, ưu tiên các ngành hỗ trợ cho 2 lĩnh vực trọng tâm.

4. 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 NĂM 2017

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

Tháng 8/2017, Tổng công ty Vinaconex hoàn tất việc thoái vốn tại Công ty. Trong giai đoạn này, Công ty tập trung kiện toàn bộ máy từ Hội đồng quản trị, Ban điều hành và sắp xếp lại nhân sự các phòng ban phù hợp với tình hình mới nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.

Đối với các dự án đầu tư, trong năm 2017 Công ty tập trung công tác thu tiền, hoàn thiện hồ sơ đối với khách hàng. Các tòa nhà cũng được quản lý và vận hành ổn định như: Công trình Hỗn hợp dịch vụ công cộng, văn phòng làm việc và nhà ở tại số 61, đường K2, Cầu Diễn; Tòa nhà chung cư cao tầng 1A - số 136 Hồ Tùng Mậu. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện hồ sơ kiểm toán công trình giai đoạn ban đầu đối với dự án 136 Hồ Tùng Mậu.

Về thi công xây lắp công trình: Trong năm 2017, Công ty tiếp tục thực hiện công trình xây dựng trụ sở Ngân hàng Nông Nghiệp chi nhánh Hà Nội, công trình cấp thoát nước Láng Hòa Lạc. Đối với đơn vị trực thuộc là Nhà máy kính an toàn, Công ty đã hoàn thành việc tái cấu trúc đơn vị thành công ty cổ phần, sau đó thoái vốn tại đơn vị này, thu hồi vốn để chuẩn bị nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2018.

Công ty cũng đã triển khai việc đầu tư tài chính, bước đầu đã có kết quả tốt, mở thêm một hướng kinh doanh mới song song cùng với lĩnh vực kinh doanh truyền thống là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Trong bối cảnh chuyển sang mô hình quản lý doanh nghiệp tư nhân, Hội đồng quản trị đặt mục tiêu ưu tiên ổn định sản xuất của Công ty, từng bước phát triển vững chắc, cải thiện và nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo việc làm và đời sống người lao động, nhằm mục tiêu xây dựng phát triển bền vững doanh nghiệp.

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

Hội đồng quản trị luôn sâu sát, tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Giám đốc Công ty hoàn thành nhiệm vụ.

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị đã tiếp tục triển khai kiện toàn nhân sự trong Ban Giám đốc. Từng thành viên trong Ban giám đốc được phân công, giao nhiệm vụ cụ thể, chuyên môn hóa, khẩn trương nắm bắt và điều hành toàn diện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thường xuyên theo sát, cập nhật các diễn biến của thị trường, triển khai các giải pháp sản xuất kinh doanh phù hợp với môi trường kinh tế từng thời kỳ.

- Ban Giám đốc, đứng đầu là Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Các thành viên trong Ban Giám đốc luôn thể hiện trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao, tuân thủ và triển khai kịp thời các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với Ban Giám đốc và trưởng các đơn vị, đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng sự việc để chỉ đạo sát sát và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ban Giám đốc có sự phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, đưa các các giải pháp, đề xuất kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh trình Hội đồng quản trị thông qua.

- Ban Giám đốc đã ra các quyết định thuộc thẩm quyền của mình phù hợp với thực tiễn kinh doanh của Công ty, các quyết định điều động, luân chuyển cán bộ, thành lập các Ban, đơn vị mới nhằm thực hiện hoạt động kinh doanh hiệu quả cao nhất. Ngoài ra Ban Giám đốc đã ban hành các văn bản, tài liệu nội bộ theo thẩm quyền nhằm kiểm soát mọi hoạt động của Công ty.
- Ngoài việc thực hiện tốt chức năng điều hành chung, Ban Giám đốc đã tích cực chủ động trong việc phát triển các mối quan hệ với chính quyền địa phương tại Hà Nội và các tỉnh thành trên cả nước, các khách hàng, các đối tác tiềm năng, từ đó tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng địa bàn hoạt động và phát triển các quan hệ kinh doanh mới.
- Ngoài ra, Ban Giám đốc đã phối hợp chặt chẽ với các tổ chức Đảng, đoàn thể của Công ty trong việc tổ chức các phong trào thi đua sản xuất kinh doanh, các hoạt động văn hóa thể thao nhằm tạo nên sự đoàn kết, gắn bó trong hoạt động Công ty, đồng thời có chính sách khen thưởng kịp thời nhằm khuyến khích động viên CBCNV có thành tích xuất sắc trong hoạt động kinh doanh.

