



VINACONEX 7

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Gia tăng giá trị, khẳng định niềm tin



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

MỤC LỤC

I. Thông tin chung	2
1. Thông tin khái quát:	2
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:	3
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:	4
4. Định hướng phát triển:	4
5. Các rủi ro:	5
II. Tình hình hoạt động trong năm	6
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	6
2. Tổ chức và nhân sự:	7
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:.....	12
4. Tình hình tài chính:	13
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	14
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:	14
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc	14
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:.....	16
2. Tình hình tài chính:	16
3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:.....	19
4. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:	19
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	19
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội:.....	19
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty:.....	19
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:	21
V. Quản trị công ty	22
1. Hội đồng quản trị:.....	22
2. Ban Kiểm soát:	25
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:	26
VI. Báo cáo tài chính	27
1. Ý kiến kiểm toán:	27
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:	27

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7
NĂM 2018**

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2019

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 16 ngày 11/01/2019
- Vốn điều lệ: 219.996.540.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 219.996.540.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 11, Tòa Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 024.22182954
- Số fax: 024.37852069
- 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 2065/QĐ/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.
- Ngày 17/01/2019, Công ty tăng vốn điều lệ lên 219 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 tiến 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, buru 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 cấu 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.

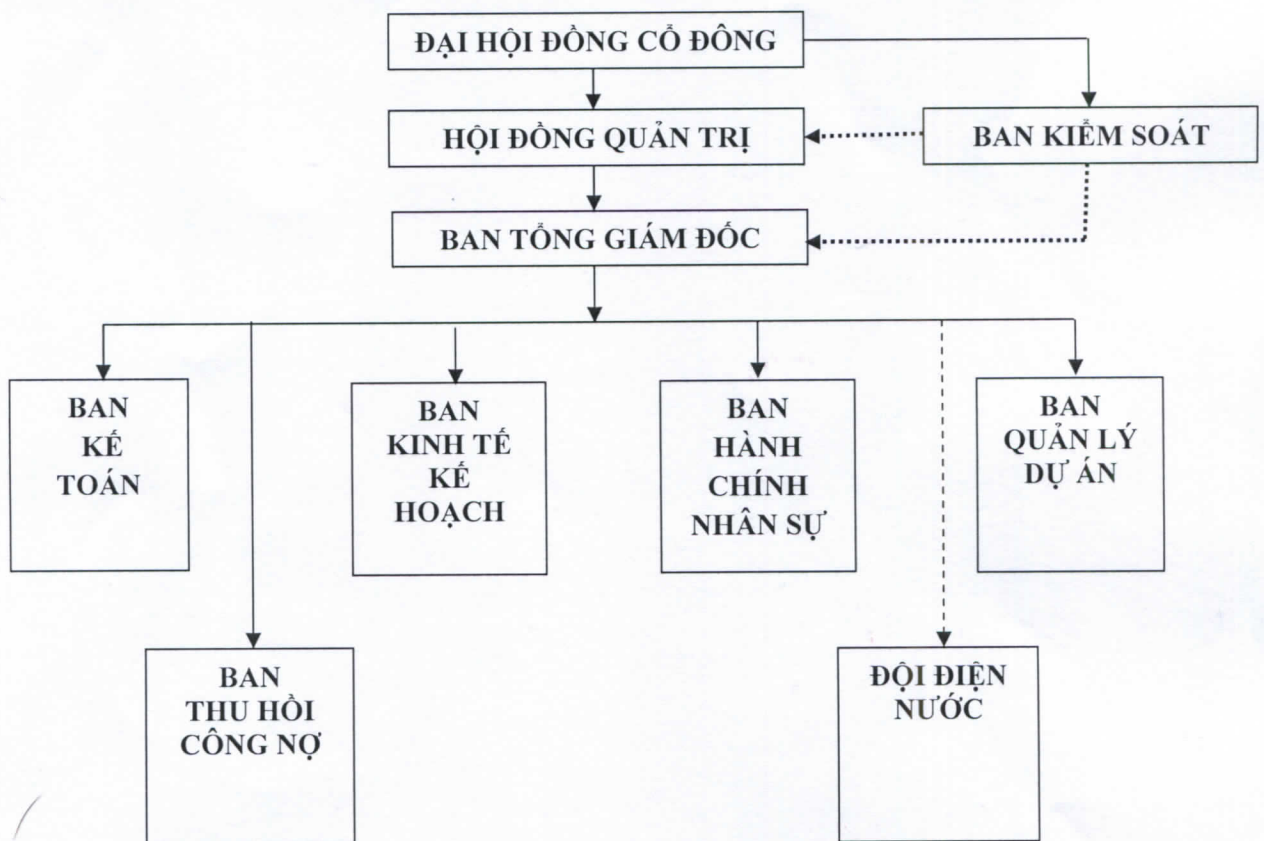
❖ *Địa bàn kinh doanh:* Trên lãnh thổ Việt Nam.

