



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

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 16 ngày 25/09/2018.
- ✓ Mã chứng khoán : VC3
- ✓ Vốn điều lệ : 283.794.610.000 đồng
- ✓ Trụ sở chính : Toà nhà VINACONEX 3
- ✓ Địa chỉ : Tầng 11 Tòa nhà Geleximco 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội
- ✓ Điện thoại : (024) 3 756 0333
- ✓ Fax : (024) 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 chuyển 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. Năm 2017 Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ lên gần 284 tỷ đồng từ nguồn vốn chủ sở hữu.



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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.
- Top 3 Doanh nghiệp Quan hệ công chúng (IR) tốt nhất được nhà đầu tư bình chọn.
- Thương hiệu - Nhãn hiệu tiêu biểu Ngành Xây dựng Việt Nam lần thứ 2.

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

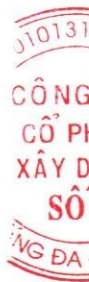
1. Ngành nghề kinh doanh

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, buru điện, các công trình thuỷ 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, thuỷ 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 Buru Điện Thành phố Hà Nội 75 - Đinh Tiên Hoàng; Học viện Báo chí và Tuyên truyền; Nhà ở sinh viên Khu 1, khu 2





VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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 Đuông; 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 Tiền 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 Thứa - 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.





VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- ✓ 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 **1.700** 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
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

VINACONEX 3 - CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ THI CÔNG

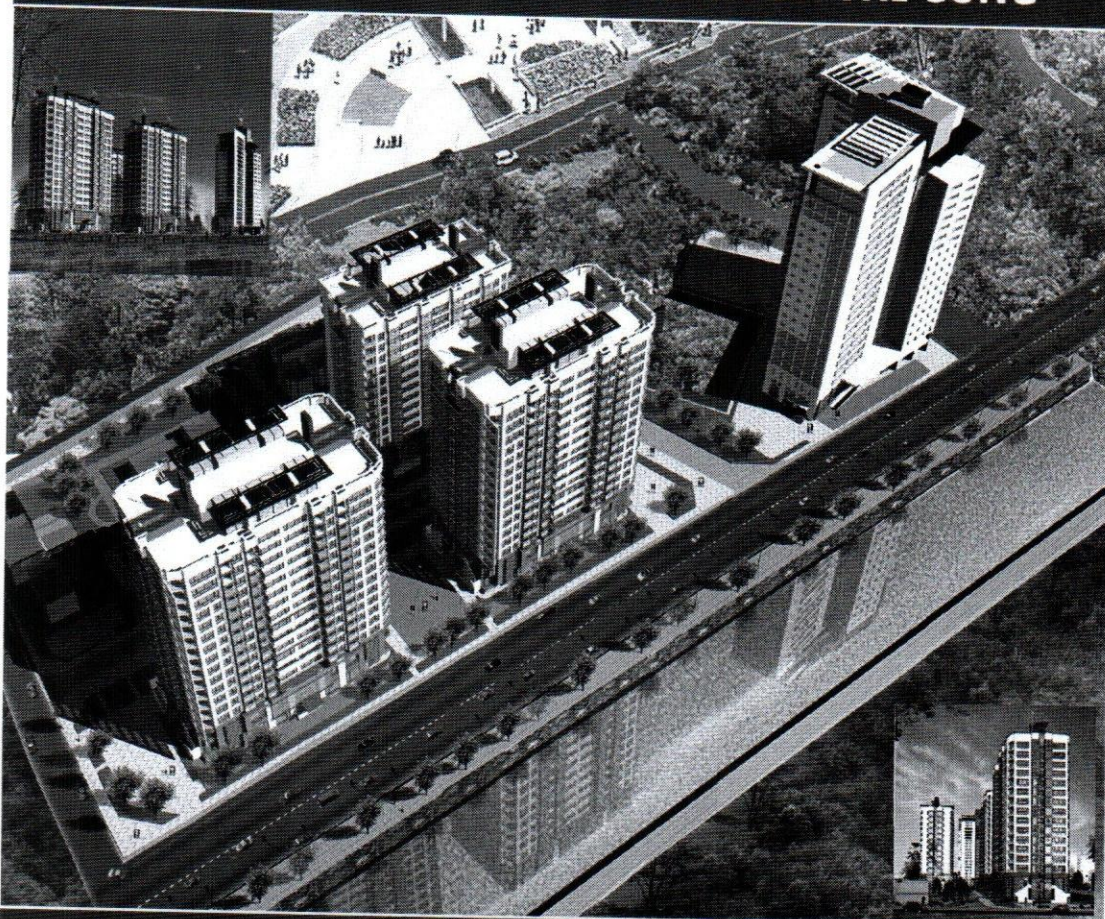


CÔNG TRÌNH KHU NHÀ Ở TRUNG VĂN, HÀ NỘI

✓ 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.

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...

