

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Mã chứng khoán: VC3

Địa chỉ trụ sở chính: Số 249 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

Điện thoại: 04 3756 0333

Fax: 04 3756 0332

Email: info@vc3.vn

Website: <http://vinaconex3.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Lưu Hồng Huệ

Điện thoại cơ quan: 04 3756 0333

Fax: 04 3756 0332

Loại thông tin công bố: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2016

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://vinaconex3.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2016

Người được ủy quyền công bố thông tin



Lưu Hồng Huệ



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 – VINACONEX3

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3

ĐỊA CHỈ: SỐ 249 ĐƯỜNG HOÀNG QUỐC VIỆT, P NGHĨA TÂN, TP HÀ NỘI
SỐ ĐIỆN THOẠI: 0437 560 333





MỤC LỤC

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG	3
I. Thông tin khái quát.....	3
II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	5
III. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	10
IV. Định hướng phát triển.....	12
PHẦN 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016.....	14
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	14
II. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc	21
III. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty	31
IV. Quản trị công ty	36
V. Báo cáo tài chính	40





PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG

I. Thông tin khái quát

- ✓ Tên công ty : Công ty cổ phần xây dựng số 3 - VINACONEX 3
- ✓ Tên tiếng Anh : Construction joint stock company No 3
- ✓ Tên viết tắt : Vinaconex 3
- ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký lần đầu, số 0101311837 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 09/12/2015.
- ✓ Mã chứng khoán : VC3
- ✓ Vốn điều lệ : 219.997.420.000 đồng
- ✓ Trụ sở chính : Toà nhà VINACONEX 3
- ✓ Địa chỉ : 249 Hoàng Quốc Việt - Cầu giấy - Hà Nội
- ✓ Điện thoại : (04) 3 756 0333
- ✓ Fax : (04) 3 756 0332
- ✓ Website : www.vinaconex3.vn
- ✓ Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần xây dựng số 3, tiền thân là Công ty xây dựng số 5 được thành lập theo Quyết định số 171A/BXD-TCLĐ ngày 5/5/1993 của Bộ Xây dựng, sau được đổi tên là Công ty xây dựng 5.1 theo Quyết định số 702/BXD-TCLĐ ngày 19/7/1995 của Bộ Xây dựng, và ngày 2/1/1995 được đổi tên thành Công ty xây dựng 3 theo Quyết định số 02/BXD-TCLĐ của Bộ Xây dựng và đến nay là Công ty cổ phần xây dựng số 3 được thành lập theo quyết định số 1049/QĐ/BXD ngày 17/09/2002 của Bộ trưởng - Bộ Xây dựng chuyên doanh nghiệp Nhà nước, Công ty xây dựng số 3 thành Công ty cổ phần xây dựng số 3 - VINACONEX 3 với số vốn điều lệ 6,2 tỷ VND. Đến năm 2007 Công ty đã phát hành tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng nhằm đáp ứng vốn cho các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới do Công ty làm chủ đầu tư. Trong năm 2016 Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ lên gần 220 tỷ đồng từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Ngày 13/12/2007 cổ phiếu Công ty cổ phần xây dựng số 3 (VC3) chính thức giao dịch trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã tham gia thi công và hoàn thành nhiều công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông... trong phạm vi cả nước và đã được trao nhiều huy chương vàng chất lượng cao trong ngành xây dựng. Đặc biệt trong thời gian gần đây, Công ty đầu tư thực hiện nhiều dự án quy mô lớn, đem lại doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng cao cho Công ty như Dự án Xây dựng Công trình văn phòng và dịch vụ Công cộng nhà ở và trường học tại 310 Minh Khai - Hà Nội - Tổng mức đầu tư trên 870 tỷ đồng, Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại Trung Văn - Quận Nam Từ Liêm - Hà Nội - Tổng mức đầu tư trên 1.700 tỷ đồng, Dự án xây dựng Khu đô thị Trần Hưng Đạo - Thái Bình - Tổng mức đầu tư 124 tỷ đồng, Dự án khu nhà ở Dịch Vọng - Cầu Giấy - Tổng mức đầu tư 120 tỷ đồng, Dự án Xây dựng đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5 - Phường Phan Đình Phùng - TP Thái Nguyên - Tổng mức đầu tư 457 tỷ đồng.

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

- Huân chương lao động hạng III năm 2003;
- Huân chương lao động hạng II năm 2008;
- Bằng khen Chính phủ năm 2002, năm 2006;
- Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng liên tục từ năm 2001- 2007 và từ 2010 - 2011;
- Danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” liên tục từ 2001 - 2007;
- Cờ thi đua hoạt động Công đoàn xuất sắc của Công đoàn ngành xây dựng Việt Nam liên tục từ 2001 – 2007;
- Bằng khen của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam năm 2010 - 2011;
- Cờ công nhận Đảng bộ trong sạch vững mạnh liên tục 5 năm 2000 - 2005 của Thành ủy Hà Nội;
- Cúp vàng “Vì sự phát triển cộng đồng”;
- Bằng khen của các tỉnh: Thái Bình, Phú Thọ, Bình Định.

Tập thể lãnh đạo Công ty có sự đoàn kết cao, có tư duy sáng tạo trong quản lý điều hành sản xuất, có năng lực, kinh nghiệm trong ngành.

II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

1. Ngành nghề kinh doanh

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật, hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 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, trang trí nội thất, gia công, lắp đặt khung nhôm kính các loại.
- Xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch.
- Lắp đặt các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hoà, thông gió, phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước...).
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm lợp, gỗ dùng trong xây dựng sản xuất kinh doanh đồ gỗ, hàng tiêu dùng.
- Tư vấn đầu tư xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư.
- Dịch vụ cho thuê sửa chữa, bảo dưỡng xe máy, thiết bị, kinh doanh thiết bị xây dựng.
- Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng.
- Các hoạt động kinh doanh khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Ba lĩnh vực chính của Công ty là xây lắp; thực hiện thi công và quản lý đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng. Sau đây là các công trình xây lắp, dự án đầu tư và lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng chính của Công ty:

a. Lĩnh vực xây lắp

- ✓ **Một số công trình bệnh viện:** Bệnh viện đa khoa Xanh Pôn Hà Nội; Bệnh viện Bạch Mai Hà Nội; Bệnh viện Thái Bình; Bệnh viện đa khoa Bình Định; Bệnh viện phụ sản Thái Nguyên; Nhà khám sức khoẻ bệnh nhân trung cao cấp Bệnh

viện đa khoa Bình Định; Bệnh viện tỉnh Hải Dương, Bệnh viện đa khoa Tuyên Quang...

- ✓ **Một số công trình trụ sở và nhà ở:** Trụ sở Sở Khoa học công nghệ và môi trường Hà Giang; Trụ sở 8 tầng Tổng cục Tiêu chuẩn đo lường chất lượng; Khách sạn Green Hotel Cửa Lò; Trụ sở Sở Y tế Thái Nguyên; Nâng cấp cải tạo Bưu Điện Thành phố Hà Nội 75 - Đinh Tiên Hoàng; Học viện Báo chí và Tuyên truyền; Nhà ở sinh viên Khu 1, khu 2 Thành phố Thái Bình; Nhà đào tạo trung tâm trường Đại học Quy Nhơn; Nhà tái định cư 11 tầng tại 310 Minh Khai – Hà Nội; Mở rộng nhà thư viện đại học công nghiệp Thái Nguyên; Văn phòng Trung ương Đảng – Cục quản trị tài vụ; Ngân hàng ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quy Nhơn; Ngân hàng ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Phú Tài; Thi công Trụ sở Ngân hàng Nhà Nước Tỉnh Cao Bằng.
- ✓ **Một số công trình công nghiệp:** Nhà máy sản xuất hệ thống viễn thông VINECO Hà Nội; Nhà máy chế biến hạt giống Thái Bình; Nhà máy may IVORY Thái Bình; Xưởng gia công và chế biến giấy Tissue Cầu Đuống; Nhà điều hành Tổng đài khu vực phía nam Hà Nội; Nhà máy tôn mạ màu Thái Bình; Nhà máy bơm Hải Dương, Dự án nhà máy phân phối khí Thấp áp khu công nghiệp Tiên Hải, Thái Bình, Mở rộng nhà máy đường Phú Yên, Dự án SamSung Bắc Ninh.
- ✓ **Một số công trình hạ tầng:** Tuyến ống truyền dẫn Φ 800 Cáo Đình - Nghĩa Đô; Nhà máy nước Cáo Đình; Nhà máy nước Nam Dư; Hệ thống cấp nước khu kinh tế Nhơn Hội – Bình Định; Tuyến ống nước sạch Sông Đà về Hà Nội; Đường dây 35 KV, đường dây hạ thế và trạm biến áp ven đường 14 Đồ Sơn – Hải Phòng; đường dây hạ thế và trạm biến áp khu công nghiệp Phù Long – Cát Hải – Hải Phòng; San nền dự án The Manor Eco + Lào Cai – Bitexco; San nền khu C1.1 và C2 khu đô thị Cái Giá Cát Bà; Thi công kết cấu phần cọc, móng cho khu biệt thự tại KĐT Dương Nội.
- ✓ **Một số công trình thể thao văn hoá:** Nhà thi đấu thể thao Thái Nguyên; Nhà thi đấu thể thao Thanh Hoá; Nhà thi đấu thể thao Việt Trì - tỉnh Phú Thọ; Bể bơi Công đoàn Công ty giấy Bãi Bằng - Phú Thọ; Sân vận động tỉnh Phú Thọ...