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, phấn đấu 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, phấn đấu 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 các dự án bất động sản 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.

❖ **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, gần 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 thất 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 2018**

Trong năm, Công ty không phát triển thêm dự án bất động sản mới mà tập trung chủ yếu vào công trình Xây lắp như công trình Condotel Nha Trang, công trình Phổ Yên Thái Nguyên, công trình 389 Đê La Thành ...và công tác bán hàng, thu tiền các dự án, thu hồi công nợ các dự án xây lắp cũ tồn đọng.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018, mặc dù Công ty đã rất cố gắng nhưng kết quả không đạt được như kỳ vọng tất cả các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018 đều không đạt kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do:

- + Các công trình thi công xây lắp còn thiếu các thủ tục pháp lý của chủ đầu tư.
- + Công tác thu hồi được công nợ gặp nhiều khó khăn do chủ đầu tư đang làm ăn thua lỗ hoặc mất khả năng thanh toán.
- + Công ty tăng vốn điều lệ từ 110 tỷ lên 219 tỷ nên cổ tức chỉ đạt 9% so với dự kiến 16%.

—+ Một số công trình thi công trong năm 2018 do vướng mặt bằng TP không giải phóng được nên thời gian thi công kéo dài như công trình NHNN&PTNT chi nhánh Hà Nội, Hạ tầng kỹ thuật Hồ Kim Liên... nên không hoàn thành kế hoạch.

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

STT	Chỉ tiêu	ĐV	KH	TH	TH 2018	TH2018/	TH2018/
-----	----------	----	----	----	---------	---------	---------

		tính	2018	2017		KH2018 (%)	TH2017 (%)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác (Chưa VAT)	Tr. đồng	400.422	225.062	137.439	34,32%	61,07%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	41.977	21.785	25.015	59,59%	114,83%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	37.835	19.908	20.090	53,10%	100,91%
4	Cổ tức	%	16	15	16 (chia trên 11 triệu CP)	100,00%	106,67%

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	Đậu Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	09/5/2018 đến nay	<p>- Năm sinh: 01/03/1980 tại Thái Bình.</p> <p>- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng</p> <p>- Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2002-2004: Cán bộ kỹ thuật Công ty Licogi 20 • 2004-2007: Cán bộ phòng kỹ thuật chất lượng - Công ty xây dựng số 1 Hà Nội • 2007-2010: Đội trưởng đội thi công 4 - Công ty CPĐT xây dựng Vinasin • 2010-2013: Đội trưởng đội xây lắp 4 - Công ty CP Đầu tư xây lắp dầu khí IMICO • 2013-2016: Phó phòng kỹ thuật - Công ty CP XNK Hà Nội Geleximco. • 2016-5/2018: Trưởng Ban quản lý Dự án Prime – Công ty TNHH đầu tư Cam Lâm • T5/2018 đến nay: UVHĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 	0