1317
 NG
 PH
 Y DU
 SỐ
 ĐA -

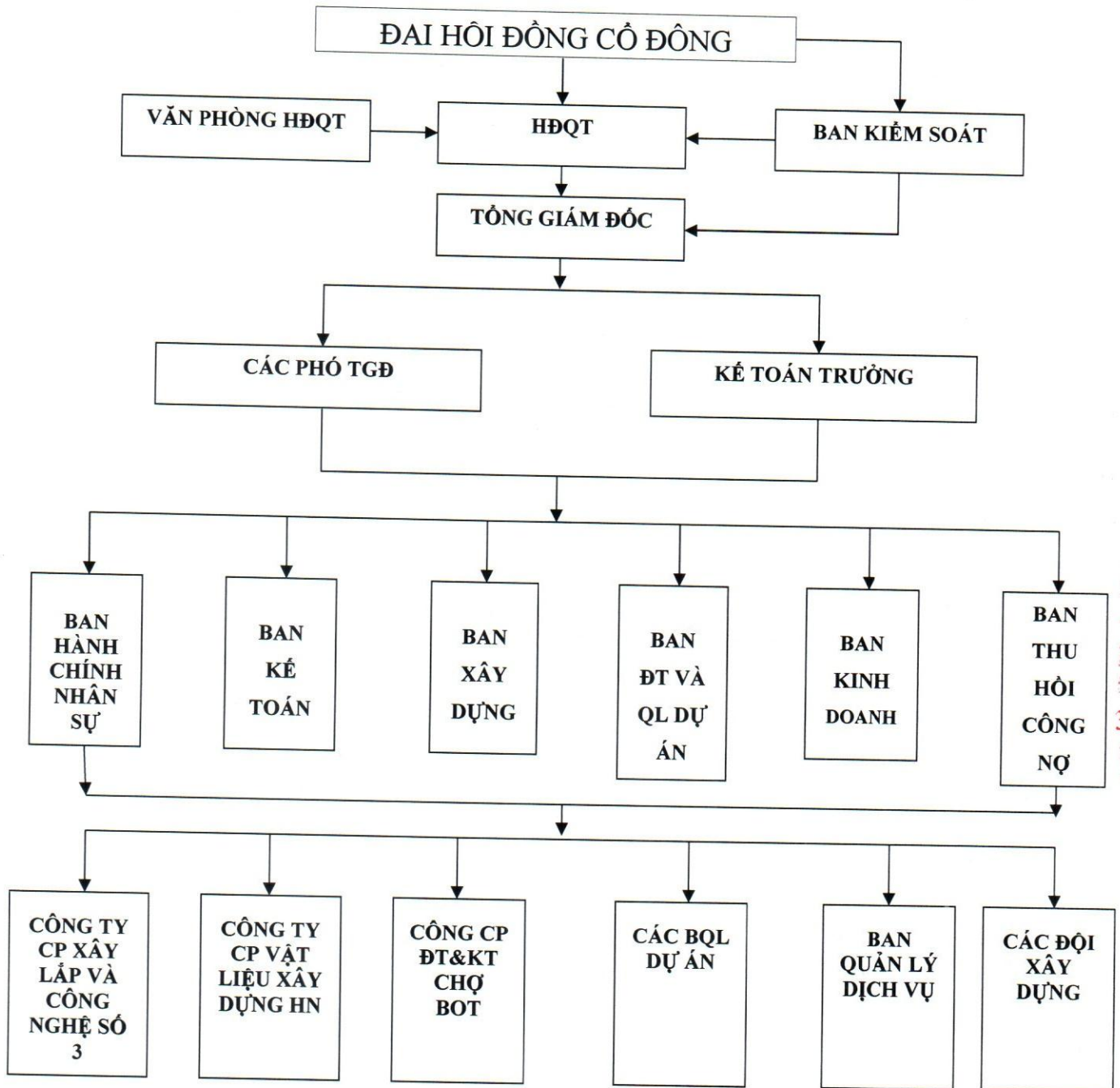


VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 – VINACONEX 3



337-C
 TY
 AN
 NG
 3
 IP.HA



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 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).

- Danh sách các công ty con của Công ty:

Công ty có 04 Công ty con:

1. Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3

+ Địa chỉ: Số 249 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Xây lắp

+ Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3: 51%.

2. Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Hà Nội

+ Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Geleximco số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

+ Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Hà Nội: 95,13%

3. Công ty cổ phần đầu tư và khai thác chợ BOT – VINACONEX3

+ Địa chỉ: Số 249 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Xây lắp

4. Công ty cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế

+ Địa chỉ: 323 Bùi Thị Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

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 đầu tư, kinh doanh bất động sản làm trọng tâm phát triển, bước đầu mở rộng nghiên cứu và triển khai các lĩnh vực có xét đến yếu tố phát triển bền vững như logistics, điện mặt trời, điện gió, nước sạch...



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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, 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

- Lấy phát triển bền vững là chiến lược phát triển trung và dài hạn nên với hoạt động kinh doanh cũng được xác định sẽ phát triển theo hướng 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.
- Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại các thị trường mới không chỉ tại miền Bắc như trước đây (Hà Nội, Thái Bình, Thái Nguyên,...) mà sẽ theo hướng phát triển trên toàn quốc. 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 khác như thi công xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng sẽ bổ trợ cho nhau tạo cho Công ty có sức mạnh, lợi thế trong cạnh tranh.
- Bước đầu mở rộng nghiên cứu và triển khai các lĩnh vực có xét đến yếu tố phát triển bền vững như logistics, điện mặt trời, điện gió, nước sạch...
- Quyết liệt trong công tác nghiệm thu, thanh quyết toán và thu hồi vốn, nâng cao năng suất tại các công trình đã có.
- 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.

PHẦN 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kinh tế - xã hội nước ta năm 2018 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại và tiềm ẩn yếu tố khó lường. Thương mại toàn cầu tăng chậm hơn dự báo do những thay đổi trong chính sách thương mại của Mỹ, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung ngày càng diễn biến phức tạp. Lạm phát toàn cầu những tháng đầu năm có xu hướng tăng cao hơn năm 2017 do giá năng lượng, đặc biệt là giá dầu bình quân tăng mạnh. Bên cạnh đó, căng thẳng thương mại giữa các nước lớn cùng với xu hướng gia tăng chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch có tác động đến sản xuất, xuất khẩu của Việt Nam và các nước trong khu vực. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực



VINA CONEX 3 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

trong năm 2017, nền kinh tế nước ta cũng đối mặt tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, tác động đến giá lương thực, thực phẩm, ảnh hưởng tới mục tiêu kiểm soát lạm phát; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp.