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

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ tập trung vào 3 lĩnh vực: Thi công xây lắp công trình, đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Trong đó, thi công xây lắp công trình và kinh doanh bất động sản vẫn là hoạt động cốt lõi; Đầu tư tài chính là hoạt động bổ trợ nhằm đón đầu cơ hội đầu tư, tăng cao hiệu quả sử dụng vốn đồng thời mở rộng phát triển Công ty thông qua việc mua bán sáp nhập doanh nghiệp.

Một số chỉ tiêu chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 400.422 triệu đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 42.278 triệu đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế : 38.076 triệu đồng
- Tỷ lệ cổ tức : 16%

Đối với lĩnh vực thi công xây lắp: Cần tập trung nâng cao trình độ, kỹ năng của bộ phận đấu thầu nhằm nâng cao tỷ lệ thắng thầu công trình, đẩy mạnh khai thác thị trường để ký kết các hợp đồng thi công xây lắp mới. Trong quá trình thi công thực hiện tốt công tác quản lý, kiểm

soát, chỉ đạo điều hành, tăng cường đầu tư, chuẩn bị đủ các nguồn lực cho sản xuất, thi công công trình đáp ứng tiến độ, chất lượng, an toàn hiệu quả.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Hội đồng quản trị tăng cường chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành Công ty thực hiện tìm kiếm, liên doanh liên kết để nhanh chóng triển khai mới từ 1- 2 dự án nhằm đem lại nguồn thu ổn định cho Công ty trong giai đoạn 2-3 năm sắp tới.

Đối với hoạt động đầu tư tài chính, Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo và cùng đồng hành với Ban điều hành trong việc tìm kiếm các cơ hội đầu tư, thu tóm sáp nhập doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp có hoạt động bổ trợ cho hoạt động cốt lõi của Công ty, với định hướng đưa Vinaconex7 trở thành Holding company.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị cũng định hướng sắp xếp lại cơ cấu tổ chức - nhân sự theo hướng tập trung nguồn nhân lực cho hoạt động kinh doanh cốt lõi, có chính sách phù hợp để đào tạo và thu hút nhân sự có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết phục vụ cho định hướng hoạt động trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị tăng cường công tác giám sát, phối hợp với Ban điều hành khắc phục những mặt hạn chế trong nội tại Công ty nhằm đảm bảo các mặt hoạt động đạt hiệu quả.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

❖ Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Hoàng Trọng Đức	0	0	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Văn Thành	0	0	Ủy viên HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Đức Dũng	0	0	Ủy viên HĐQT, Giám đốc
4	Nguyễn Xuân Sơn	0	0	Ủy viên HĐQT
5	Phạm Văn Hợp	12	0,0001	Ủy viên HĐQT

❖ Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Công ty không có các tiểu ban trong Hội đồng quản trị.

❖ Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/	Ngày	Nội dung	Kết quả
-----	----------------	------	----------	---------