2	Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng 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> <ul style="list-style-type: none"> • 9/1986-1994: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghệ và đô thị Việt Nam • 1995-1999: Chủ nhiệm công trình Công ty CP Xây dựng số 2 — Vinaconex • 1999 - 6/2007: Đội trưởng thi công Công ty CP Xây dựng số 3 — Vinaconex • 7/2007-12/2007: Đội trưởng Đội 7.5 - Công ty CP Xây dựng số 7 • 1/2008-6/2010: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 • 6/2010-4/2012: Đảng ủy viên, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 • 4/2012-8/2017: Đảng ủy viên, UVHDQT, Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 • 8/2017-10/2017: Đảng ủy viên, UVHDQT, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 • 10/2017 đến nay: Bí thư Đảng ủy, UVHDQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 	0
03	Nguyễn Xuân Trường	Phó Tổng 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> <ul style="list-style-type: none"> • 7/1984-5/1990: Cán bộ Công ty Xây dựng Hai Bà Trưng- TP Hà Nội • 6/1990-11/1995: Cán bộ Xí nghiệp XD số 1 thuộc Tổng Công ty Vinaconex • 12/1995-4/1997: Cán bộ Tổng Công ty Vinaconex 	0

				<ul style="list-style-type: none"> • 5/1997-5/2000: Trưởng phòng TCHC – Công ty CP VIMECO • 6/2000-10/2004: Trưởng phòng TCHC – Công ty CP Xây dựng số 7 • 11/2004-9/2007: Chủ tịch Công đoàn, Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng TCHC – Công ty CP Xây dựng số 7 • 10/2007-3/2012: UVHĐQT, Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 • 4/2012 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 	
04	Nguyễn Lâm Tùng	Phó Tổng Giám đốc	19/01/2017 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 25/12/1975 tại bắc Giang. - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng. - Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> • 1998-2003: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Xây dựng số 2 • 2004-2007: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Xây dựng số 3 • 2008-1/2017: Đội Trưởng Đội 7.5 – Công ty CP Xây dựng số 7 • 1/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 7 	0
05	Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc	3/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 12/03/1980 tại Nam Định - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh - Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> • 10/2003: Cán bộ nghiên cứu, Ủy viên BCH Chi đoàn – Viện Khoa học LĐ&XH – Bộ Lao động • 5/2007 -8/2007: Chuyên viên thẩm định, Bí thư Chi đoàn-Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Nam Định 	0

				<ul style="list-style-type: none"> • 9/2007-2/2009: Tổ trưởng tổ Thẩm định độc lập, Bí thư Chi đoàn – Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Nam Định • 3/2009-3/2010: Phó phòng Thẩm định và QTRR, Bí thư Chi đoàn - Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Nam Định • 4/2010-3/2014: Cán bộ tín dụng – Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel • 4/2014-10/2014: Phó Giám đốc Ban Tín dụng, Chi ủy viên - Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel • 11/2014-6/2017: Giám đốc Ban Tín dụng, Chi ủy viên - Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel • 11/2017 -3/2018: Phó phòng Đầu tư – Công ty CP Xây dựng số 7 • 3/2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần xây dựng số 7 	
07	Trần Quang Trung	Kế Toán trưởng	3/2018	<p>- Năm sinh: 28/04/1976 tại Thanh Hóa</p> <p>- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh và Quản lý</p> <p>- Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7/2000-3/2007: Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán - Công ty CP xây dựng số 7 • 3/2007-3/2018: Phó Tài chính Kế toán - Công ty CP xây dựng số 7 • 3/2018 đến nay: Trưởng Ban Kế toán - Công ty CP xây dựng số 7 	0

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

- Ngày 08/03/2018 bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Dũng – Phó Tổng Giám đốc Công ty.

- Ngày 14/03/2018 bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Hùng – Phó Tổng Giám đốc Công ty.
- Ngày 23/04/2018 chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Văn Dũng – Phó Tổng Giám đốc Công ty. Lý do: Ông Nguyễn Văn Dũng có đơn xin thôi việc.
- Ngày 09/05/2018 chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Đức Dũng – Giám đốc Công ty. Lý do: Ông Nguyễn Đức Dũng có đơn xin thôi việc.
- Ngày 09/05/2018 bổ nhiệm Ông Đậu Minh Tuấn – Tổng Giám đốc Công ty.

❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên**

Tổng số CBCNV tại thời điểm 31/12/2018: 107 người, trong đó:

- Gián tiếp: 37 người; Trực tiếp: 70 người
- Trình độ trên đại học:

Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ trọng
Trên đại học	04	3,7%
Đại học	52	48,7%
Cao đẳng, trung cấp	04	3,7%
Công nhân kỹ thuật	43	40,2%
Lao động phổ thông	04	3,7%

Thu nhập bình quân của người lao động: 10.8 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: 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, cứ 5 năm làm việc liên tục tại Công ty được cộng thêm 1 ngày phép.
- 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**

Trong năm 2018, Công ty chưa triển khai thêm dự án bất động sản mới vì đang cần tập trung nguồn vốn, nhân lực và đang tập trung tìm kiếm thực hiện đầu tư 1-2 dự án mới có quy mô, phù hợp với năng lực và điều kiện tài chính của Công ty. Tuy nhiên việc triển khai (nếu có) sẽ thực hiện trong những năm tiếp theo.

Đầu năm 2018 Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH đầu tư Cam Lâm, số tiền góp vốn là 140 tỷ đồng. Đến cuối năm 2018 hai bên đã chấm dứt hợp tác đầu tư. Theo điều khoản chấm dứt hợp tác đầu tư trong năm 2019 công ty thu hồi hết tiền góp vốn. Số tiền này sẽ tập trung đầu tư vào lĩnh vực khác và sẽ tạo ra được khoản thu nhập khoảng 15 tỷ đồng.

- 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 2018 đã bán hết số 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 2018 đã bán hết số căn hộ chung cư, penhouse.

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

4. Tình hình tài chính

❖ *Tình hình tài chính*

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018/ Năm 2017 (%)
Tổng giá trị tài sản	469.064.952.545	344.809.115.823	136,04%
Doanh thu thuần	128.494.992.450	205.384.509.509	62,56%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	22.268.279.907	20.171.551.838	110,39%
Lợi nhuận khác	2.746.257.526	1.613.124.834	170,24%
Lợi nhuận trước thuế	25.014.537.433	21.784.676.672	114,83%
Lợi nhuận sau thuế	20.089.945.626	19.907.709.160	100,92%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	9%	15%	60,00%

❖ *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,85	1,41	Lần
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,57	0,90	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	0,46	0,60	Lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,86	1,47	Lần
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	3,67	1,98	Lần
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	27,39	59,56	%
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			

+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	15,63	9,69	%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7,98	14,26	%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,28	5,77	%
+ Tỷ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	17,33	9,82	%

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

❖ **Cổ phần**

Tổng số cổ phần: 21.999.654 cổ phần

Cổ phần đang lưu hành: 21.999.340 cổ phần

Cổ phiếu quỹ: 314 cổ phần

Cổ phần chuyển nhượng tự do: 17.728.681 cổ phần

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 4.270.973 cổ phần

❖ **Cơ cấu cổ đông**

TT	Cổ đông	Cổ phần nắm giữ đến tháng 01/2019	Tỷ lệ (%) nắm giữ đến tháng 01/2019
I	Phân theo Cổ đông lớn - Cổ đông nhỏ		
1	Cổ đông lớn:	9.173.430	42%
2	Cổ đông còn lại	12.826.224	58%
II	Phân theo Cổ đông tổ chức - Cổ đông cá nhân		
1	Cổ đông tổ chức	12.942	0,06%
2	Cổ đông cá nhân	21.986.712	99,94%
III	Phân theo Cổ đông trong nước - Cổ đông nước ngoài		
1	Cổ đông trong nước	21.990.817	99,96%
2	Cổ đông nước ngoài	8.837	0,04%

❖ **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 TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Dựa vào kết quả thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu của năm 2018, cho thấy toàn bộ các chỉ tiêu này đều không đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu sau:

Đối với chỉ tiêu kinh doanh bất động sản: Kế hoạch đề ra dự kiến khai thác mới trong năm là 55 tỷ đồng nhưng không thực hiện được.