- Kinh tế Việt Nam năm 2018 khởi sắc trên cả ba khu vực sản xuất, cung - cầu của nền kinh tế cùng song hành phát triển. Tăng trưởng kinh tế năm 2018 đạt 7,08% so với năm 2017 - mức tăng cao nhất 11 năm qua. Chất lượng tăng trưởng và môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện, doanh nghiệp thành lập mới tăng mạnh. Nền tảng kinh tế vĩ mô được củng cố và từng bước được tăng cường. Tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm có xu hướng giảm dần. An sinh xã hội được quan tâm thực hiện.
- Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2018 là bức tranh đầy đủ gam màu sáng tối với sự chuyển động của tất cả các phân khúc, từ kinh doanh nhà ở đến mua bán đất nền, từ số lượng đến chất lượng đi kèm với dịch vụ, các thương vụ mua bán sát nhập, sự ra đời của hàng ngàn doanh nghiệp địa ốc mới... Tổng lượng cung bất động sản về nhà ở chung cư và nhà ở gắn liền với đất, tại thị trường Hà Nội năm 2018 có khoảng 33.000 căn hộ mới chào hàng, tăng gần 2.000 căn so với năm 2017, tại TP.HCM năm 2018 có 32.000 căn chào bán, tăng 1.000 căn so với năm 2017.
- Năm 2018 có thể nói là năm chuyển mình của Công ty cổ phần xây dựng số 3 – Vinaconex 3 xét trên tổng thể cơ cấu hoạt động. Xuất phát từ việc cơ cấu cổ đông mới với tiềm lực tài chính cũng như kinh nghiệm trong việc điều hành doanh nghiệp bất động sản đã đem đến luồng gió mới cho Công ty. Việc tái cấu trúc vào giữa năm 2018 với kế hoạch, định hướng phát triển được xây dựng theo hướng đưa Vinaconex 3 là Công ty hàng đầu về lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là yếu tố then chốt. Trước đây, thi công xây lắp, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng là lĩnh vực mũi nhọn, mặt khác lĩnh vực bất động sản của Công ty hầu như chỉ tập trung vào các Dự án tại địa bàn Hà Nội, Thái Nguyên, Thái Bình,... Tuy nhiên, các Dự án tại các địa bàn này hiện hầu hết đã đi vào sử dụng, bàn giao cho khách hàng và công việc còn lại chủ yếu liên quan đến công tác bảo hành, bảo trì theo quy định. Với định hướng phát triển mới được xác định một cách rõ ràng, chỉ trong nửa cuối năm 2018, công tác nghiên cứu, đầu tư phát triển dự án theo hướng mở rộng thị trường với mục tiêu đưa tên tuổi của Công ty cổ phần xây dựng số 3 – Vinaconex 3 xuất hiện tại các thị trường mới như Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Quảng Bình và tiến tới là thị trường miền Nam như Sài Gòn, Đồng Nai... là cơ hội để thương hiệu Vinaconex 3 đến với nhiều đối tượng khách hàng với nhiều sản phẩm bất động sản phong phú.
- Điểm sáng của Công ty cổ phần xây dựng số 3 trong năm 2018 là sau gần hai năm nỗ lực, đẩy nhanh các khâu thủ tục theo quy định của pháp luật, vào cuối tháng 5/2018 dự

013
ÔN
CỔ I
KÂY
S
GB



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

án Khu dân cư VINACONEX 3 – PHỔ YÊN đã chính thức khởi công và triển khai thi công hạ tầng dự án tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Dự án nhận được sự quan tâm của chính quyền địa phương bởi đây là tiền đề, tạo điều kiện cho Thị xã khởi động xây dựng các tiêu chí trở thành Đô thị loại II vào năm 2020. Mặt khác, đối với Công ty Dự án Khu dân cư VINACONEX 3 – PHỔ YÊN là dấu hiệu tích cực cho bức tranh tài chính. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư Vinaconex 6 – Đại Lải cũng đã bổ sung thêm sản phẩm khá mới mẻ cho Vinaconex 3, đó chính là bất động sản du lịch.

1. Tổ chức và nhân sự

Năm 2018 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; 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	Kiều Xuân Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty	05/4/2018 đến 11/9/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 01/11/1972 tại TP Hà Nội - Từ 1994 đến 2005 Trưởng Đại diện văn phòng Công ty Procimex Đà Nẵng tại Liên Bang Nga - Từ 2005 đến 2009 Giám đốc phụ trách bán hàng Công ty phân phối FPT - Từ 2009 đến 2012 Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư tài chính FR - Từ 2012 đến nay Chủ tịch Công ty cổ phần đầu tài chính Hoàng Minh - Từ 05/4/2018 đến 11/9/2018 Tổng Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng số 3 - Từ 17/4/2018 đến nay Thành viên 	0

1832
C. TY
H. H. H.
D. U. N. G.
3
1 - TP.



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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
				HDQT Công ty cổ phần xây dựng số 3 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh	
2	Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	Từ 11/9/2018 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - 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 vọng 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. - Từ 29/07/2015 - 1/9/2016: Giữ chức vụ: Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty - Từ 01/09/2016 đến 07/08/2017: Giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Đầu tư - Từ 08/08/2017 đến 10/09/2018: Giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty - Từ 11/09/2018 đến nay: Giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. 	34 cổ phiếu chiếm 0.0000%
2	Bùi Việt Anh	Phó	Từ	- Sinh ngày 10/12/1978 tại Kim	136 cổ





VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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
		TGD	25/02/2016 đến nay	<p>Thành, Hải Dương.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	phiếu chiếm 0.00048%

010
CỔ
C
X
CÔNG



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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
				- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.	
3	Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Từ Tháng 8/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Từ T7/2005 đến T3/2016 Cán bộ Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Từ T4/2016 – T5/2016: Phó Giám đốc Ban Tổ chức - T6/2016 đến nay Giám đốc Ban Tổ chức (nay đổi tên thành Trưởng ban Tổ chức) Công ty cổ phần xây dựng số 3 - Từ T8/2017 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng số 3 	
5	Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng	Từ 07/06/2017 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày 25/10/1978 tại Hà Nội - Từ ngày 19/5/2011 đến T07/2013 là Phó Trưởng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CP XD số 3. - Từ T8/2013 đến 06/06/2017 là Phó Giám đốc Ban Tài chính Công ty CP Xây dựng số 3. - Từ 07/6/2017 đến nay là Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 3. - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh 	

131
NG
PH
Y D
SÔ
ĐA



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

b. Số lượng người lao động tại Công ty

Tính đến 31/12/2018, Công ty có 168 lao động.