- ✓ **Một số công trình đường giao thông:** Đường quốc lộ 14 Đắc Lắc - Buôn Mê Thuột; Đường quốc lộ 32; Đường trục chính nông trường Đồng Giao; Đường giao thông thị xã Sông Công - Thái Nguyên; Nút giao khác mức giữa tỉnh lộ 270 và quốc lộ 1A Bắc Ninh; Đường TL 280 đoạn Thửa - Đông Bình, Bắc Ninh; Đường TL 283 Thuận Thành, Bắc Ninh; Đại lộ Thăng Long Hà Nội; Đường vào khu lưu niệm cố Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ.
- ✓ **Một số công trình thủy lợi:** Thi công sửa chữa, cải tạo hồ Dín xã Xuân Thắng, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa; Xử lý các trọng điểm xung yếu đê tả Sông Hoàng, xã Đông Hoàng, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

b. Lĩnh vực tự thực hiện thi công và quản lý đầu tư dự án kinh doanh bất động sản:

- ✓ Khu nhà ở và cho thuê tại phường Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội có tổng mức vốn đầu tư trên **120 tỷ đồng** với 3 nhà 11 tầng cùng khối nhà thấp tầng. Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng năm 2007.
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Trần Hưng Đạo - Thị xã Thái Bình với tổng mức vốn đầu tư trên **124 tỷ đồng** trên diện tích **48.245 m²** với 256 nhà thấp tầng. Dự án đã hoàn thành và đang trong giai đoạn làm sổ đỏ cho Khách hàng.
- ✓ Dự án đầu tư khu đô thị Trung Văn – Từ Liêm – Hà Nội với tổng vốn đầu tư trên **1700 tỷ đồng**, bao gồm 1 nhà 21 tầng và 2 nhà 17 tầng cùng các khối nhà cao và thấp tầng khác. Hiện đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng khu thấp tầng và 2 khối nhà 17 tầng, bàn giao khối nhà 21 tầng cho khách hàng trong quý III/IV năm 2016.

VINACONEX 3 - CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ THI CÔNG



CÔNG TRÌNH KHU NHÀ Ở TRUNG VĂN, HÀ NỘI

- ✓ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và văn phòng cho thuê tại 310 Minh Khai - Hà Nội với tổng vốn đầu tư trên **870** tỷ đồng. Bao gồm 1 nhà 21 tầng, 2 nhà 15 tầng và các khối nhà thấp tầng, đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng năm 2013.

VINACONEX 3 - CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ THI CÔNG



CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CAO TẦNG 310 MINH KHAI, HN

- ✓ Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại phường Phan Đình Phùng, Thành Phố Thái Nguyên có tổng mức đầu tư 457 tỷ đồng với trên 400 căn hộ thấp tầng, đã cơ bản hoàn thành hạ tầng và đang thi công các nhà thấp tầng.
 - ✓ Dự án đầu tư xây dựng chợ Thương - Bắc Giang, Dự án đầu tư xây dựng chợ Bo - Thái Bình, Dự án đầu tư xây dựng chợ Phương Lâm - Hoà Bình.
- c. Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng**
- ✓ Nhà máy sản xuất gạch – Vinaconex 3 tại Thị trấn Phố Yên, Thái Nguyên với công suất 25 triệu viên/năm. Hiện tại nhà máy đảm bảo cung cấp cho toàn bộ các công trình của Công ty cũng như các đơn vị, các nhân có nhu cầu trên địa bàn Thái Nguyên và các tỉnh lân cận.

- ✓ Sản xuất bê tông thương phẩm với hệ thống trạm trộn, xe chuyển trộn bê tông chuyên dụng, xe bơm bê tông và bơm tĩnh đồng bộ. Các trạm trộn của Công ty được đặt tại Thái Bình, Hà Nội và hoạt động liên tục, hiệu quả.
- ✓ Với đội ngũ cán bộ quản lý chuyên nghiệp, cán bộ kỹ thuật có chuyên môn nghiệp vụ cao, đội ngũ công nhân lành nghề và hệ thống trang thiết bị phù hợp, chúng tôi có thể đáp ứng mong muốn cao nhất nhu cầu của khách hàng với tiến độ và giá cả hợp lý.

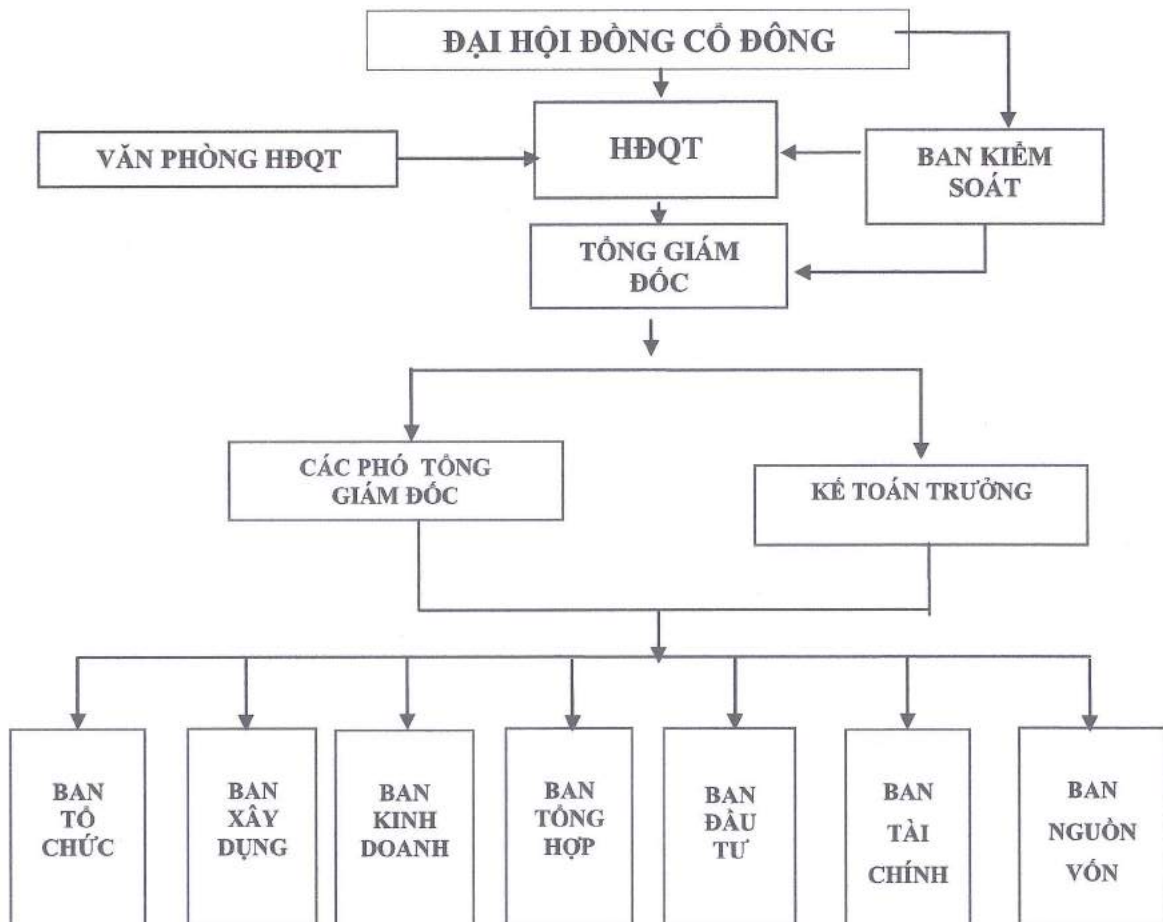
2. Địa bàn kinh doanh

Công ty chủ yếu thực hiện các công trình ở các tỉnh phía Bắc như: Hà Nội, Thái Bình, Thái Nguyên, Bắc Giang...

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

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty cổ phần xây dựng số 3

Vinaconex 3



- Công ty hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, theo quy định của Luật doanh nghiệp, đồng thời là công ty đại chúng niêm yết nên Công ty thiết lập mô hình quản trị theo đúng quy định pháp luật liên quan. Theo đó, cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) và Tổng Giám đốc (TGD).
- Danh sách các công ty con của Công ty:

Công ty có 02 Công ty con:

Công ty cổ phần đầu tư và khai thác chợ B.O.T.

- + Địa chỉ: Số 249 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh chợ; Thực hiện các dự án đầu tư chợ; Quản lý và khai thác chợ.
- + Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.
- + Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần đầu tư và khai thác chợ B.O.T: 100%.

Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3

- + Địa chỉ: Số 249 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính:
 - Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng: Gạch ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm lợp dùm trong xây dựng.
 - Sản xuất đồ gỗ xây dựng: Gỗ dùm trong xây dựng, sản xuất kinh doanh đồ gỗ hàng tiêu dùm.
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
 - Cơ sở lưu trú khác.
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm lợp dùm trong xây dựng.

- Khai thác xử lý và cung cấp nước.
 - Thoát nước và xử lý nước thải.
 - Xây dựng nhà các loại.
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu, cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây và 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, trang trí nội ngoại thất, gia công, lắp đặt khung nhôm kính các loại.
 - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Lắp đặt các loại kết cấu bê tông, cấu kiện thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, chữa cháy, cấp thoát nước).
 - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
 - Vận tải hành khách đường bộ khác.
 - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.
 - Cho thuê xe máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.
- + Vốn điều lệ: 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).
- + Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3: 51%.

IV. Định hướng phát triển

1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với định hướng hoạt động đa lĩnh vực, lấy hoạt động kinh doanh thi công xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng và bất động sản làm trọng tâm phát triển, nhằm mục đích đảm bảo nguồn vốn để đạt các kế hoạch về doanh thu lợi nhuận.

Mục tiêu chủ yếu của Công ty là phát triển Vinaconex 3 trở thành Công ty lớn mạnh và bền vững, luôn đổi mới, mở rộng thị trường và phát triển sản xuất, mở rộng ngành nghề kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh, phấn đấu đạt lợi nhuận tối đa, tăng tỉ lệ trả cổ tức cho các cổ đông.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh mở rộng thị trường xây lắp, tăng cường công tác thi công, nhằm duy trì, ổn định sản xuất, bảo toàn vốn, nuôi giữ lực lượng và tích lũy dòng tiền cho đầu tư bất động sản sau này. Công ty coi đây là lĩnh vực mũi nhọn và nền tảng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh khác của Công ty trong những năm tới.
- Đẩy mạnh công tác tiếp thị và đấu thầu, tích cực tham gia đấu thầu các công trình có tiềm năng, nguồn vốn tốt như các dự án, nhà máy của các liên doanh nước ngoài, các công trình vốn ngân sách.
- Quyết liệt trong công tác nghiệm thu, thanh quyết toán và thu hồi vốn, nâng cao năng suất tại các công trình đã có.
- Đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, Công ty chú trọng hoàn thiện các công trình dự án đang thực hiện đồng thời tìm kiếm, lựa chọn các dự án tốt để đầu tư. Với kinh nghiệm và thành công nhất định trong lĩnh vực kinh doanh các dự án cộng với việc sở hữu các quỹ đất của những dự án nhiều tiềm năng, định hướng phát triển của Công ty là thích hợp, khả thi, khai thác được các thế mạnh của Vinaconex 3. Các lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, xây lắp và đầu tư các khu đô thị, dự án sẽ hỗ trợ cho nhau tạo cho Công ty có sức mạnh, lợi thế trong cạnh tranh.
- Thay đổi chiến lược kinh doanh theo hướng từng bước ổn định về tài chính, tránh đầu tư dàn trải, xây dựng nền móng để VC3 phát triển bền vững trong tương lai. Nghiên cứu thực hiện M&A nhằm tạo ra quỹ đất sạch từ đó thực hiện các dự án bất động sản cho Công ty.

a. 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, xã hội và cộng đồng, tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn về an toàn và vệ sinh môi trường.

b. Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty

- Thị trường bất động sản mặc dù có khởi sắc trở lại nhưng vẫn còn tiềm ẩn rủi ro, chính sách tài khóa nói chung và chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản

nói riêng có khả năng bị thắt chặt làm giảm tính thanh khoản, ảnh hưởng lớn đến việc huy động vốn từ các khách hàng cũng như hiệu quả kinh tế của các dự án.

- Sự thắt chặt trong chi tiêu của chính phủ và cắt giảm đầu tư công dẫn đến nguồn vốn nhà nước cho các công trình vốn ngân sách giảm, ảnh hưởng nhiều đến việc thực hiện các hợp đồng xây lắp được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách.
- Công tác thanh quyết toán, xử lý công nợ với các đối tác, khách hàng nếu chậm trễ sẽ gây ứ đọng vốn hoạt động, lãng phí vốn của Công ty.

PHẦN 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2016, mặc dù Công ty đã đi vào ổn định tạo đà để phát triển nhưng vẫn đang phải đối mặt với rất nhiều khó khăn thách thức. Thị trường bất động sản vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ khó lường, nguồn tín dụng cho lĩnh vực bất động sản không được khai thông, thậm chí thắt chặt hơn gây khó khăn cho thị trường. Về phía Công ty, phát sinh công nợ kéo dài do công tác thanh quyết toán còn chậm, thậm chí có những đội sản xuất mất cân đối về tài chính, công việc ít do không phát triển được thị trường và nguy cơ khủng hoảng việc làm. Trước những khó khăn mà Công ty phải đối mặt, HĐQT và Ban điều hành đã tích cực chủ động trong công tác định hướng hoạt động, đưa ra các phương án tài chính cụ thể, các giải pháp quản lý điều hành linh hoạt phù hợp với diễn biến của thị trường và thực tế hoạt động của Công ty cùng với sự đồng lòng, quyết tâm cao của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 với Lợi nhuận trước thuế đạt 94,154 tỷ đồng, đạt 125% Kế hoạch do ĐHCĐ giao (75,025 tỷ đồng).

1. Tổ chức và nhân sự

Năm 2016 Công ty đã ổn định và hoàn thiện và được cơ cấu bộ máy, đã có tác động tích cực và hiệu quả trong điều hành và quản lý sản xuất.

Công ty đã tái cấu trúc các phòng ban để phù hợp với mô hình quản lý mới của Công ty hiện tại; Bổ sung và lập 02 các phòng ban chức năng để nâng cao khả năng quản trị và điều hành cũng như mở rộng các lĩnh vực hoạt động mới của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty đã triển khai rà soát toàn bộ hoạt động kinh doanh, tinh giảm, sắp xếp lại những đơn vị 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.

a. Danh sách Ban điều hành, Kế toán trưởng và những thay đổi trong Ban điều hành

Stt	Thành viên	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
1	Đình Tiến Nhượng	TGD	Từ 29/7/2015 - nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 20/12/2055 tại Động Đạt, Phú Lương, Thái Nguyên. - Từ 01/01/2000-03/2007, giữ chức vụ Đội trưởng Công ty xây dựng 3 nay là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Từ 04/2007 đến 16/12/2012: giữ chức vụ Phó TGD kiêm Ủy viên HĐQT Công ty. - Từ 17/12/2012 - 27/03/2014: giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT. - Từ 29/7/2015 đến nay: giữ chức vụ TGD Công ty. - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng. 	0%
2	Phạm Thế Dũng	Phó TGD	Từ 04/2007 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 15/03/1956 tại Xuân Ninh - Xuân Trường - Nam Định. - Từ 05/1996 - 03/2007: giữ chức vụ Đội trưởng Công ty Xây dựng 3 nay là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Từ 04/2007 - 31/3/2016: giữ chức vụ Phó TGD Công ty. - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng. 	0%
3	Lê Việt Bằng	Phó TGD	Từ 06/2012 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 01/06/1962 tại Ngô Quyền, Hải Phòng. - Từ 05/1998 - 12/2007: giữ chức vụ Phó trưởng phòng phụ trách phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Từ 01/2008 - 05/2012: giữ chức vụ Trưởng phòng Kế hoạch kỹ thuật. - Từ 06/2012 đến nay: giữ chức vụ Phó TGD Công ty. - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng. 	46 cổ phiếu chiếm 0.0002%
4	Nguyễn Đức Dũng	Phó TGD	Từ 25/02/2016 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 26/11/1981 tại Tiên Lữ, Hưng Yên. 	0%

Stt	Thành viên	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
				<ul style="list-style-type: none"> - Từ 25/02/2016 đến nay: giữ chức vụ Phó TGD Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh. 	
5	Bùi Việt Anh	Phó TGD	Từ 25/02/2016 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 10/12/1978 tại Kim Thành, Hải Dương. - Từ 11/2001 - 02/2007: giữ chức vụ cán bộ phòng Kế hoạch Kỹ thuật, ủy viên Ban Chấp hành Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Từ 02/2007 - 08/2007: giữ chức vụ Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Bí thư Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Từ 08/2007 - 04/2010: giữ chức vụ Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Phó Trưởng ban QLDA Trung Văn, Bí thư Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Bí thư Chi bộ Dự án 304 Trung Văn. - Từ 04/2010 - 30/10/2013: giữ chức vụ Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Đảng ủy viên, Bí thư Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Phó Bí thư Chi hội Kế hoạch Kỹ thuật. - Từ 01/11/2013 - 24/02/2016: giữ chức vụ Giám đốc Ban Xây dựng Công ty kiêm Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật thuộc Ban Xây dựng. - Từ 25/02/2015 đến nay: giữ chức vụ Phó TGD Công ty. - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng. 	106 cổ phiếu chiếm 0.00048%
6	Nguyễn Việt Hà	Phó TGD	Từ 08/03/2016 đến 20/9/2016	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 15/07/1980 tại Thanh Hà, Hải Dương. - Từ 08/03/2016 đến 20/9/2016: giữ chức vụ Phó TGD Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư đô thị 	0%
7	Nguyễn Trương Huyền	Phó TGD	Từ 17/03/2016 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 03/05/1981 tại Ba Đình, Hà Nội. - Từ 17/03/2016 đến nay: giữ chức vụ Phó TGD Công ty Cổ phần Xây dựng 	20 cổ phiếu chiếm 0.0000%