Đối với chỉ tiêu xây lắp: Dự kiến ghi nhận doanh thu các công trình mới ký trong năm như công trình Condotel Nha Trang, công trình Phố Yên Thái Nguyên, công trình 389 Đê La Thành là 198 tỷ đồng doanh thu nhưng mới chỉ thực hiện được 33 tỷ đồng doanh thu.

Do doanh thu không đạt kế hoạch đề ra nên lợi nhuận cũng bị giảm tương ứng theo tỷ lệ.

Chỉ tiêu cổ tức kế hoạch chi trả 16% trên 11 triệu cổ phiếu, thực hiện là 9% trên 21,9 triệu cổ phiếu (Công ty tăng vốn điều lệ từ 110 tỷ lên 219 tỷ).

❖ *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, công trình Condotel Nha Trang, công trình Phố Yên Thái Nguyên, công trình 389 Đê La Thành 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 thầu cho năm 2019 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 2018, Công ty đã bán hết toàn bộ các căn hộ còn tồn của Nhà chung cư cao tầng 1A, 2A.

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.

❖ **Công tác thu hồi công nợ**

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 Tổng 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 kết quả đạt được trong năm 2018 đã thu về được 5,7 tỷ đồng.

❖ **Công tác tổ chức – nhân sự**

Công ty đã rà soát toàn bộ hoạt động kinh doanh và tiến hành kiện toàn, thay đổi mô hình các phòng/ban, sắp xếp lại nhân sự những vị trí/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 Xây dựng, Ban 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 2018 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	40.002.794.424	28.853.044.306	138,64%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(16.422.016.898)	(21.973.268.352)	74,74%
Hàng tồn kho	26.248.825.711	92.055.266.480	28,51%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	711.075.000	711.075.000	100,00%

Khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi giảm được 5,5 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 65,81 tỷ đồng chủ yếu là do Công ty kết chuyển giá vốn dự án nhà ở 136 Hồ Tùng Mậu.

❖ 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	2.591.777.802	13.566.158.048	19,10%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.134.534.966	1.440.544.550	148,18%
Chi phí phải trả ngắn hạn	51.077.927.795	122.154.502.268	41,81%
Phải trả ngắn hạn khác	11.852.171.364	28.124.258.663	42,14%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	28.419.872.832	0	
Dự phòng phải trả ngắn hạn	88.023.955.297	20.369.099.598	432,14%

Khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm là do Công ty đã kết chuyển một phần vào doanh thu của các công trình.

Khoản mục nộp ngân sách Nhà nước: Trong năm Công ty đã tích cực thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước số đầu năm so với cuối năm tăng 694 triệu đồng, đạt 148,18%.

Khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, Công ty vay để có nguồn triển khai thi công trình Phổ Yên - Thái Nguyên.

Khoản Dự phòng phải trả ngắn hạn tăng do Công ty trích chi phí bảo hành dự án 136 Hồ Tùng Mậu.

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 2018

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

Đối với các dự án đầu tư, trong năm 2018 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 2018, 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,...và triển khai một số dự án mới như Công trình Condotel Nha Trang, Công trình Phổ Yên, công trình 389 Đê La Thành...

Trong bối cảnh chuyển đổi mô hình hoạt động các phòng/ban Công ty sang mô hình quản lý mới, 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 Tổng Giám đốc

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

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã tiếp tục triển khai kiện toàn nhân sự trong Ban Tổng Giám đốc. Từng thành viên trong Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc, đứng đầu là Tổng 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 Tổng 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.
- Tổng Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ giữa Ban Tổng Giám đốc với 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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

tình 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 Tổng 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

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 được đánh giá ổn định, là môi trường tốt cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ tập trung vào 2 lĩnh vực: Thi công xây lắp công trình và đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong đó, Thi công xây lắp là hoạt động cốt lõi.