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

Năm 2018, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây lắp. Đây là lĩnh vực mũi nhọn mà Công ty chú trọng phát triển trong năm 2018.

- **Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Trung Văn - Từ Liêm - Hà Nội:** Các căn hộ đã bàn giao gần hết và đã ghi nhận doanh thu.
- **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.
- **Dự án chợ Bo - Thái Bình, dự án chợ Phương Lâm - Hoà Bình, dự án chợ Thương - Bắc Giang:** Hoạt động ổn định.
- **Các công trình xây lắp của công ty:** Phần móng 69 căn biệt thự tại Nam Cường; công trình Ngân hàng nhà nước - chi nhánh tỉnh Cao Bằng; trường mầm non Hiến Thành, Hải Dương, Các công trình tại Thanh Hóa; công trình Siêu thị văn phòng cho thuê 389 Đê La Thành; Công trình Văn phòng làm việc và cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh. Các công trình được triển khai đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và bàn giao cho Chủ đầu tư.

3. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	So sánh 2018/2017
1	Tổng giá trị tài sản	785.519.365	843.834.533	107,4%

1837
 T Y
 I AN
 U NG
 3
 TP. V

VINACONEX 3
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	So sánh 2018/2017
2	Doanh thu thuần	542.239.002	290.305.049	53,54%
3	Doanh thu HĐ tài chính	5.780.003	7.605.506	131,58%
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	51.611.240	27.875.432	54%
5	Lợi nhuận khác	2.811.140	855.237	30,41%
6	Lợi nhuận trước thuế	54.422.381	28.730.669	52,79%
7	Lợi nhuận sau thuế	43.503.228	21.931.983	50,41%
8	Tỉ lệ trả cổ tức	15%	5%	33,33%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	lần	1.93	1.71
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	lần	1.42	1.59
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản			
	%	54.55%	57.68%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu			
	%	119.99%	136.29%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	vòng	1.69	9.90
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0.34	0.69
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần			
	%	7.55%	8.02%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu			
	%	5.71%	13.08%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản			
	%	5.54%	5.54%

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

a. Cổ phần

- Tổng số cổ phần: 28.379.461 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: 28.379.461 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 28.379.461 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 05/12/2018)

- *Phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu*
 - + Cổ đông lớn: 02 cổ đông.
 - + Cổ đông nhỏ: 756 cổ đông.
- *Phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân*
 - + Cổ đông tổ chức: 15 cổ đông.
 - + Cổ đông cá nhân: 745 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: 07 cổ đông.

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

Trong năm 2018, Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018. Cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu thanh toán cho Cổ đông: 6.379.925 CP.
- Tổng mệnh giá cổ phiếu: 63.799.250.000 đồng.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2018: không phát sinh

e. Các chứng khoán khác

Không phát sinh.



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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 2018

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	% Thực hiện so với kế hoạch
I	Doanh thu	569.351	297.910	52,32%
1	Xây lắp	235.254	30.461	12,95%
2	Kinh doanh bất động sản và hạ tầng	208.344	56.155	26,95%
3	Khác	125.753	211.294	168,02%
II	Lợi nhuận trước thuế	60.001	28.730	47,88%
III	Lợi nhuận sau thuế	48.001	21.932	45,69%
IV	Cổ tức	15%	5%	33,33%

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

Năm 2018, với rất nhiều khó khăn mà Công ty phải đối mặt, việc thay đổi nhân sự cấp cao trong Hội đồng Quản trị Công ty, cơ cấu cổ đông, trong nửa cuối năm nhân sự trong Ban Tổng giám đốc từng bước tiếp tục được kiện toàn bộ máy, điều chỉnh cơ cấu tổ chức trên phạm vi toàn Công ty, các phương án tài chính cụ thể được đưa ra, 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 được thực hiện. Với những nỗ lực của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng sự đồng lòng, quyết tâm cao của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đã triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, đạt doanh thu 297,910 tỷ đồng, bằng 52,32% so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao (569,351 tỷ đồng) và lợi nhuận trước thuế đạt 28,73 tỷ đồng, bằng 47,88% kế hoạch.



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Việc chưa đạt được doanh thu so với kế hoạch đề ra là do Dự án trọng điểm của Công ty trong năm là Dự án Khu dân cư VINACONEX 3 – PHỔ YÊN bị chậm tiến độ do một số yếu tố khách quan liên quan đến ngoại cảnh như thời tiết không ủng hộ ngay khi Dự án đi vào khởi công, bên cạnh đó một số thủ tục hành chính có nhiều thay đổi, kéo dài dẫn đến công tác hoàn thiện bàn giao cho khách hàng chưa thực hiện được trong năm 2018. Cổ tức dự kiến sẽ chi trả trong năm 2018 là 5% bằng tiền mặt, nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông thì cổ tức thực hiện năm 2018 bằng 33,33% kế hoạch đề ra đầu năm. Kết quả này chưa đáp ứng được kỳ vọng cũng như yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông đưa ra, nhưng toàn thể Ban Lãnh đạo cùng cán bộ công nhân viên Công ty cũng đã nỗ lực, đồng lòng, cố gắng trong mọi mảng công tác để đạt được kết quả cao nhất có thể.