Stt	Thành viên	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
				số 3. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế	
8	Đặng Minh Huệ	Phó TGD	Từ 01/9/2016 đến nay	- Sinh ngày 28/12/1972 tại Văn Khúc, Cẩm Khê, Phú Thọ. - Từ 01/2005 - 03/2009: giữ chức vụ Kế toán viên Ban Quản lý dự án nhà ở Dịch vụ và Ban Quản lý dự án nhà ở Trung Văn - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3. - Từ 04/2009 - 05/2012: giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty. - Từ 30/05/2012 - 29/07/2015: giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty. - Từ 01/08/2013 - 29/07/2015: giữ chức vụ Giám đốc Ban Tài chính Công ty. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.	27 cổ phiếu chiếm 0.0000%
9	Nguyễn Văn Hiếu	Kế toán trưởng	Từ 29/7/2015 đến 18/10/2016	- Sinh ngày 14/07/1979 tại xã Nghi Đức, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An - Từ 29/07/2015 - 18/10/2016 Giữ chức vụ Giám đốc Ban Tài chính; Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3 - Từ ngày 18/10/2016 đến nay Giữ chức vụ Giám đốc Ban nguồn vốn Công ty - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế	118.800 cổ phiếu chiếm 0,0054%
10	Ngô Thị Hoàng Nga	Kế toán trưởng	Từ 18/10/2016 đến nay	- Sinh ngày 01/01/1979 tại Hà Nội - Từ ngày 18/10/2016 đến nay Giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty cổ phần xây dựng số 3. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế	584.800 cổ phiếu chiếm 0,0266%

b. Số lượng người lao động tại Công ty

Tính đến 31/12/2016, Công ty có 298 lao động.

2. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Năm 2016, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đây là lĩnh vực mũi nhọn mà Công ty chú trọng phát triển trong năm 2016.

- **Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Trung Văn - Từ Liêm - Hà Nội:**
 - + Tòa nhà CT2: Trong năm, Công ty đã đẩy nhanh tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng. Cho đến nay, các căn hộ đã bàn giao gần hết và đã ghi nhận doanh thu.
 - + Tòa nhà CT1: Đã bàn giao nhà cho khách hàng vào quý III/IV/2016.
- **Dự án đường nối từ đường Láng Hòa Lạc vào khu nhà ở Trung Văn:** Tiến hành bàn giao hệ thống điện, thoát nước, cây xanh cho Thành phố Hà Nội.
- **Dự án Xây dựng Công trình văn phòng và dịch vụ Công cộng nhà ở và trường học tại 310 Minh khai Hà Nội:** Tập trung quyết toán giai đoạn 1 của dự án.
- **Dự án xây dựng đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5 - phường Phan Đình Phùng - TP Thái Nguyên:** Dự án cơ bản thi công xong phần hạ tầng kỹ thuật dự án; cấp sổ đỏ giai đoạn I cho khách hàng. Tăng cường công tác tiếp thị và xây dựng các nhà thấp tầng Dự án Khu đô thị Phan Đình Phùng Thái Nguyên.
- **Dự án chợ Bo - Thái Bình, dự án chợ Phương Lâm - Hoà Bình, dự án chợ Thương - Bắc Giang:** Hoạt động ổn định.

3. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	So sánh 2016/2015
1	Tổng giá trị tài sản	1.232.421.471	1.157.265.861	93,90%
2	Doanh thu thuần	477.036.797	557.042.071	116,77%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	51.663.325	93.081.578	180,17%
4	Lợi nhuận khác	3.419.654	1.073.278	31,39%

5	Lợi nhuận trước thuế	55.082.979	94.154.856	170,93%
6	Lợi nhuận sau thuế	42.964.724	75.327.982	175,33%
7	Tỉ lệ trả cổ tức	16%	35%	218,75%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2015
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	lần	1.41	1.16
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	lần	0.90	0.57
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	74.08%	80.34%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	285.82%	408.62%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	vòng	1.18	0.93
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0.48	0.39
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	13.52%	9.01%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	25.11%	17.73%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6.51%	3.49%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	16.71%	10.83%
.....			

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

a. Cổ phần

- Tổng số cổ phần: **21.999.742 cổ phần**
- Loại cổ phần đang lưu hành: **21.999.742 cổ phần**
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: **21.999.742 cổ phần**
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 05/12/2016)

- Phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu
 - + Cổ đông lớn: 01 cổ đông.
 - + Cổ đông nhỏ: 557 cổ đông.
- Phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân
 - + Cổ đông tổ chức: 17 cổ đông.
 - + Cổ đông cá nhân: 541 cổ đông.
- Phân theo tiêu chí cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác
 - + Cổ đông trong nước: 552 cổ đông.
 - + Cổ đông nước ngoài: 06 cổ đông.

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2016, Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016. Cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu thanh toán cho Cổ đông: 1.999.848 CP.
- Tổng mệnh giá cổ phiếu: 19.998.480.000 đồng.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2016: không phát sinh

e. Các chứng khoán khác

Thực hiện Nghị quyết 1108/NQ/CT3-HĐQT ngày 10/10/2016 của Hội đồng quản trị Công ty, ngày 18/10/2016 Công ty phát hành Trái phiếu có giá trị 25 tỷ đồng, lãi suất 10% trả lãi định kỳ hàng năm, kỳ hạn 2 năm.

5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

Công ty thực hiện nghiêm chỉnh việc quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường; chính sách liên quan

đến người lao động và các chính sách khác được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

II. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

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

a. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2016

Đơn vị: Triệu đồng

Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	So sánh Thực hiện/Kế hoạch
I. Doanh thu	504.237	559.737	111,0%
Xây lắp	132.827	109.682	82,6%
Kinh doanh bất động sản và hạ tầng	310.228	381.788	123,1%
Sản xuất công nghệ, VLXD, SXKD khác	61.182	68.267	111,6%
II. Lợi nhuận trước thuế	75.025	94.032	125,3%
III. Lợi nhuận sau thuế	60.020	75.327	125,5%
IV. Cổ tức	20%	34%	175,0%

b. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Năm 2016, mặc dù Công ty có nhiều thay đổi do Ban Lãnh đạo mới chủ trương kiện toàn nhân sự, cơ cấu tổ chức, tuy nhiên hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đạt được kết quả tốt đẹp. Đây được xem là năm thành công của Công ty khi đã vượt kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao với doanh thu đạt gần 560 tỷ đồng, bằng 111% kế hoạch và lợi nhuận trước thuế đạt 94 tỷ đồng, bằng 125,3% kế hoạch. Đây cũng là năm đầu tiên Công ty có tỷ suất lợi nhuận cao nhất trong suốt quá trình hoạt động. Dự kiến cổ tức năm 2016 là 34%, nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông thì cổ tức thực hiện năm 2016 bằng 170% kế hoạch đề ra đầu năm. Có được kết quả này là do toàn thể Ban Lãnh đạo cùng cán bộ công nhân viên Công ty đồng lòng, cố gắng trong mọi mảng công tác:

❖ Thi công các công trình xây lắp

- Doanh thu hoạt động xây lắp năm 2016 của Công ty tập trung chủ yếu vào các công trình như: Công trình Trạm khí thấp áp và trạm CNG Tiền Hải; công trình Dự án CT1 Trung Văn; trường mầm non Hiến Thành, tỉnh Hải Dương; cải tạo hồ Dín, tỉnh Thanh Hóa và các công trình khác.
- Trong năm 2016, Công ty đã thành lập công ty con là Công ty cổ phần Xây lắp và công nghệ số 3 nhằm chuyên môn hóa, nâng cao năng lực cạnh tranh để có thể thực hiện các công trình xây lắp lớn trên cả nước. Đây cũng là bước chuyển đầu tiên trong kế hoạch tái cơ cấu và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty trong thời gian sắp tới.
- Trong vài năm trở lại đây, chính sách thắt chặt trong đầu tư công đã làm nguồn việc Công ty bị hạn chế, cùng với đó là sự cạnh tranh trong thị trường xây lắp ngày càng khốc liệt, năng lực cạnh tranh chưa cao dẫn đến giá trị các hợp đồng xây lắp của Công ty ký với đối tác bên ngoài trong năm vẫn còn khiêm tốn, giá trị ký mới trong năm đạt gần 100 tỷ đồng.

