

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 09/05/2019)



VINACONEX 3

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 103/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14/10/2019)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày/...../2019, tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Trụ sở chính : Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 3756 0333 Fax: 024 3756 0332

Website : <http://vinaconex3.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q.Ba Đình, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 6276 2666 Fax: (84.24) 6276 5666

Website : www.agriseco.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Bà Đào Thị Thúy Nga Chức vụ: Chuyên viên Văn phòng HĐQT

Điện thoại : 024 3756 0333 Fax: 024 3756 0332



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 09/05/2019)



VINACONEX 3

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

❖ Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 3
❖ Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
❖ Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
❖ Giá bán cho cổ đông hiện hữu	: 10.000 đồng/cổ phần
❖ Tổng số lượng chào bán:	: 32.636.380 cổ phần
Trong đó:	
▪ Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	: 4.256.919 cổ phần
▪ Chào bán cho cổ đông hiện hữu	: 28.379.461 cổ phần
❖ Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)	: 326.363.800.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK (AGRISECO)

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 6276 2666 Fax: (84.24) 6276 5666

Website : www.agriseco.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Văn phòng Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (024) 3831 5100 Fax: (024) 3831 5090

Website : ey.com



MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....1

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ 1

2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP 4

3. RỦI RO ĐẶC THÙ 4

4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN VÀ CỦA VIỆC SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 6

5. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU 6

6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY 9

7. RỦI RO KHÁC 9

PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..... 10

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 10

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN..... 10

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT..... 11

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH..... 13

1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 13

2. CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY 17

3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 22

4. CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA CÔNG TY, NHỮNG CÔNG TY MÀ CÔNG TY ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 23

5. QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY 23

6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 24

7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 02 NĂM GẦN NHẤT VÀ QUÝ GẦN NHẤT..... 36

8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG NGÀNH 38

9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG 40

10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC 41

11. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 41

12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG . 47

13. TÀI SẢN 58

1131
ING
Ổ PH
Y D
SỐ
ĐA-
G
P
G
RI
VI



14.	KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO	58
15.	ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	61
16.	THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN CÓ TỔ CHỨC.....	61
17.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY	62
18.	CÁC THÔNG TIN TRANH CHẤP, KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY	62
	PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	63
1.	LOẠI CỔ PHIẾU	63
2.	MỆNH GIÁ	63
3.	TỔNG SỐ CỔ PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN.....	63
4.	GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN	63
5.	PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ	63
6.	PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI.....	64
7.	THỜI GIAN PHÂN PHỐI	64
8.	ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU	65
9.	PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN	65
10.	CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHIẾU.....	66
11.	PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ CỔ PHIẾU LÊ PHÁT SINH DO LÀM TRÒN XUỐNG, SỐ CỔ PHẦN CÒN DƯ DO CỔ ĐÔNG KHÔNG ĐĂNG KÝ MUA HẾT (NẾU CÓ).....	66
12.	GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẪM GIỮ ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI	67
13.	CÁC HẠN CHẾ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG	68
14.	CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN.....	68
15.	NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHÒNG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU.....	69
	PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	70
1.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	70
2.	PHƯƠNG ÁN KHẢ THI.....	70
	PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	73
1.	DỰ KIẾN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH	73
2.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH.....	73
	PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	75

337
TY
AN
NG
P. HP



1. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	75
2. Ý KIẾN CỦA TÔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	75
3. ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH.....	76
4. CÁC KHOẢN PHÍ VÀ ĐIỀU KIỆN KÈM THEO	76
PHẦN IX: PHỤ LỤC.....	77

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty	13
Bảng 2: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị	19
Bảng 3: Danh sách Ban Kiểm soát.....	19
Bảng 4: Thành viên Ban Tổng giám đốc	19
Bảng 5: Cơ cấu cổ đông của Công ty	22
Bảng 6: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty.....	23
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ qua các năm.....	26
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty qua các năm.....	27
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm	27
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty qua các năm	28
Bảng 11: Danh sách các đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ cho Công ty	29
Bảng 12: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty mẹ qua các năm.....	30
Bảng 13: Cơ cấu chi phí sản xuất hợp nhất của Công ty qua các năm	30
Bảng 14: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ qua các năm.....	32
Bảng 15: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm.....	33
Bảng 16: Các hợp đồng Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết	35
Bảng 17: Kết quả hoạt động của Công ty mẹ năm 2017, 2018 và 6 tháng năm 2019	36
Bảng 18: Kết quả hoạt động hợp nhất của Công ty năm 2017, 2018 và 6 tháng năm 2019	36
Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 của một số doanh nghiệp cùng ngành.....	38
Bảng 20: Tình hình lao động của Công ty	40
Bảng 21: Tỷ lệ trả cổ tức của Công ty qua các năm.....	41
Bảng 22: Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty	41