	Quyết định			cuộc họp
1	Nghị quyết	09/01/2017	Thông qua chuyển nhượng quyền khai thác chỗ để xe ô tô tại dự án Tòa nhà văn phòng, dịch vụ và nhà ở cao tầng tại số 19 Đại Từ, Hoàng Mai, Hà Nội.	5/5 thành viên đồng ý
2	Nghị quyết	09/01/2017	Thông qua bán diện tích văn phòng còn lại tại dự án Tòa nhà văn phòng, dịch vụ và nhà ở cao tầng tại số 19 Đại Từ, Hoàng Mai, Hà Nội.	5/5 thành viên đồng ý
3	Nghị quyết	12/01/2017	Thông qua phê duyệt phương án bán căn hộ chung cư còn lại dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán 136 HTM.	5/5 thành viên đồng ý
4	Nghị quyết	16/02/2017	Đầu tư sản treo Gondola nhằm tăng cường năng lực thiết bị thi công của công ty.	5/5 thành viên đồng ý
5	Nghị quyết	22/02/2017	Thông qua phương án bán diện tích văn phòng tầng 2, dự án 34 Cầu Diễn.	5/5 thành viên đồng ý
6	Nghị quyết	06/03/2017	Thống nhất góp vốn cổ phần vào Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kính Vinaconex.	5/5 thành viên đồng ý
7	207/NQ-HĐQT	22/04/2017	Ủy quyền cho ông giám đốc công ty được đứng tên chủ tài khoản giao dịch của công ty với ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long.	5/5 thành viên đồng ý
8	288/2017/HĐQT	20/06/2017	Thống nhất vay vốn, bảo lãnh, mở thư tín dụng, chiết khấu và bảo đảm cấp tín dụng tại ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long.	5/5 thành viên đồng ý
9	370/2017/NQ-HĐQT	09/08/2017	Thay thế thành viên HĐQT.	5/5 thành viên đồng ý
10	382/2017/NQ-HĐQT	14/08/2017	Thôi giao nhiệm vụ, bổ nhiệm nhân sự.	5/5 thành viên đồng ý
11	389/2017/NQ-HĐQT	15/08/2017	Thôi giao nhiệm vụ, bổ nhiệm nhân sự.	5/5 thành viên đồng ý
12	398/2017/NQ-HĐQT	17/08/2017	Thay thế Chủ tịch HĐQT, bổ sung Phó chủ tịch HĐQT.	5/5 thành viên đồng ý
13	447/2017/NQ-HĐQT	12/09/2017	Về việc thoái vốn của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kính Vinaconex.	5/5 thành viên đồng ý
14	448/2017/NQ-HĐQT	12/09/2017	Về việc thay thế thành viên HĐQT.	5/5 thành viên đồng ý
15	471/2017/NQ-HĐQT	14/9/2017	Ủy quyền Thành viên HĐQT.	5/5 thành viên đồng ý
16	472/2017/NQ-HĐQT	18/09/2017	Chấm dứt hoạt động chi nhánh.	5/5 thành viên đồng ý
17	474/2017/NQ-HĐQT	18/09/2017	Phê duyệt đầu tư mua xe ô tô con 7 chỗ, bán thanh lý xe ô tô con 4 chỗ.	5/5 thành viên đồng ý

18	481/2017/NQ-HĐQT	20/09/2017	Thôi giao nhiệm vụ và bổ nhiệm Thư ký của HĐQT.	5/5 thành viên đồng ý
19	488A/2017/NQ-HĐQT	22/09/2017	Cho thuê dài hạn diện tích văn phòng.	5/5 thành viên đồng ý
20	488B/2017/NQ-HĐQT	22/9/2017	Gia hạn thời gian chấm dứt hoạt động Chi nhánh Nhà máy kính an toàn.	5/5 thành viên đồng ý
21	577/2017/NQ-HĐQT	13/10/2017	Đầu tư cổ phiếu VCG.	5/5 thành viên đồng ý
22	578/2017/NQ-HĐQT	16/10/2017	Phê duyệt phương án xử lý Trang thiết bị văn phòng Công ty tại kho Quang Minh và Hàng tồn kho, Tài sản cố định tại Chi nhánh Nhà máy kính an toàn.	5/5 thành viên đồng ý
23	587A/2017/NQ-HĐQT	18/10/2017	Chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư dự án Khu dân cư mới Phúc Lộc – VINACONEX 7 tại thành phố Thái Nguyên.	5/5 thành viên đồng ý
24	591A/2017/NQ-HĐQT	19/10/2017	Vay vốn Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt.	5/5 thành viên đồng ý
25	618/2017/NQ-HĐQT	27/10/2017	Các vấn đề liên quan đến Nhà máy kính an toàn.	5/5 thành viên đồng ý
26	652A/2017/NQ-HĐQT	10/11/2017	Phương án thoái vốn cổ phiếu VCG.	5/5 thành viên đồng ý
27	656/2017/NQ-HĐQT	13/11/2017	Cho Công ty cổ phần xây dựng số 3 thuê cần trục tháp POTAIN MCi85 – CT5013.	5/5 thành viên đồng ý
28	657/2017/NQ-HĐQT	13/11/2017	Phương án bán căn hộ tồn đọng.	5/5 thành viên đồng ý
29	701A/2017/NQ-HĐQT	24/11/2017	Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thạch Thất.	5/5 thành viên đồng ý
30	745/2017/NQ-HĐQT	15/12/2017	Thành lập Văn phòng HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng số 7.	5/5 thành viên đồng ý
31	757A/2017/NQ-HĐQT	25/12/2017	Thưởng Tết dương lịch 01/01/2018.	5/5 thành viên đồng ý
32	760A/2017/NQ-HĐQT	25/12/2017	Gia hạn thời gian áp dụng chính sách chiết khấu khi bán các căn hộ tồn đọng.	5/5 thành viên đồng ý
33	768/2017/NQ-HĐQT	27/12/2017	Thành lập Tổ Đầu tư tài chính.	5/5 thành viên đồng ý
34	770/2017/NQ-HĐQT	27/12/2017	Đầu tư cổ phiếu.	5/5 thành viên đồng ý