Một số chỉ tiêu chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 451.000 triệu đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 41.256 triệu đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế : 33.005 triệu đồng
- Tỷ lệ cổ tức : 12%

Đối với lĩnh vực thi công xây lắp: theo định hướng khoán có quản; 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.

Năm 2019, Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục 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, HĐQT 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.

Ngoài sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng quản trị, sự cố gắng của Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, Công ty rất cần sự ủng hộ của quý cổ đông trong công tác giám sát hoạt động, sự chia sẻ về kinh nghiệm và cơ hội kinh doanh để Công ty ngày càng phát triển ổn định và bền vững.

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	Đậu Minh Tuấn	0	0	Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc
3	Lê Hồng Quang	0	0	Ủy viên HĐQT
4	Nguyễn Xuân Sơn	0	0	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/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Kết quả cuộc họp
1	01/NQ-HĐQT	04/01/2018	Đầu tư cổ phiếu	5/5 thành viên đồng ý
2	02/NQ-HĐQT	08/01/2018	Chốt danh sách cổ đông	5/5 thành viên đồng ý
3	03/NQ-HĐQT	08/01/2018	Điều chỉnh thu nhập của CBCNV Công ty	5/5 thành viên đồng ý
4	04/NQ-HĐQT	24/01/2018	Thành lập tiểu ban Đầu tư tài chính	5/5 thành viên đồng ý
5	08/NQ-HĐQT	01/02/2018	Chấp nhận chủ trương và bổ nhiệm cán bộ	5/5 thành viên đồng ý
6	09/2018/QĐ-HĐQT	01/02/2018	Bổ nhiệm cán bộ	5/5 thành viên đồng ý
7	10/2018/NQ-HĐQT	06/02/2018	Thưởng Tết nguyên đán Mậu Tuất năm 2018	5/5 thành viên đồng ý
8	11/2018/NQ-HĐQT	01/03/2018	Thôi giao nhiệm vụ/Bổ nhiệm Kế toán trưởng	5/5 thành viên đồng ý

9	13/2018/NQ-HĐQT	08/03/2018	Bổ nhiệm Phó Giám đốc Công ty	5/5 thành viên đồng ý
10	15/2018/NQ-HĐQT	08/03/2018	Giải thể Văn phòng HĐQT, miễn nhiệm chức danh Chánh Văn phòng HĐQT và thôi giao nhiệm vụ/bổ nhiệm Thư ký HĐQT Công ty	5/5 thành viên đồng ý
11	16A/2018/NQ-HĐQT	13/03/2018	Vay vốn Ngân hàng	5/5 thành viên đồng ý
12	16/2018/NQ-HĐQT	14/03/2018	Bổ nhiệm Phó Giám đốc Công ty	5/5 thành viên đồng ý
13	18/2018/NQ-HĐQT	19/03/2018	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018	5/5 thành viên đồng ý
14	19/2018/NQ-HĐQT	30/03/2018	Bổ sung vấn đề trình ĐHCĐ thường niên năm 2018	5/5 thành viên đồng ý
15	22/2018/NQ-HĐQT	23/04/2018	Nhận thầu thi công xây dựng Tòa nhà Condotel	4/4 thành viên đồng ý
16	23/2018/NQ-HĐQT	23/04/2018	Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	4/4 thành viên đồng ý
17	24/2018/NQ-HĐQT	23/04/2018	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	4/4 thành viên đồng ý
18	25/2018/NQ-HĐQT	23/04/2018	Điều chỉnh thu nhập và chi trả bổ sung tiền hiệu quả công việc Quý I/2018	4/4 thành viên đồng ý
19	26/2018/NQ-HĐQT	02/05/2018	Ký kết hợp đồng với Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng và đô thị Vinaconex	4/4 thành viên đồng ý
20	27/2018/NQ-HĐQT	03/05/2018	Tăng tài sản cố định (Bất động sản đầu tư)	4/4 thành viên đồng ý
21	28/2018/NQ-HĐQT	08/05/2018	Chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2017	4/4 thành viên đồng ý
22	29/2018/NQ-HĐQT	08/05/2018	Xin ý kiến cổ đông bằng văn bản	4/4 thành viên đồng ý
23	30/2018/NQ-HĐQT	08/05/2018	Phương án kinh doanh căn hộ và diện tích thương mại dịch vụ còn lại của các Dự án tại Tòa 1A và Tòa 2A – 136 Hồ Tùng Mậu và 34 Cầu Diễn	4/4 thành viên đồng ý
24	31/2018/NQ-HĐQT	09/05/2018	Miễn nhiệm Tổng Giám đốc Công ty	4/4 thành viên đồng ý
25	32/2018/NQ-HĐQT	09/05/2018	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty	4/4 thành viên đồng ý
26	34/2018/NQ-HĐQT	24/05/2018	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 và soát xét Báo cáo tài chính bán niên 2018	4/4 thành viên đồng ý
27	35/2018/NQ-	24/05/2018	Ký kết hợp đồng với Công ty cổ phần đầu	4/4 thành