Bảng 23: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty	43
Bảng 24: Số năm khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình	44
Bảng 25: Mức lương bình quân	44
Bảng 26: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty qua các năm	45
Bảng 27: Số dư các khoản vay của Công ty qua các năm	45
Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty	45
Bảng 29: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty	46
Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2017 – 2018	47
Bảng 31: Danh sách Ban lãnh đạo Công ty	48
Bảng 32: Tình hình tài sản cố định tính đến ngày 30/06/2019	58
Bảng 33: Kế hoạch hoạt động kinh doanh và ngân sách tài chính hợp nhất năm 2019	58
Bảng 34: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	64
Bảng 35: Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành	73

DANH MỤC HÌNH, BIỂU ĐỒ

<i>Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%)</i>	1
<i>Biểu đồ 2: Tốc độ lạm phát qua các năm (%)</i>	2
<i>Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty</i>	17

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**1. Rủi ro về kinh tế**

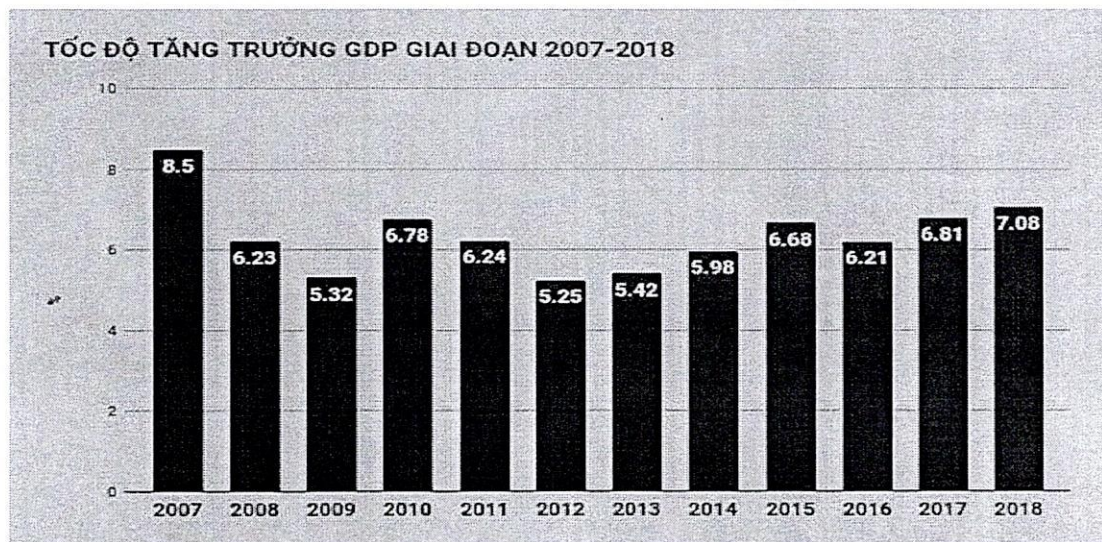
Những biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

1.1 Tốc độ tăng trưởng

Năm 2018 tăng trưởng kinh tế đạt 7,08%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra và là mức tăng trưởng cao nhất trong 11 năm qua, theo số liệu mới công bố của Tổng cục Thống kê. GDP quý IV năm 2018 tăng 7,31% so với cùng kỳ năm trước. Thu nhập bình quân đầu người đạt 3,76 triệu đồng/tháng (tăng 660 nghìn đồng so với năm 2016), bình quân giai đoạn 2016-2018 tăng 10,2%/năm. Quy mô nền kinh tế năm 2018 theo giá hiện hành đạt 5.535,3 nghìn tỷ đồng. Năm 2018, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 34,28%/GDP; khu vực dịch vụ chiếm 41,17%/GDP. GDP đầu người năm 2018 đạt 58,5 triệu đồng, tương đương 2.587 USD, tăng 198 USD so với năm 2017.

Diễn đàn Kinh tế thế giới xếp hạng năng lực cạnh tranh của Việt Nam đứng thứ 77/140 quốc gia và vùng lãnh thổ, là thứ hạng tương đối cao về ổn định kinh tế vĩ mô. Ngân hàng Thế giới xếp hạng về môi trường kinh doanh của Việt Nam đứng thứ 69/190 quốc gia, vùng lãnh thổ.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%)



Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê

Năm 2019, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP đạt 6,8%, tập trung tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững. Tốc độ tăng trưởng GDP duy trì ở mức cao giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà thực cũng như nhu cầu đầu tư trong lĩnh vực thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động của các công ty kinh

doanh bất động sản.