❖ Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Trong 2016, kinh doanh bất động sản là “mốc son” trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Dự án “điểm” của Công ty là dự án khu đô thị Trung Văn – Hà Nội đã gần như hoàn tất khi đã hoàn thành công tác bàn giao căn hộ đối với tòa CT2 và hoàn thiện công tác thi công bàn giao tòa CT1. Đây cũng là dự án đem lại doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty trong năm 2016.
- Dự án Khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên vẫn đang được thực hiện tuy nhiên công tác giải phóng mặt bằng một số hộ dân cuối cùng của Dự án đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng tại đây bị chậm, ảnh hưởng đến công tác thi công hạ tầng; các thủ tục pháp lý liên quan đến các công trình kiến trúc chưa hoàn thiện ảnh hưởng tới việc ghi nhận doanh thu của dự án.
- Năm 2016, Công ty đã đẩy mạnh công tác nghiên cứu, phát triển dự án khả thi từ chính quỹ đất của Công ty, đồng thời tìm kiếm, phân tích, đánh giá để lựa chọn một số dự án đầu tư mới có tính khả thi cao nhằm kỳ vọng mang lại lợi nhuận ổn định cho Công ty trong các năm tới.

- Cũng trong năm nay, công tác quyết toán, thu hồi công nợ, thu hồi tiền mua nhà của khách hàng tại các dự án được thực hiện một cách quyết liệt nhằm thu hồi vốn nhanh và có nguồn tài trợ cho các công trình dự án mới, nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.

❖ Sản xuất kinh doanh khác

- Với chiến lược đưa Công ty trở thành một Holding company, ngoài mảng chính là kinh doanh bất động sản và Xây lắp, Ban lãnh đạo Công ty đã đem một luồng gió mới khi đẩy mạnh việc đầu tư, hợp tác liên doanh cùng một số doanh nghiệp khác nhằm tạo vệ tinh hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chính của Công ty và có thêm quỹ đất để phát triển dự án.
- Đối với việc sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, Công ty đang nghiên cứu để chuyển đổi công nghệ sản xuất gạch với công nghệ hiện đại và sản phẩm thích ứng với thị trường cũng như góp phần bảo vệ môi trường theo chủ trương của Chính phủ là gạch không nung.
- Hoạt động kinh doanh tại Công ty đầu tư và khai thác chợ BOT chỉ mang tính chất ổn định mà chưa có sự bứt phá để đạt hiệu quả cao hơn. Trong năm, Công ty đã rà soát, cải thiện cơ sở vật chất nhằm đảm bảo an toàn lao động và tránh nguy cơ cháy nổ tại các chợ.
- Bê tông thương phẩm phục vụ chủ yếu cho các công trình của Công ty và thị trường Thái Bình. Thị trường tiêu thụ bị hạn chế, nợ đọng nhiều dẫn đến lợi nhuận thực tế chưa đạt kỳ vọng.

❖ Công tác phát triển nguồn vốn

Trong năm, ngoài việc phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty còn tập trung phát triển nguồn vốn mới qua các kênh huy động. Cụ thể, Công ty đã phát hành trái phiếu 25 tỷ đồng trong 02 năm, được các tổ chức tín dụng cấp hạn mức tín dụng với tổng giá trị 280 tỷ đồng. Điều này đã nâng cao năng lực tài chính cho Công ty, có dòng tiền đều đặn ổn định phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ Thanh quyết toán thu hồi công nợ

Việc quyết toán, thu hồi công nợ cũng là mục tiêu quan trọng trong năm 2016.

- Đối với dự án đầu tư của Công ty: Đẩy mạnh quyết toán vốn các dự án Dự án Đường nối từ đường Láng Hòa Lạc vào Khu nhà ở Trung Văn; Dự án Minh Khai; Dự án Trung Văn; Dự án Thái Bình, Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên...
- Đối với các công trình thực hiện cho khách hàng: Tăng cường gặp gỡ, tiếp xúc với các Chủ đầu tư để tìm kiếm khả năng bố trí nguồn vốn và giải quyết vướng mắc nhằm thu hồi vốn nhanh.
- Trong năm, Công ty đã thành lập Ban thu hồi công nợ nhằm rà soát, củng cố lại toàn bộ hồ sơ và đưa ra các giải pháp thu hồi nợ triệt để. Một số khoản nợ lâu năm như công trình cụm nhà sinh viên tỉnh Thái Bình; công ty Full Power, công trình tỉnh lộ 283 ... đã được thu hồi, giúp nâng cao năng lực tài chính cho Công ty. Tuy vậy, công tác thu hồi công nợ chưa đạt được như kỳ vọng và cần phải tiếp tục đẩy mạnh trong thời gian sắp tới.

❖ Tổ chức - nhân sự

- Năm 2016 Công ty đã ổn định và hoàn thiện và được cơ cấu bộ máy, đã có tác động tích cực và hiệu quả trong điều hành và quản lý sản xuất.
- Công ty đã tái cấu trúc các phòng ban để phù hợp với mô hình quản lý mới của Công ty hiện tại; Bổ sung và lập 02 các phòng ban chức năng để nâng cao khả năng quản trị và điều hành cũng như mở rộng các lĩnh vực hoạt động mới của Công ty.
- Bên cạnh đó, Công ty đã triển khai rà soát toàn bộ hoạt động kinh doanh, tinh giảm, sắp xếp lại những đơn vị 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.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Đơn vị: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015	% Tăng/Giảm
1	Tổng Tài sản	1.157.265.861.163	1.232.421.471.652	-6%
2	Tài sản ngắn hạn	1.018.177.991.003	821.329.806.913	24%
	Tiền và các khoản tương đương tiền	284.972.953.885	158.606.619.851	80%

	Các khoản phải thu ngắn hạn	362.319.971.816	237.279.323.385	53%
	Hàng tồn kho	366.688.856.607	417.637.741.106	-12%
3	Tài sản dài hạn	139.087.870.160	411.091.664.739	-66%
	Tài sản cố định	38.729.440.433	28.997.844.071	34%
	Phải thu dài hạn	91.741.024	75.083.722.640	-100%
	Bất động sản đầu tư	49.968.786.724	60.589.202.724	-18%
	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	44.747.850.814	22.025.569.714	103%

Tại ngày 31/12/2016, Tài sản của Công ty đạt 1.157.265.861 nghìn đồng, giảm 6% so với 31/12/2015.

- Tài sản ngắn hạn cuối năm 2016 so với đầu năm 2016 tăng 196.848.184 nghìn đồng, tương ứng tăng 24% trong đó tiền và các khoản tương đương tiền tăng 126.366.334 nghìn đồng, các khoản phải thu ngắn hạn tăng 125.040.648 đồng, trong khi đó hàng tồn kho lại giảm 50.948.884 nghìn đồng.
- Trong khi đó, Tài sản dài hạn giảm 272.003.794 nghìn đồng, tương ứng giảm 66% so với đầu năm là do khoản Phải thu dài hạn giảm 74.991.981 nghìn đồng, bất động sản đầu tư giảm 10.620.416 nghìn đồng, trong khi đó chỉ có các khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng 22.722.281 nghìn đồng.

b. Tình hình Nợ phải trả

Đơn vị: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015	%Tăng/Giảm
1	Nợ phải trả	857.315.879.298	990.116.498.644	-13%
2	Nợ ngắn hạn	720.044.936.844	709.606.108.304	1%
	Phải trả người bán ngắn hạn	21.617.397.919	22.906.976.693	-6%
	Người mua trả tiền trước	491.834.871.751	554.392.255.131	-11%
	Chi phí phải trả ngắn hạn	38.034.574.148	39.366.405.707	-3%

	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	69.232.044.869	31.477.457.635	120%
3	Nợ dài hạn	137.270.942.454	280.510.390.340	-51%
	Phải trả người bán dài hạn	59.148.499.908	77.294.532.050	-23%
	Người mua trả tiền trước dài hạn	-	142.912.085.769	-100%
	Phải trả dài hạn khác	210.000.000	12.086.900.000	-98%

Tại ngày 31/12/2016, Nợ phải trả của Công ty là 857.315.879 nghìn đồng, giảm 132.800.619 nghìn đồng so với 31/12/2015, tương ứng giảm 13%.

- Nợ ngắn hạn tăng 10.438.828 nghìn đồng, tương ứng tăng 1%. Nhìn vào cơ cấu Nợ ngắn hạn khoản Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng mạnh 37.754.587 nghìn đồng khi công ty đẩy mạnh việc vay vốn phục vụ kinh doanh. Trong khi đó các khoản mục: Phải trả người bán ngắn hạn; Người mua trả tiền trước; Chi phí trả vay ngắn hạn đều giảm, đặc biệt là khoản Người mua trả tiền trước giảm 62.557.383 nghìn đồng.
- Nợ dài hạn giảm 143.239.447 nghìn đồng, tương ứng giảm 51% so với cuối năm 2015, trong đó có sự thay đổi ở các khoản sau: Phải trả người bán dài hạn giảm 18.146.032 nghìn đồng; Người mua trả tiền trước dài hạn giảm 142.912.085 nghìn đồng; đồng thời Phải trả dài hạn khác giảm 11.876.900 nghìn đồng.