❖ Thi công các công trình xây lắp năm 2018

- Mặc dù tiền thân là một Công ty hoạt động xây dựng, nhưng trong thời gian qua với việc thay đổi bộ máy lãnh đạo, cộng với sự thay đổi về định hướng phát triển của Công ty nên hoạt động xây lắp chỉ mang tính cầm chừng. Nguồn việc không nhiều, đội ngũ lãnh cán bộ chuyên môn bị tản mát không giữ được người lao động.
- Trong năm 2018, Công ty chỉ ký được 01 hợp đồng xây lắp là gói thầu: Thi công móng và bê các căn biệt thự lô A (không kể 27 căn mặt đường A01.16 đến A01.42) phần khu A, khu ĐTM Dương Nội, có giá trị là **23,356 tỷ đồng**; Doanh thu lĩnh vực xây lắp tập trung tại các công trình Công trình Ngân hàng nhà nước Chi nhánh tỉnh Cao Bằng; Công trình Cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh; Các gói thầu tại Dương Nội của Nam Cường và một số công trình khác sau khi được quyết toán và thu hồi công nợ. Doanh thu xây lắp năm 2018 đạt **30,461 tỷ đồng**.
- Công việc xây lắp tập trung chủ yếu tại tập trung tại các công trình chuyển tiếp là Công trình Ngân hàng nhà nước Chi nhánh tỉnh Cao Bằng; Công trình Cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh và các gói thầu tại Dương Nội của Nam Cường.
- Việc triển khai thi công các công trình không được như mong đợi, tiến độ thi công bị chậm, điển hình như công trình Ngân hàng nhà nước Chi nhánh tỉnh Cao Bằng làm ảnh hưởng lớn đến thương hiệu của Công ty.
- Do thời gian dài không tham gia hoạt động xây lắp, nên năng lực cạnh tranh của Công ty trong công tác đấu thầu đặc biệt là các công trình có vốn nhà nước là hạn chế, không đảm bảo, đặc biệt là năng lực về kinh nghiệm của nhà thầu như: nhân lực; hợp đồng tương tự, điều kiện năng lực của tổ chức theo quy định của pháp luật, máy móc thiết bị thi công,...

837
TY
AN
ING
3
TP. HA

- Nhân lực con người phục vụ trong lĩnh vực xây lắp còn thiếu và yếu. Các cán bộ đủ năng lực để đảm nhiệm các vị trí quan trọng như chỉ huy trưởng, cán bộ kỹ thuật có chuyên môn cao đã không còn gắn bó với Công ty.

❖ Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Trong năm 2018, kinh doanh bất động sản tiếp tục là một lĩnh vực chủ lực 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 CT1. Đây cũng là dự án góp phần không nhỏ trong cấu thành doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty trong năm 2018.
- 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.
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên được khởi công xây dựng vào tháng 5/2018, đến nay đang tiến hành thi công các hạng mục cuối của hạ tầng kỹ thuật, tiến tới nghiệm thu hoàn thành đủ điều kiện bán hàng trong năm 2019. Đây thực sự là thành quả với nhiều cố gắng của Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty.
- Nhận chuyển nhượng thành công dự án Khu dân cư Vinaconex 6 – Đại Lải từ Công ty Visicon cũng là một tín hiệu tích cực cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019;
- Năm 2018, với việc mở rộng thị trường, Vinaconex 3 đã tham gia đấu thầu giao chủ đầu tư và vượt qua bước sơ tuyển dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Một khu đô thị biển được đánh giá có tiềm năng bậc nhất tại Quảng Bình trong những năm tới. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã nghiên cứu thêm những dự án tiềm năng trong khu vực.
- Với những lợi thế từ nguồn lực tài chính tốt, sự lãnh đạo tươi mới của HĐQT, Vinaconex 3 tự tin bước vào những thị trường mới rất khắc nghiệt như Sài Gòn, Đồng Nai nhưng hết sức tiềm năng.

❖ 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, Ban lãnh đạo Công ty đã đem một luồng gió mới khi đẩy mạnh



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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 hoạt động kinh doanh tại Công ty đầu tư và khai thác chợ BOT đã được điều chỉnh tăng cường nguồn thu, tiết giảm chi phí, nhưng chỉ có tính chất ổn định mà chưa có sự đổi mới một cách căn bản 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, chú trọng tới công tác phòng chống cháy nổ tại các chợ.
- Năm 2018, Công ty Vinaconex 3 cũng đã nỗ lực tìm ra những hướng đi mới, ngành nghề mới hướng đến mục tiêu phát triển bền vững như năng lượng (điện sạch, nước...), logistic bước đầu đã có những tín hiệu tích cực.

❖ 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, được các tổ chức tín dụng cấp hạn mức tín dụng với tổng giá trị 1.142 tỷ đồng, trong đó bao gồm hạn mức cấp tín dụng cho Dự án Khu Đô thị Bảo Ninh 2 là 775 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 2018.

- 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.
- Song song với việc rà soát, củng cố lại toàn bộ hồ sơ, Ban Lãnh đạo trực tiếp chỉ đạo thực hiện quyết liệt hàng loạt các biện pháp thu hồi, một số khoản nợ lâu năm như công trình Bệnh viện đa khoa Tuyên Quang, Tỉnh lộ 283 Bắc Ninh, Sân vận động Việt Trì Phú Thọ, Trường Lương Yên, Chợ Kế Bắc Giang, Công trình Công viên cây xanh CX 06 Vĩnh Phúc, Trường CDSP Mẫu giáo Trung ương, Trạm trộn Bê tông Thái Bình,... đã có những chuyển biến. Tổng số tiền thu hồi được trong năm 2018 là 7,6 tỷ đồng. Con số thu hồi trên tuy không phải là quá lớn so với tổng dư nợ của Công ty, tuy nhiên đó là thành quả chứng minh những nỗ lực thực hiện làm trong sạch báo cáo tài chính Công ty của Ban Thu hồi công nợ nói riêng và của Ban Lãnh đạo nói chung. Tuy nhiên trong năm 2019 để việc thu hồi nợ đạt được như kỳ vọng, công tác thu hồi công nợ cần phải



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa, đặc biệt cần đưa ra các giải pháp, các chế tài xử phạt đủ mạnh và phù hợp để kiên quyết xử lý các khoản nợ xấu, khó đòi đối với các dự án đã và đang thực hiện của Công ty và có nhiều hướng xử lý hơn nữa mới.