❖ **Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**
 Công ty không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

❖ **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	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Văn Thành	Ủy viên HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Đức Dũng	Ủy viên HĐQT, Giám đốc
4	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT

2. Ban kiểm soát

❖ Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

TT	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Chức vụ
1	Nguyễn Thái Hà	687	0,006	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Vũ Thanh Liêm	0	0,00	Ủy viên Ban Kiểm soát
3	Bùi Hoàng Phương	0	0,00	Ủy viên Ban Kiểm soát

❖ Hoạt động của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Kết quả cuộc họp
1	Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban	2	3/3 thành viên đồng ý
2	Vũ Thanh Liêm	Thành viên	2	3/3 thành viên đồng ý
3	Bùi Hoàng Phương	Thành viên	2	3/3 thành viên đồng ý

Qua kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát nhận thấy các nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành đều tuân thủ theo các quy định của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ công ty và pháp luật.

Ban kiểm soát qua kiểm tra giám sát hoạt động của Ban giám đốc đánh giá: Ban Giám đốc Công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty.

HĐQT và Ban Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS thực hiện nhiệm vụ kiểm tra giám sát, cụ thể: được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, được cung cấp thông tin và tài liệu hoạt động của Công ty kịp thời, đầy đủ.

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

❖ Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích (Triệu đồng)

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương (trước thuế)	Thưởng	Thù lao HĐQT/BKS	Tổng cộng
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	186	10	32	228
2	Phạm Văn Thành	Ủy viên – Phó Chủ tịch HĐQT	177	10	46	233
3	Nguyễn Đức Dũng	Ủy viên HĐQT-	202	10	46	258

	Dũng	Giám đốc				
4	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT	502	239	60	801
5	Phạm Văn Hợp	Ủy viên HĐQT			18	18
6	Nguyễn Trọng Tấn	Ủy viên HĐQT	364	244	56	664
7	Thân Thế Hà	Ủy viên HĐQT			23	23
8	Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc	441	200		641
9	Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc	441	202		643
10	Nguyễn Lâm Tùng	Phó Giám đốc	424	122		546
11	Nguyễn Thái Hà	Trưởng BKS			86	86
12	Vũ Thanh Liêm	Thành viên BKS	340	137		477
13	Bùi Hoàng Phương	Thành viên BKS			18	18

❖ *Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ*

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/17)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/17)		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Hoài Thu	Vợ của Ông Hoàng Trọng Đức	0	0	541.000	4,92	Người CLQ từ 09/08/17
2	Nguyễn Xuân Trường	Phó giám đốc	23.375	0,21	0	0	Mua, bán
3	Nguyễn Bích Thủy	Vợ của ông Nguyễn Xuân Trường	41.284	0,37	0	0	Mua, bán
4	Nguyễn Xuân Thu	Phó giám đốc	129.766	1,18	66.666	0,61	Mua, bán
5	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HĐQT-Giám đốc	262.425	2,38	0	0	Mua, bán
6	Phạm Văn Hợp	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0	12	0,0001	Người CLQ từ 21/3/17
			456.850	4,14	607.678	5,52	

❖ **Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:** Không có.

❖ **Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Công ty tuân thủ các quy định về quản trị Công ty theo các Quy định của pháp luật và 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính” – Công ty TNHH KPMG.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán được cung cấp trên trang web của Công ty tại địa chỉ: “<http://www.vinaconex7.net>”.

Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH KPMG.

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72, Lô E6, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm.

Tel: +84 (24) 3946 1600

Fax: +84 4 3946 1601

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7 



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Dũng