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

- ✓ Mặc dù trong năm 2016 Công ty có một số thay đổi về cổ đông và nhân sự cấp cao, tuy nhiên HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty hiện đã ổn định được cơ cấu bộ máy, đã có tác động tích cực và hiệu quả trong điều hành và quản lý sản xuất.
- ✓ Công ty đã tái cấu trúc các phòng ban để phù hợp với mô hình quản lý mới của Công ty hiện tại; Bổ sung và lập mới các phòng ban chức năng để nâng cao khả năng quản trị và điều hành cũng như mở rộng các lĩnh vực hoạt động mới của Công ty.
- ✓ Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo các Phòng ban, Bộ phận từng bước điều chỉnh, áp dụng kịp thời các quy định của nhà nước và Công ty trong công tác quản lý

chi phí, đặc biệt trong công tác lựa chọn nhà thầu, thương thảo và ký kết hợp đồng... đảm bảo chặt chẽ, tiết kiệm chi phí, tuân thủ các quy định của pháp luật.

- ✓ Công ty đang tiến hành xây dựng và hoàn thiện các cơ chế thanh toán, quyết toán và cơ chế khoán để đảm bảo sự công bằng giữa các công trình, các đội thi công, đảm bảo được khả năng tài chính cho các đơn vị, đội thi công, tránh hiện tượng mất cân đối về tài chính của các đội.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

a. Thuận lợi

- Năng lực tài chính của Công ty trong giai đoạn hiện nay là tương đối vững chắc, ổn định, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu của công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp.
- Việc đầu tư, liên doanh vào các doanh nghiệp khác và quá trình tái cơ cấu trong Công ty đã bước đầu có kết quả, là tiền đề để Công ty tiếp tục hoàn thiện nhằm phát triển thế mạnh và giảm thiểu yếu kém.
- Vinaconex3 là thương hiệu uy tín trên thị trường với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư nhiều công trình, dự án...
- Công ty và các công ty con có lợi thế lớn về quỹ đất, đặc biệt là quỹ đất tại các tỉnh, là những địa bàn mà Công ty có mối quan hệ tốt từ trước đến nay và là phân khúc chưa chịu áp lực cạnh tranh lớn.

b. Khó khăn

- Năm 2017, dưới tác động từ Thông tư 06 của Ngân hàng Nhà nước cũng như một số chính sách của các cơ quan quản lý về lĩnh vực bất động sản, việc tiếp cận được nguồn vốn sẽ khó khăn hơn. Đây là một rào cản lớn cho các doanh nghiệp bất động sản phát triển, Vinaconex3 cũng không ngoại lệ.
- Trong bối cảnh cạnh tranh khốc liệt của thị trường cộng thêm các công trình đầu tư công bị cắt giảm, nguồn việc làm trong lĩnh vực xây lắp ngày càng hạn chế. Trong khi đó, khả năng tiếp thị và năng lực kỹ thuật của Công ty còn hạn chế, tính cạnh tranh không cao. Đây là một áp lực cho lĩnh vực xây lắp của Công ty trong thời gian sắp tới.

- Các dự án điểm của Công ty đã gần như hoàn thành và đang trong quá trình quyết toán vốn trong khi các dự án mới vẫn đang được “thai nghén”. Để đi đến triển khai thực hiện dự án mới thì phải trải qua nhiều công đoạn và mất nhiều thời gian. Nếu các dự án mới không được triển khai đúng tiến độ, Công ty sẽ khó có nguồn thu ổn định.

5. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chính	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Kế hoạch 2017/Thực hiện 2016
I	Doanh thu	559.737	640.317	114,4%
1	Xây lắp	109.682	214.747	195,8%
2	Kinh doanh bất động sản và hạ tầng	381.788	397.232	104,0%
3	Khác	68.267	28.338	41,5%
II	Lợi nhuận trước thuế	94.154	101.177	107,6%
III	Lợi nhuận sau thuế	75.327	80.941	107,5%
IV	Cổ tức	34%	30%	88,2%

Với những thuận lợi và thách thức nêu trên, Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo mạnh dạn đề ra Kế hoạch kinh doanh năm 2017 với Tổng doanh thu là 640 tỷ đồng, bằng 114,5% so với thực hiện năm 2016, trong đó mảng Xây lắp được kỳ vọng tăng trưởng mạnh, với kế hoạch doanh thu xây lắp bằng 195,8% so với năm 2016; mảng kinh doanh bất động sản được duy trì ổn định và tăng nhẹ. Lợi nhuận trước thuế dự kiến 101 tỷ đồng, bằng 107,6% Lợi nhuận năm 2016.

6. Những giải pháp cụ thể để đạt được kế hoạch kinh doanh năm 2017

❖ Lĩnh vực thi công xây lắp

- Trong năm 2017, sản lượng xây lắp các công trình ký mới phân đầu đạt 215 tỷ đồng với định hướng đa dạng hóa khách hàng. Nếu trước đây, Công ty chủ yếu thực hiện các công trình của chính mình và công trình vốn nhà nước thì năm 2017, sẽ chuyển

hướng đẩy mạnh thực hiện công trình có nguồn vốn tư nhân, liên doanh nước ngoài....

- Thực hiện các biện pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh như tiết giảm chi phí để cạnh tranh về giá, đầu tư đổi mới công nghệ kỹ thuật hiện đại, đào tạo chuyên sâu để có được các kỹ thuật viên lành nghề...
- Đẩy mạnh công tác tiếp thị và đấu thầu, tích cực tham gia đấu thầu các loại hình công trình có tiềm năng, nguồn vốn tốt.
- Tiếp tục hoàn thiện các hợp đồng đã ký kết đồng thời đẩy nhanh công tác quyết toán nhằm rút ngắn thời gian thu tiền về.

❖ Lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản

- Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hạ tầng và quyết toán các công trình kiến trúc tại dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên.
- Triển khai thực hiện Dự án Tòa nhà văn phòng – cho thuê tại 389 Đê La Thành, Hà Nội, phần đầu năm 2018 sẽ hoàn thành và đi vào sử dụng.
- Đẩy nhanh tiến độ chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên, phần đầu đến cuối Quý II/2017 khởi công thực hiện dự án và tiến tới phân lô bán nền tại khu đô thị này.
- Nghiên cứu quỹ đất của Công ty hoặc của các công ty con để chuyển đổi thành dự án bất động sản.

❖ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác

- Tiếp tục tái cơ cấu một số lĩnh vực còn nhiều yếu kém trong quản lý như Công ty đầu tư và khai thác chợ BOT; Nhà máy vật liệu xây dựng ... nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, góp phần tăng lợi nhuận cho Công ty trong thời gian tới.
- Đầu tư vào dự án Nhà máy gạch không nung theo công nghệ mới nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường và mở rộng sản xuất kinh doanh.

❖ Lĩnh vực mua bán doanh nghiệp

Đây được đánh giá là một lĩnh vực mới, hướng đi mới của Công ty dựa trên những ưu thế và năng lực của Ban lãnh đạo và đội ngũ cán bộ thuộc Công ty. Vì vậy, năm 2017, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác mua bán doanh nghiệp, hoạt động M&A

nhằm có được thêm quỹ đất thực hiện dự án và phát triển thêm ngành nghề. Các doanh nghiệp này sẽ là “ cánh tay nối dài” cho Công ty ... Đây sẽ là con đường cơ bản để hình thành và vận hành hệ thống Vinaconex 3 theo hướng tập đoàn kinh tế tư nhân lớn mạnh sau này.

Đồng thời, năm 2017, Công ty tập trung sắp xếp lại và tham gia điều hành các doanh nghiệp mà Vinaconex3 tham gia đầu tư để hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp này hiệu quả hơn, đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của Vinaconex3.

❖ Công tác thu hồi công nợ

Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, đặc biệt, đối với các khoản nợ lâu năm chưa thu hồi được sẽ kiên quyết xử lý theo hướng xem xét quy trách nhiệm cá nhân, đưa hồ sơ ra cơ quan pháp luật... Đối với các khoản công nợ của các đối tác còn giao dịch và các đội, cần đẩy nhanh tiến độ quyết toán, thắt chặt quản lý tài chính nhằm quay vòng vốn nhanh, sử dụng vốn hiệu quả.

❖ Công tác quản trị doanh nghiệp

- Tiếp tục thực hiện công tác tái cơ cấu doanh nghiệp, đổi mới bộ máy và phương thức quản lý, điều hành sản xuất cho phù hợp với năng lực và định hướng phát triển của Công ty. Phần đầu năm 2017, Công ty sẽ hoàn thành việc tái cơ cấu, chuẩn hóa mô hình tổ chức bộ máy.
- Tăng cường công tác giám sát nhằm thực hiện tốt các quy định, quy chế của công ty trong sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong công tác quản lý tài chính.
- Thường xuyên duy trì công tác huấn luyện, đào tạo, bồi dưỡng cho các lực lượng lao động trong Công ty, đặc biệt là đội ngũ làm công tác điều hành và quản lý sản xuất về các quy định mới của Pháp luật và các quy định liên quan khác.
- Triển khai sắp xếp, tái cơ cấu các lĩnh vực kinh doanh, các công ty con theo hướng chuyên môn hóa và chú trọng yếu tố hiệu quả. Đối với các dự án đã cơ bản hoàn thành sẽ giải thể Ban QLDA và bổ sung cho các bộ phận khác hoặc các phòng ban trực thuộc.
- Xây dựng và ưu tiên nguồn lực để vận hành bộ máy quản trị hệ thống Vinaconex 3 theo hướng Holding Company, trong đó, Vinaconex 3 là trung tâm và xung quanh là

các công ty con phụ trách từng lĩnh vực kinh doanh với sự hỗ trợ về nguồn lực tài chính, mối quan hệ khách hàng từ công ty mẹ - Vinaconex 3.

III. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2016, Công ty thực hiện tái cơ cấu sau quá trình thoái vốn của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam tại Công ty. Bộ máy vận hành và quản lý còn gặp nhiều hạn chế khi chuyển đổi mô hình quản lý nhà nước sang mô hình quản lý doanh nghiệp tư nhân. Bên cạnh đó, việc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước khiến việc tiếp cận các gói thầu nhỏ, thu hồi vốn nhanh của Công ty bị ảnh hưởng. Mặc dù vấp phải nhiều khó khăn như trên, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị (HĐQT) cùng với sự nỗ lực cố gắng của Ban Tổng giám đốc (Ban TGD), các phòng ban, đơn vị và tập thể cán bộ công nhân viên Công ty, sự hợp tác giúp đỡ của các đối tác, cổ đông... Công ty đã có thêm dự án mới trong mảng Bất động sản, xây dựng và xây lắp và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2016 do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

HĐQT Công ty trong năm 2016 đã tích cực chỉ đạo tái cơ cấu hoạt động kinh doanh theo hướng phát triển kinh doanh bất động sản đi đôi với thiết lập lại thể mạnh hoạt động xây lắp. Điển hình trong năm doanh thu hoạt động xây lắp đạt gần 110 tỷ, đầu năm 2017 Công ty đã ký 2 hợp đồng xây lắp có giá trị tương đối lớn tại Cao Bằng với doanh thu dự kiến 50 tỷ đồng; Dự án tại Khu đô thị Dương Nội với doanh thu dự kiến 48 tỷ đồng.

Ngoài ra, Công ty đã xử lý dứt điểm đơn vị kinh doanh vật liệu xây dựng hoạt động kém hiệu quả. Đồng thời, Công ty đang bước đầu xúc tiến thực hiện M&A một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực khai thác đá vật liệu xây dựng và đặc biệt có mỏ đá Granite tại Miền Trung với trữ lượng khai thác lớn và đá có chất lượng cao, là mặt hàng bán chạy trên thị trường nội địa và xuất khẩu.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty nhanh chóng hoàn thiện và bàn giao tòa nhà CT1 thuộc dự án Trung Văn, Hà Nội; Bàn giao sổ đỏ cho các khách hàng tại dự án số 5 Phan Đình Phùng, Thái Nguyên và dự án khu dân cư Thái Bình. Trong năm 2017, Công ty đẩy mạnh hoàn thiện xin cấp phép các dự án bất động sản mới như dự án tại Phố Yên, Thái Nguyên; Dự án tòa nhà văn phòng 389 Đê La Thành; Dự án bên sông Hương, Tp Huế...

Thực hiện tái cơ cấu, HĐQT đã lập Ban chỉ đạo thu hồi công nợ, tích cực thu hồi công nợ xây lắp tồn tại nhiều năm và bước đầu Ban đã hoạt động mang lại hiệu quả tích cực đóng góp vào doanh thu cho Công ty trên 40 tỷ đồng.

Nghiệp vụ huy động vốn đã bước đầu khẳng định vai trò của mình thông qua việc phát hành thành công 25 tỷ trái phiếu trong năm 2016; gia hạn và ký mới các hợp đồng hạn mức tín dụng với tổng hạn mức 280 tỷ.

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đề ra như sau:

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2016

Đơn vị : Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	So sánh Thực hiện/Kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	504.237	557.042	110%
2	Tổng Chi phí	429.212	462.888	108%
3	Lợi nhuận trước thuế	75.025	94.154	125%
4	Lợi nhuận sau thuế	60.020	75.327	125%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 ngày 22/04/2016)

Năm 2016, Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 94,154 tỷ đồng, vượt chỉ tiêu so với kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD Công ty

HĐQT luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban TGD và các cán bộ quản lý hoàn thành được nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT. HĐQT đã thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban TGD cũng như bộ máy giúp việc cho Ban TGD. Từ đó, Ban TGD đã có những thay đổi cơ bản, tích cực trong việc quản trị và điều hành Công ty trong bối cảnh Công ty có nhiều sự thay đổi về mặt cơ cấu và tổ chức nội bộ.

Chủ tịch HĐQT thay mặt cho HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban TGD và đội ngũ cán bộ quản lý thông qua các Nghị quyết, Quyết định, các công văn, văn bản chỉ đạo khác theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị Công ty. Ngoài ra, HĐQT cũng thực hiện việc giám sát thông qua việc xem xét các báo cáo tuần, định kỳ giao ban, tháng, quý cũng như việc yêu cầu báo cáo khi cần thiết.

Đối với các vấn đề quan trọng, Chủ tịch HĐQT tổ chức họp hoặc yêu cầu Ban TGD và các cán bộ quản lý đóng góp ý kiến, đề xuất hoặc đề nghị để tham khảo trước khi đưa ra quyết định chính thức nhằm tạo sự thống nhất, đồng thuận cao trong chủ trương và biện pháp thực hiện.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Trong năm 2016, kinh tế Việt Nam có nhiều biến động, Tốc độ tăng trưởng GDP không đạt chỉ tiêu đề ra (chỉ đạt 6,21% so với mục tiêu 6,7%); ngành nông – lâm – thủy sản gặp khó vì thiên tai, hạn hán; ngành khai khoáng giảm sâu tác động mạnh đến mức tăng trưởng chung... Tuy nhiên, về chủ đạo, kinh tế Việt Nam đã có nhiều cải thiện đáng kể.

Năm 2017, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ có nhiều khởi sắc hơn khi độ trễ của các chính sách điều hành kích thích tăng trưởng ban hành năm 2016 phát huy tác dụng.

Những yếu tố quan trọng có thể khuyến khích thúc đẩy hoạt động sản xuất và xuất khẩu cho các doanh nghiệp Việt Nam năm 2017, như: Việc thực hiện các hiệp định thương mại với lộ trình cắt giảm thuế quan sâu rộng hơn với nhiều sản phẩm xuất khẩu chủ lực của Việt Nam; sự cải thiện về môi trường kinh doanh (thực hiện Nghị quyết 19 về cải cách môi trường kinh doanh), việc thông qua Luật Quy hoạch, Luật Hỗ trợ Doanh nghiệp nhỏ và vừa vào tháng 05/2017 và nhiều chính sách cải cách quan trọng thực thi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư đi vào cuộc sống sẽ là những yếu tố quan trọng, tạo niềm tin cho cộng đồng doanh nghiệp phát triển.

Trong bối cảnh bức tranh kinh tế thế giới đang dần trở nên sáng sủa hơn, Việt Nam được đánh giá sẽ có những cơ hội tốt từ quá trình hội nhập quốc tế, kinh tế vĩ mô dần ổn định, lạm phát được kiểm soát, cân đối lớn của nền kinh tế cơ bản được đảm

bảo. Tuy nhiên, bên cạnh đó, kinh tế Việt Nam cũng sẽ có những khó khăn và thách thức mới do chịu tác động từ những thách thức của tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế.

Đứng trước những thách thức và cơ hội mới, HĐQT Công ty xác định phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động trong năm 2017 với một số chỉ tiêu chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 640,317 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận trước thuế : 101,177 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận sau thuế : 80,94 tỷ đồng
 - Tỷ suất cổ tức : 30% (tính trên cơ sở VDL 219,997 tỷ đồng)
- Tuân thủ và thực hiện tốt công tác tái cấu trúc doanh nghiệp. Thực hiện thoái vốn một số khoản đầu tư như khoản đầu tư 20 tỷ tại Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex- Viettel với mức thu hồi dự kiến 110% giá trị đầu tư.
 - Xây dựng và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chỉ đạo Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 sau khi ĐHCĐ thông qua.
 - Tiếp tục duy trì, tăng cường hoạt động đầu tư trong các lĩnh vực thế mạnh của Công ty như xây dựng và xây lắp, thi công và quản lý đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng. Đồng thời điều chỉnh linh hoạt các chiến lược kinh doanh và đầu tư của Công ty một cách hiệu quả, phù hợp với tình hình thực tế. Trong đó, ưu tiên đầu tư kinh doanh bất động sản, các hoạt động khác đưa dần các đơn vị theo hướng tự chủ về tài chính, giảm sự phụ thuộc vào Công ty. Tích cực tìm kiếm, liên doanh liên kết với các đối tác mới để đầu tư dự án bất động sản mới phù hợp với các nguồn lực của Công ty.
 - Giữ vững ổn định về tài chính, xây dựng nền móng để VC3 phát triển bền vững trong tương lai. Nghiên cứu thực hiện M&A nhằm tạo ra quỹ đất sạch từ đó thực hiện các dự án bất động sản cho Công ty đồng thời phát triển mảng vật liệu xây dựng.
 - Tập trung vào công tác thu tiền của khách hàng tại các công trình đã hoàn thành để củng cố năng lực tài chính.