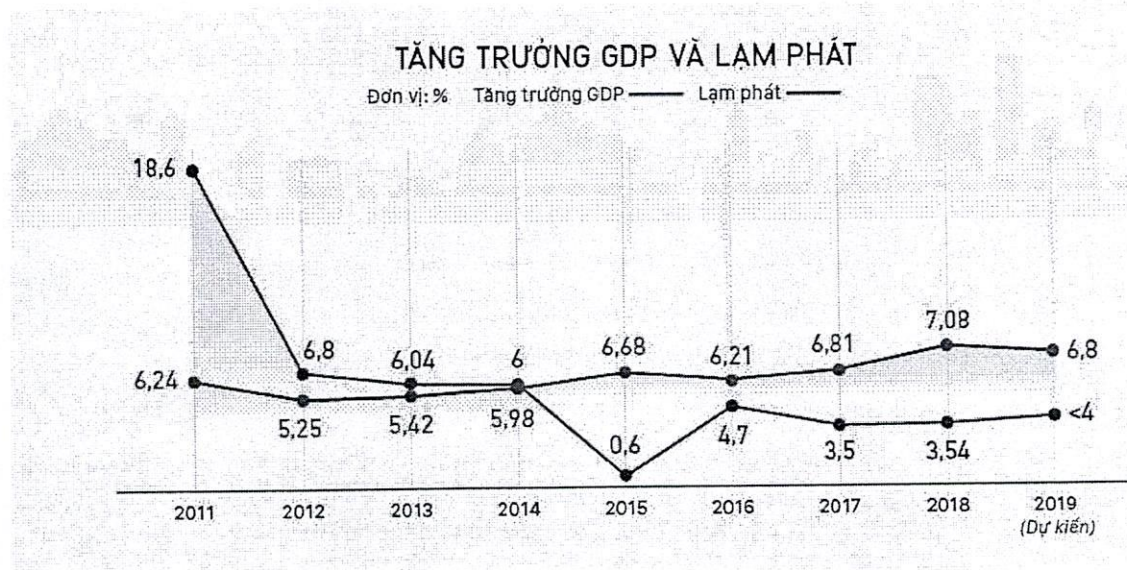
Đồng thời, tốc độ GDP cao sẽ kéo theo tăng đầu tư, sản xuất và tiêu thụ sản phẩm tại thị trường trong nước và ngược lại. Do đó, những biến động của chỉ số GDP ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty nói chung và VC3 nói riêng.

1.2 Lạm phát

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, CPI bình quân cả năm 2018 tăng 3,54%, Chính phủ đã hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4% trong năm 2018. CPI bình quân năm 2018 tăng chủ yếu là do tăng giá lương thực, thực phẩm, giá xăng dầu.

Có một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2018 như giá dịch vụ y tế điều chỉnh giảm theo Thông tư số 15/2018/TT/BYT ngày 30/5/2018 của Bộ Y tế về việc quy định thống nhất giá dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh bảo hiểm y tế giữa các bệnh viện cùng hạng trên toàn quốc, theo đó chỉ số giá dịch vụ y tế tháng 7/2018 giảm 7,58% góp phần giảm CPI chung 0,29%. Ngân hàng Nhà nước (“NHNN”) đã điều hành chính sách tiền tệ kiên định mục tiêu giữ ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

Biểu đồ 2: Tốc độ lạm phát qua các năm (%)



Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê

Mục tiêu tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 mà Quốc hội đã thông qua ở mức 4%. Dù mục tiêu kiểm soát lạm phát thực hiện trong năm 2018 đã thành công ở mức 3,54%, song việc kiểm soát lạm phát năm 2019 vẫn đang hiện hữu nhiều thách thức. Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia dự báo, nếu không có yếu tố đột biến và việc giá điện không tăng, lạm phát năm 2019 sẽ tăng ở mức 3,5% so với cùng kỳ, trong khi mục tiêu đề ra trong năm là 4%.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành Hoạt động xây lắp công trình; Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản như VC3, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động SXKD của VC3 thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công, lãi vay, v.v...



Tỷ lệ lạm phát nếu được duy trì ổn định ở mức thấp sẽ tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng như của VC3, giúp Công ty kiểm soát được giá cả chi phí các yếu tố đầu vào, nâng cao được hiệu quả hoạt động kinh doanh.