❖ Tổ chức - nhân sự

- Năm 2018 Công ty cơ bản ổn định và hoàn thiện được cơ cấu bộ máy, điều này 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; 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: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	% Tăng/Giảm
1	Tổng Tài sản	843.834.533.730	785.519.365.369	+ 7,4%
2	Tài sản ngắn hạn	517.935.939.874	686.753.799.994	- 7,5%
	Tiền và các khoản tương đương tiền	120.158.919.168	171.967.042.695	- 30,1%
	Các khoản phải thu ngắn hạn	253.306.938.833	448.006.661.692	- 43,46%
	Hàng tồn kho	138.451.800.930	46.202.873.122	+ 299,6%
3	Tài sản dài hạn	325.898.593.856	98.765.565.375	+ 329,97
	Tài sản cố định	67.457.693.001	26.799.700.008	+ 251,7%
	Phải thu dài hạn	96.731.790	96.713.790	0%
	Bất động sản đầu tư	86.589.691.618	46.592.976.724	+ 185,8%
	Tài sản dở dang dài hạn	114.508.311.102	1.586.012.681	+ 721,9%

VINACONEX 3
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	159.360.000	22.722.281.100	- 93,01%
Tài sản dài hạn khác	57.086.824.345	967.881.072	+ 590,34

Tại ngày 31/12/2018, Tài sản của Công ty đạt **843.834.533.730** đồng, tăng 7,4% so với 31/12/2017.

- Tài sản ngắn hạn cuối năm 2018 so với cuối năm 2017 giảm 168.817.860.120 đồng, tương ứng giảm 7,5% trong đó tiền và các khoản tương đương tiền giảm 51.808.123.527 đồng, các khoản phải thu ngắn hạn giảm 194.699.722.859 đồng, hàng tồn kho tăng 92.248.927.808 đồng.
- Tài sản dài hạn tăng 227.133.028.481 đồng, tương ứng tăng 329,97% so với đầu năm là do khoản Tài sản cố định tăng 40.657.992.993 đồng, Bất động sản đầu tư tăng 39.996.714.894 đồng, Tài sản dở dang dài hạn tăng 112.922.298.421 đồng và Tài sản dài hạn khác tăng 56.118.943.273 đồng.

b. Tình hình Nợ phải trả

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	%Tăng/Giảm
1	Nợ phải trả	460.272.154.697	453.078.026.381	+ 1,58 %
2	Nợ ngắn hạn	267.922.407.173	403.276.755.243	- 33,6 %
	Phải trả người bán ngắn hạn	108.171.453.849	52.208.180.994	+ 207,1 %
	Người mua trả tiền trước	28.895.934.110	92.559.535.538	- 68,8 %
	Chi phí phải trả ngắn hạn	54.799.795.926	64.300.928.946	- 14,8 %
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	32.763.242.148	70.667.765.170	- 53,7 %
3	Nợ dài hạn	192.349.747.524	49.801.271.138	+ 386,2 %
	Phải trả người bán dài hạn	0	44.491.519.138	
	Người mua trả tiền trước dài hạn	0	5.149.752.000	
	Phải trả dài hạn khác	0	160.000.000	

31/18
G T
HÃI
DỰN
3
-TP



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Tại ngày 31/12/2018, Nợ phải trả của Công ty là 460.272.154.697 đồng, tăng 7.194.128.316 đồng so với 31/12/2017, tương ứng tăng 1.58%, trong đó Nợ ngắn hạn giảm 135.354.348.070 đồng nhưng Nợ dài hạn lại tăng 142.548.476.386 đồng.

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

- ✓ Mặc dù trong năm 2018 Công ty có thay đổi về 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.



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

b. Khó khăn

- Thị trường bất động sản năm 2019 đang tồn tại nhiều vướng mắc, cụ thể là về nguồn vốn để phát triển các dự án và tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn tại các ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tín dụng phi ngân hàng sẽ thực hiện giảm dần theo lộ trình. Ngân hàng Nhà nước cũng yêu cầu các ngân hàng thương mại kiểm soát chặt tăng trưởng tín dụng và hạn chế cho vay vào các lĩnh vực rủi ro như bất động sản, chứng khoán, đồng thời cũng nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản từ 150% lên 200%. Các động thái trên khiến các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn để tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng, Vinaconex3 cũng không ngoại lệ.
- Với định hướng đưa Công ty cổ phần xây dựng số 3 là Công ty hàng đầu về đầu tư, kinh doanh bất động sản đòi hỏi nguồn nhân lực có chuyên môn, trình độ cao, với kinh nghiệm không chỉ là chuyên môn được đào tạo, mà cần có sự am hiểu về những vấn đề sẽ ảnh hưởng tới công tác đầu tư. Điều này là một thách thức với Công ty bởi trước đây thế mạnh của Công ty là thi công xây lắp và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng..

5. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch năm 2019

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Kế hoạch 2019/Thực hiện 2018
I	Doanh thu	297.910	621.387	208,58%
1	Xây lắp, thương mại	30.461	45.582	149,64%
2	Kinh doanh bất động sản và hạ tầng	56.155	554.805	987,98%
3	Sản xuất kinh doanh thương mại và kinh doanh khác	211.294	21.000	9,93%
II	Lợi nhuận trước thuế	28.730	63.521	221,09%
III	Lợi nhuận sau thuế	21.932	50.817	231,7%
IV	Cổ tức	5%	15%	300%

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 2019 với Tổng doanh thu là 621,38 tỷ đồng, bằng



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

208,58% so với thực hiện năm 2018, trong đó mảng kinh doanh bất động sản được kỳ vọng tăng trưởng mạnh, với kế hoạch doanh thu bằng 987,98% so với năm 2018. Lợi nhuận trước thuế dự kiến 63,52 tỷ đồng, bằng 221,09% so với lợi nhuận năm 2018.

6. Những giải pháp cụ thể để đạt được kế hoạch kinh doanh năm 2018

❖ Lĩnh vực thi công xây lắp

- Lĩnh vực xây lắp chính là thách thức lớn đối với định hướng phát triển của công ty trong năm 2019 và các năm tiếp theo. Trong môi trường cạnh tranh công việc khốc liệt giữa các nhà thầu, đặc biệt là các công trình có nguồn vốn nhà nước, với tình hình năng lực, kinh nghiệm hiện tại của Công ty,... nó đòi hỏi Ban lãnh đạo công ty phải có các định hướng và quyết sách mới trong giai đoạn tới.
- Với việc triển khai các dự án công ty đang quản lý kỳ vọng mang lại nguồn việc cho lĩnh vực xây lắp.
- Tận dụng tối đa các mối quan hệ, đặc biệt là mối quan hệ và tầm ảnh hưởng của lãnh đạo công ty, 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 như các dự án, nhà máy của các liên doanh nước ngoài, vốn tư nhân,
- Đẩy nhanh công tác thi công các công trình đang triển khai để bàn giao cho chủ đầu tư, quyết toán công trình nhằm ghi nhận doanh thu như các công trình: Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Cao Bằng; Công trình văn phòng làm việc và cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh; Gói thầu tại Dương Nội....

❖ Lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản

- Hoàn thành công tác thi công hạ tầng dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phố yên, sớm đưa dự án vào khai thác, vận hành và bàn giao.
- Hoàn thành việc đấu thầu giao chủ đầu tư dự án Khu dân cư số 7, thị trấn Hương Sơn, Phú Bình, đẩy nhanh công tác giao đất và thi công hạ tầng dự án.
- Hoàn thành việc đấu thầu giao chủ đầu tư dự án Bảo Ninh 2, đẩy nhanh công tác giao đất và thi công hạ tầng dự án.
- Đẩy nhanh công tác thi công hoàn thiện hạ tầng, thủ tục đấu giá đất thương phẩm tại dự án Khu dân cư Vinaconex 6 – Đại Lải, sớm đưa dự án vào vận hành, khai thác.
- Mở rộng nghiên cứu và triển khai các dự án tại Thái Nguyên, Quảng Ninh, Quảng Bình, Sài Gòn, Đồng Nai...



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Triển khai thực hiện Dự án Tòa nhà văn phòng – cho thuê tại 389 Đê La Thành, Hà Nội, phần đầu năm 2019 sẽ hoàn thành và đi vào sử dụng.
- Nghiên cứu quỹ đất của Công ty hoặc của các công ty con để chuyển đổi thành dự án bất động sản như Chợ Thương – Bắc Giang...

❖ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác

- Mở rộng nghiên cứu và triển khai các lĩnh vực có xét đến yếu tố phát triển bền vững như logistics, điện mặt trời, điện gió, nước sạch...
- Cùng cố hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng và hoạt động khai thác, quản lý chợ.

❖ 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 2019, 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 2019, Công ty tập trung sắp xếp lại và tham gia điều hành các doanh nghiệp mà Vinaconex 3 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 Vinaconex 3.

❖ 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.
- 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 Quản lý dự án 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

Hội đồng Quản trị (HĐQT) ngay sau khi nhận nhiệm vụ tại Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) năm 2018 đã bắt tay vào việc xây dựng lại cơ cấu bộ máy của Công ty cổ phần xây dựng số 3. HĐQT đã thống nhất xây dựng định hướng và xác định mục tiêu phát triển của Công ty Vinaconex 3 sẽ trở thành Công ty hàng đầu về đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Dự án trọng điểm của Công ty trong năm 2018 là Dự án Khu dân cư VINACONEX 3 – PHỔ YÊN, sau gần hai năm nỗ lực, đẩy nhanh các khâu thủ tục theo quy định của pháp luật, vào cuối tháng 5/2018, Dự án đã chính thức được khởi công và trở thành điểm nhấn của Thị xã Phổ Yên trong quá trình xây dựng các tiêu chí trở thành Đô thị loại II vào năm 2020.

Cuối tháng 9/2018, việc nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư Vinaconex 6 – Đại Lải cũng đã bổ sung thêm sản phẩm khá mới mẻ cho Vinaconex 3, đó chính là bất động sản du lịch.

Năm 2018, với rất nhiều khó khăn mà Công ty phải đối mặt, việc thay đổi nhân sự cấp cao trong Hội đồng Quản trị Công ty, cơ cấu cổ đông, trong nửa cuối năm nhân sự trong Ban Tổng giám đốc từng bước tiếp tục được kiện toàn bộ máy, điều chỉnh cơ cấu tổ chức trên phạm vi toàn Công ty, các phương án tài chính cụ thể được đưa ra, 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 được thực hiện.

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



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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.