	HĐQT		tư hạ tầng và đô thị Vinaconex	viên đồng ý
28	36/2018/NQ-HĐQT	04/06/2018	Phương án giải quyết 3 căn hộ thuộc các Hợp đồng mua bán đối với ông Trần Xuân Bình	4/4 thành viên đồng ý
29	37/2018/NQ-HĐQT	05/06/2018	Nhận thầu thi công xây dựng Công trình Siêu thị và văn phòng cho thuê tại 389 Đê La Thành	4/4 thành viên đồng ý
30	38/2018/NQ-HĐQT	05/06/2018	Nhận thầu thi công xây dựng Công trình Khu Dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên	4/4 thành viên đồng ý
31	39/2018/NQ-HĐQT	07/06/2018	Bảo lãnh khoản vay	4/4 thành viên đồng ý
32	40/2018/NQ-HĐQT	07/06/2018	Phương án thanh lý máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ tại Kho Quang Minh	4/4 thành viên đồng ý
33	43/2018/NQ-HĐQT	26/06/2018	Xin ý kiến cổ đông bằng văn bản	4/4 thành viên đồng ý
34	45/2018/NQ-HĐQT	04/07/2018	Phương án giá bán căn hộ 407 – tòa 1A Dự án 136 Hồ Tùng Mậu	4/4 thành viên đồng ý
35	46/2018/NQ-HĐQT	04/07/2018	Quy chế chi tiêu nội bộ và điều chỉnh khoản bổ sung hiệu quả công việc cho CBCNV khối văn phòng và các bộ phận quản lý trực tiếp	4/4 thành viên đồng ý
36	47/2018/NQ-HĐQT	04/07/2018	Đề xuất mức lương khoán đối với CBCNV thi công tại công trường phân theo khu vực	4/4 thành viên đồng ý
37	48/2018/NQ-HĐQT	13/07/2018	Phê duyệt phương án sản xuất kinh doanh và nhu cầu tín dụng năm 2018	4/4 thành viên đồng ý
38	49/2018/NQ-HĐQT	20/07/2018	Phương án thay đổi mô hình các phòng/ban Công ty	4/4 thành viên đồng ý
39	50/2018/NQ-HĐQT	07/08/2018	Lựa chọn đơn vị tư vấn và xây dựng phát hành cổ phiếu năm 2018	4/4 thành viên đồng ý
40	53/2018/NQ-HĐQT	27/08/2018	Thông qua hồ sơ và việc triển khai đăng ký chào bán cổ phần ra công chúng. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.	4/4 thành viên đồng ý
41	54/2018/NQ-HĐQT	11/09/2018	Thông qua nội dung chi tiết của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng	4/4 thành viên đồng ý
42	57/2018/NQ-HĐQT	19/09/2018	Phát hành hạn mức tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Sở giao dịch 1	4/4 thành viên đồng ý