- Đẩy mạnh triển khai tìm kiếm các dự án có tính hiệu quả cao trong trung và dài hạn. Trước mắt, Công ty nghiên cứu triển khai dự án khu dân cư Vinaconex Phố Yên, Thị xã Phố Yên, Tỉnh Thái Nguyên; Dự án khu dân cư Phùng Khoang.
- Chỉ đạo, quản trị hoạt động của Công ty tiếp tục ổn định và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 do ĐHCĐ giao. Đồng thời cải tiến hệ thống quản trị theo hướng tiên tiến hơn nữa để đáp ứng đủ lực cho việc quản trị Công ty theo định hướng phát triển mới và đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh đặt ra.
- Tăng cường công tác thu hồi công nợ và đặc biệt cần đưa ra các giải pháp phù hợp, các chế tài xử phạt để kiên quyết xử lý các khoản nợ xấu khó đòi đối với các dự án đã và đang thực hiện của Công ty.
- Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động của Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cùng các quy chế, quy định khác.
- Quan tâm chỉ đạo nhằm đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng để xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết để cùng chung vai xây dựng Công ty ổn định, vững mạnh và phát triển. Đồng thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty.
- Chỉ đạo quyết liệt, quy định cụ thể, tăng cường công tác kiểm tra giám sát cũng như có các chế tài xử lý nghiêm minh để nâng cao ý thức trách nhiệm nhằm thực hiện tốt chính sách quản lý chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- Chỉ đạo việc công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- Tiếp tục duy trì và đẩy mạnh mọi mặt hoạt động khác của HĐQT theo đúng quyền hạn và trách nhiệm của mình, kịp thời khắc phục những mặt yếu kém chưa làm được nhằm cùng với Ban Tổng Giám đốc Công ty phấn đấu đưa Công ty ngày càng phát triển xứng đáng với mong muốn của ĐHCĐ Công ty.

IV. Quản trị công ty

1. HĐQT

a. Thành viên và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ (%)
1	Phạm Văn Thành	Chủ tịch HĐQT	Từ 04/11/2015 - nay	0	0
2	Nguyễn Ngọc Quỳnh	TV HĐQT	Từ 27/7/2015 - nay	0	0
3	Lê Quang Đức	TV HĐQT	Từ 28/7/2015 - nay	0	0
4	Đình Tiến Nhượng	TV HĐQT	Từ 29/7/2015 – 04/10/2016	-	-
5	Nguyễn Hùng Phương	TV HĐQT	Từ 04/11/2015 - 11/01/2016	-	-

b. Các tiểu ban thuộc HĐQT

Không thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT. Các thành viên HĐQT thực hiện các nhiệm vụ theo phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT trong đó có sự phân công cụ thể từng lĩnh vực đối với các thành viên.

c. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2016, căn cứ vào quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế làm việc của HĐQT và tình hình thực tế của Công ty, HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 đã tiến hành 30 phiên họp để xem xét và đưa ra các quyết định kịp thời về các vấn đề thuộc thẩm quyền và ban hành 30 Nghị quyết, 24 Quyết định về các vấn đề như sau:

- Các nghị quyết, quyết định về các hoạt động kinh doanh; thông qua các hợp đồng mua, bán, cho vay và hợp đồng khác;
- Các nghị quyết, quyết định về phương án đầu tư và dự án đầu tư;
- Các nghị quyết, quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm và phê duyệt mức lương cho các chức danh quản lý
- Các nghị quyết, quyết định về cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

Trong công tác quản lý mối quan hệ với các cổ đông, HĐQT đã thực hiện tốt việc công bố thông tin định kỳ, thường niên cũng như các thông tin bất thường cho các cổ đông theo đúng quy định của Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính v/v *Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*. Đồng thời tiếp nhận và chỉ đạo các bộ phận có liên quan xử lý kịp thời thông tin từ các cổ đông, khách hàng và đối tác.

HĐQT luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban TGD và các cán bộ quản lý hoàn thành được nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và HĐQT. HĐQT đã thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban TGD cũng như bộ máy giúp việc cho Ban TGD. Từ đó, Ban TGD đã có những thay đổi cơ bản, tích cực trong việc quản trị và điều hành Công ty trong bối cảnh Công ty có nhiều sự thay đổi về mặt cơ cấu và tổ chức nội bộ.

Chủ tịch HĐQT thay mặt cho HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban TGD và đội ngũ cán bộ quản lý thông qua các Nghị quyết, Quyết định, các công văn, văn bản chỉ đạo khác theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị Công ty. Ngoài ra, HĐQT cũng thực hiện việc giám sát thông qua việc xem xét các báo cáo tuần, định kỳ giao ban, tháng, quý cũng như việc yêu cầu báo cáo khi cần thiết.

Đối với các vấn đề quan trọng, Chủ tịch HĐQT tổ chức họp hoặc yêu cầu Ban TGD và các cán bộ quản lý đóng góp ý kiến, đề xuất hoặc đề nghị để tham khảo trước khi đưa ra quyết định chính thức nhằm tạo sự thống nhất, đồng thuận cao trong chủ trương và biện pháp thực hiện.

Bên cạnh việc bám sát chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT đã quan tâm chỉ đạo chăm lo đời sống người lao động trong Công ty và thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp vì vậy mặc dù có rất nhiều khó khăn nhưng thu nhập người lao động vẫn từng bước được đảm bảo, điều kiện ăn ở làm việc tại công trường được quan tâm chu đáo.

d. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Công ty chưa có thành viên HĐQT độc lập nhưng đảm bảo tỷ lệ thành viên HĐQT không điều hành.

e. Danh sách thành viên HĐQT có Chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Do chưa sắp xếp được thời gian nên một số thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGD, các cán bộ quản lý khác và Thư ký Công ty chưa tham dự các lớp học về quản trị Công ty tại các cơ sở được Ủy ban chứng khoán Nhà nước công nhận. Trong thời gian tới, Công ty sẽ sắp xếp thời gian để cử các cán bộ trên tham dự các lớp học nói trên.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ (%)
1	Nguyễn Thanh Bình	Trưởng ban	Từ 22/04/2016 - nay	0	0
2	Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	Từ 22/04/2016 - nay	0	0
3	Nguyễn Thị Thùy Lê	Thành viên	Từ 04/09/2015 - nay	0	0

b. Hoạt động của BKS

- Trong năm 2016, Ban Kiểm soát (BKS) đã cử đại diện tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty.
- BKS đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc (TGD) Công ty năm 2016, cụ thể:
 - Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban TGD trong năm 2016 theo các quy định của pháp luật và của Công ty.
 - Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban TGD Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm.
 - Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 đối với HĐQT và Ban TGD.
 - Thẩm tra các Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam. Đồng thời phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát việc thực thi những kiến nghị do Công ty kiểm toán độc lập đưa ra.

- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Năm 2016, BKS đã phối hợp tốt với HĐQT và Ban TGD trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, thể hiện:
 - BKS đã được mời tham dự đầy đủ, tham gia ý kiến và có trách nhiệm tại cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT Công ty.
 - BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin tài liệu liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động, tình hình tài chính của Công ty (theo đề nghị của BKS).

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD, BKS

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD, BKS thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, tuân thủ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và được công bố trong các Báo cáo quản trị, Báo cáo tài chính kiểm toán theo đúng quy định.

4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2016)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2016)		Lý do tăng, giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Đình Tiến Nhung	Thành viên HĐQT kiêm TGD	621.265	3,11	0	0	Bán cp
2	Nguyễn Hùng Phương	Thành viên HĐQT đã miễn nhiệm từ 13/01/2016	3.400.000	17%	0	0	Bán cp
3	Lê Việt Bằng	Phó Tổng GD	42	-	46	-	Nhận cp thưởng
4	Bùi Việt Anh	Phó Tổng GD	97	-	106	-	Nhận cp thưởng
5	Nguyễn Lệ Hoa	Người có lq với CĐNB	875.000	4,37	962.500	4,38	Nhận cp thưởng
6	Nguyễn Hoàn Hào	Người có lq với CĐNB	877.152	4,39	964.867	4,39	Nhận cp thưởng
7	Phạm Văn Hợp	Người có lq với CĐNB	875.000	4,38	962.500	4,38	Nhận cp thưởng
8	Nguyễn Trương Huyền	Phó Tổng GD	55.200	0,28	20	0	Bán CP

5. Các hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với cổ đông nội bộ

- Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không.

- Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát: Không.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGD đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (hoặc TGD) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): Không.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (hoặc TGD) điều hành là thành viên HĐQT, Giám đốc (hoặc TGD) điều hành: Không.
- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (hoặc TGD) điều hành: Không.

V. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Ý kiến kiến của kiểm toán độc lập:

Theo ý kiến của Công ty TNHH Deloitte Việt Nam, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Công ty kiểm toán muốn lưu ý đến Thuyết minh số 28 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã tạm xác định lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội để chia cho các bên tham gia liên danh theo Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC. Việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinaconex3.vn>.

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Văn Thành