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 2018

Đơn vị : Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	So sánh Thực hiện/Kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	569.351	297.910	52,32%
2	Tổng Chi phí	509.350	261.575	51,35%
3	Lợi nhuận trước thuế	60.001	28.730	47,88%
4	Lợi nhuận sau thuế	48.001	21.932	45,69%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018)

Năm 2018, Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 28,73 tỷ đồng, chưa đạt chỉ tiêu so với kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

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

- Điểm khác biệt của năm 2018 so với năm 2017 đó là việc tháng 10/2018, Hội đồng Quản trị đã ra Quyết định bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc và cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty cùng với Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Đây là một bước đột phá trong công tác quản lý, điều hành của Hội đồng Quản trị.
- Hội đồng Quản trị luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý hoàn thành được nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như bộ máy giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc. Từ đó, Ban Tổng Giám đốc 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 Hội đồng Quản trị thay mặt cho Hội đồng Quản trị đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc 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



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

định tại Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị Công ty. Ngoài ra, Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị tổ chức họp hoặc yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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

Năm 2019, việc Ngân hàng Nhà nước giảm tỷ lệ tăng trưởng tín dụng tại các ngân hàng đã ảnh hưởng không nhỏ đến các doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, Vinaconex 3 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... mặt khác 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 thì việc đưa Công ty trở thành Công ty hàng đầu về lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là điều hoàn toàn có thể thực hiện. Đứng trước những thách thức và cơ hội mới tại các thị trường mới như Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Quảng Bình và tiến tới là thị trường miền Nam như Sài Gòn, Đồng Nai... Hội đồng Quản trị Công ty xác định phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động trong năm 2019 với một số chỉ tiêu chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 621,387 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 63,521 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế : 50,817 tỷ đồng
- Tỷ lệ cổ tức : 15%

Để có thể thực hiện được các chỉ tiêu nêu trên, Hội đồng Quản trị cần thực hiện đồng loạt các giải pháp như sau:

- ✓ 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 2019 sau khi ĐHĐCĐ thông qua.
- ✓ 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.
- ✓ Triển khai 04 dự án có quy mô lớn:
 - Dự án Khu dân cư Vinaconex3 Phố Yên:
 - Địa chỉ: Xã Hồng Tiến, thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.
 - Tổng mức đầu tư: 116,7 tỷ đồng

101
HỘI
CỔ
PHẦN
XÂY
DỰNG
SỐ 3



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Diện tích dự án: 10,03 ha
- Dự án Khu dân cư số 7, thị trấn Hương Sơn, Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên:
 - Địa chỉ: Tổ dân phố Úc Sơn, tổ dân phố số 3, thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.
 - Tổng mức đầu tư: 80,93 tỷ đồng
 - Diện tích dự án: 3,63 ha
- Dự án đầu tư khu Biệt thự nhà vườn Đại Lải:
 - Địa chỉ: Xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
 - Tổng mức đầu tư: 1.141 tỷ đồng
 - Diện tích dự án: 12,16 ha
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2:
 - Địa chỉ: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
 - Tổng mức đầu tư: 1.020 tỷ đồng
 - Diện tích dự án: 18,3 ha
- ✓ 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.
- ✓ 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.

317
 IG
 PH
 DI
 Ô
 BA

VINACONEX 3
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- ✓ Chỉ đạo việc công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

IV. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ (%)
1	Vũ Đức Toàn	Chủ tịch HĐQT	17/4/2018		0	0
2	Kiều Xuân Nam	Thành viên HĐQT	17/04/2018		0	0
3	Nguyễn Ngọc Quỳnh	Thành viên HĐQT	27/07/2015		0	0
4	Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên HĐQT	17/04/2018		0	0
5	Nguyễn Hoài Anh	TV HĐQT	12/03/2018	3/12/2018	643.800	2,27
6	Phạm Văn Thành	Chủ tịch HĐQT	04/11/2015	17/04/2018	0	0
7	Lê Quang Đức	TV HĐQT	28/7/2015	12/03/2018	0	0
8	Lê Đức Quang	TV HĐQT	10/03/2017	17/04/2018	0	0
9	Phạm Văn Hoan	TV HĐQT	10/03/2017	17/04/2018	0	0

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 2017, 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 38 phiên họp để xem xét và đưa ra các quyết định kịp thời về các vấn đề thuộc thẩm quyền và ban hành 38 Nghị quyết, 18 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 có 01 thành viên HĐQT độc lập.

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

Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGD, các cán bộ quản lý khác đã tham dự và hoàn thành khóa học về quản trị Công ty tại các cơ sở được Ủy ban chứng khoán Nhà nước công nhận.

1. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ (%)
1	Dương Thị Thanh Tùng	Trưởng ban	17/04/2018		0	0
2	Nguyễn Thị Quỳnh Anh	Thành viên	17/04/2018		0	0
3	Phạm Thu Hằng	Thành viên	17/04/2018		0	0
4	Nguyễn Thanh Bình	Trưởng ban	22/04/2016	17/04/2018	0	0
5	Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	22/04/2016	17/04/2018	0	0

b. Hoạt động của BKS

- Trong năm 2018, 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 2018, cụ thể:
 - Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban TGD trong năm 2018 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 2018 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 2018, 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).

2. 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 ĐHCĐ thường niên và được công bố trong các Báo cáo quản trị, Báo cáo tài chính kiểm toán theo đúng quy định.

1013
CÔNG
CỔ P
XÂY
SỐ
ĐẠI

3. 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 (01/01/2018)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2018)		Lý do tăng, giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Lưu Hồng Huệ	Người ước Ủy quyền công bố thông tin đến ngày 24/5/2018	200.000	0,7	0	0,0	Bán
2	Nguyễn Lệ Hoa	Vợ của Thành viên HĐQT Nguyễn Ngọc Quỳnh	1.241.625	4,38	1.730.625	6,1	Mua

4. 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.

178
G T
HÃN
DỰN
3
-TP.



VINACONEX 3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

V. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam
- Ý kiến của kiểm toán độc lập:

Theo ý kiến của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinaconex3.vn>.

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3



Vũ Đức Toàn