43	58/2018/NQ-HĐQT	21/09/2018	Thông qua việc ủy quyền của thành viên Hội đồng quản trị	4/4 thành viên đồng ý
44	59/2018/NQ-HĐQT	23/10/2018	Thông qua việc ký kết hợp đồng và phương án dùng tài sản của Công ty làm tài sản đảm bảo khoản vay	4/4 thành viên đồng ý
45	60/2018/QĐ-HĐQT	23/10/2018	Quyết định phương án dùng tài sản của Công ty làm tài sản đảm bảo khoản vay	4/4 thành viên đồng ý
46	61/2018/NQ-HĐQT	24/10/2018	Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết Phụ lục hợp đồng số 2 của HĐ 234/2018/HĐNT/CL – VC7	4/4 thành viên đồng ý
47	62/2018/NQ-HĐQT	30/10/2018	Phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế tiền lương, tiền thưởng và các khoản bổ sung cho CBCNV Công ty	4/4 thành viên đồng ý
48	63/2018/NQ-HĐQT	25/12/2018	Chào bán cổ phần chưa phân phối hết của đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu năm 2018	4/4 thành viên đồng ý
49	64/2018/NQ-HĐQT	27/12/2018	Bảo lãnh các khoản vay	4/4 thành viên đồng ý

❖ **Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Có 01 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	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 Doãn Dũng	0	0,00	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 Doãn Dũng	Trưởng ban	3	3/3 thành viên đồng ý
2	Vũ Thanh Liêm	Thành viên	3	3/3 thành viên đồng ý
3	Bùi Hoàng Phương	Thành viên	3	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 Tổng giám đốc đánh giá: Ban Tổng 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.

HDQT và Ban Tổng 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 HDQT, 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 Tổng 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 HDQT/BKS	Tổng cộng
1	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HDQT	571	20	84	675
2	Phạm Văn Thành	Ủy viên – Phó Chủ tịch HDQT	119		16	135
3	Nguyễn Đức Dũng	Ủy viên HDQT- Giám đốc	175		16	191
4	Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên HDQT	473	15	60	548
5	Phạm Văn Hợp	Ủy viên HDQT			16	16
6	Đậu Minh Tuấn	Ủy viên HDQT	353	20	44	417
7	Lê Hồng Quang	Ủy viên HDQT			44	44
8	Nguyễn Xuân Trường	Phó Giám đốc	396	13		409
9	Nguyễn Xuân Thu	Phó Giám đốc	89			89
10	Nguyễn Lâm Tùng	Phó Giám đốc	451	13		464
11	Nguyễn Đức Hùng	Phó Giám đốc	429	13		442
12	Nguyễn Thái Hà	Trưởng BKS			11	11
13	Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng BKS			31	31

14	Vũ Thanh Liêm	Thành viên BKS			24	24
15	Bùi Hoàng Phương	Thành viên BKS			10	10

❖ **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 (01/01/18)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/18)		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)	Ghi chú
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
1	Nguyễn Thị Thiệp	Mẹ của Ông Nguyễn Đức Dũng	0	0	399.900	3,64	Mua CP	Không còn là người CLQ từ ngày 09/05/2018
2	Nguyễn Thị Thiệp	Mẹ của Ông Nguyễn Đức Dũng	399.900	3,64	0	0	Bán CP	Không còn là người CLQ từ ngày 09/05/2018
3	Nguyễn Thị Hoài Thu	Vợ của Ông Hoàng Trọng Đức	541.000	4,92	1.082.000	4,92	Mua CP	Đợt phát hành CP ra công chúng năm 2018

❖ **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 2018, 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 Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – AVA.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2018 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 Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – AVA.

Địa chỉ: Tầng 14, Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Tel: +84 (24) 38689566 / 38689588

Fax: +84 4 38686248

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoàng Trọng Đức