1.3 Lãi suất

Trong năm 2018 NHNN đã thực hiện đồng bộ, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường tiền tệ, góp phần kiểm soát lạm phát, tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay và tăng cường khả năng cung ứng tín dụng cho nền kinh tế, góp phần hỗ trợ tăng trưởng kinh tế đạt 7,08% (cao nhất trong 11 năm trở lại đây và cao hơn mục tiêu 6,7%).

Ước cả năm, tổng phương tiện thanh toán (M2) tăng khoảng 12,5%, sát với chỉ tiêu định hướng đề ra khoảng 16-18% từ đầu năm. NHNN đã nỗ lực điều hành chính sách tiền tệ đảm bảo thanh khoản cho TCTD, duy trì lãi suất liên ngân hàng ở mức hợp lý, góp phần ổn định và giảm mặt bằng lãi suất thị trường. Mặt bằng lãi suất được duy trì ổn định trong bối cảnh lãi suất thị trường quốc tế gia tăng, theo đó điều hành lãi suất phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô và tiền tệ, tập trung điều tiết và thanh khoản và đáp ứng nhu cầu thanh khoản cho TCTD, điều chỉnh giảm lãi suất chào mua OMO từ 5%/năm xuống còn 4,75%/năm góp phần giảm chi phí vốn cho TCTD, chỉ đạo TCTD tiếp tục rà soát và cân đối khả năng tài chính để áp dụng mức cho vay hợp lý và an toàn trong hoạt động. Mặt bằng lãi suất của TCTD năm 2018 về cơ bản ổn định với lãi suất cho vay khoảng 6-9%/năm với ngắn hạn, 9-11%/năm với trung và dài hạn. Điều hành tăng trưởng phù hợp cân đối vĩ mô, đáp ứng vốn của nền kinh tế, tập trung tín dụng vào sản xuất kinh doanh, tín dụng với các lĩnh vực rủi ro được kiểm soát chặt chẽ. Tín dụng tăng 14% so với năm 2017.

Năm 2019 NHNN định hướng tổng phương tiện thanh toán tăng khoảng 14% điều chỉnh phù hợp với diễn biến, tình hình thực tế. Đồng thời, NHNN đã định hướng năm 2019 ngành ngân hàng tiếp tục phấn đấu giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, bám sát diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tiền tệ, ngoại hối, NHNN sẽ xem xét, cân nhắc điều chỉnh linh hoạt lãi suất trên thị trường mở (OMO) để hỗ trợ TCTD có điều kiện giảm lãi suất cho vay với thời điểm và liều lượng phù hợp.

Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, tăng trưởng tín dụng quý I/2019 (tính đến 25/3) đạt 2,28% so với cuối năm 2018. Tính đến ngày 25/3/2019, tổng phương tiện thanh toán tăng 2,67% so với cuối năm 2018. Tín dụng tăng khoảng 2,28% so với cuối năm 2018. Mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tiếp tục ổn định, lãi suất cho vay ngắn hạn phổ biến ở mức 6 - 9%/năm, 9 - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

Mức lãi suất ở mức phù hợp với khả năng chi trả của Doanh nghiệp sẽ cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp cũng như của VC3. VC3 có lợi thế khi năng lực tài chính mạnh mẽ, hệ số tín nhiệm tại các ngân hàng uy tín rất cao. Do đó, VC3 luôn được các tổ chức tín dụng quan tâm và có những chính sách hỗ trợ, hợp tác, giúp cho các hoạt động của VC3 được diễn ra thông suốt và tạo nên những giá trị lớn về kinh tế, xã hội.



1.4 Tỷ giá

VC3 ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do VC3 không phát sinh doanh thu và lợi nhuận bằng ngoại tệ, đồng thời VC3 cũng không có các khoản vay bằng ngoại tệ.

2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các bộ luật về thuế quan, và các quy định pháp luật khác của Việt Nam. Ngoài ra, VC3 chịu sự điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến các lĩnh vực ngành nghề hoạt động hiện nay của VC3, các quy định về quy hoạch và phát triển thị trường bất động sản, xây dựng.

Việt Nam hiện là quốc gia đang phát triển, khung pháp lý và luật pháp chưa theo kịp với tốc độ phát triển kinh tế. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những kết quả không mong đợi, ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản trị điều hành của VC3.

Là một doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 2002 và niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) từ năm 2007, đến nay tập thể lãnh đạo và nhân viên của VC3 đã thích ứng được với cơ chế hoạt động của công ty cổ phần cũng như nắm bắt khá đầy đủ những quy định, chính sách về công ty đại chúng niêm yết.

Để hạn chế rủi ro này, các bộ phận chức năng của VC3 đã thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý để kịp thời dự báo và có sự chuẩn bị nhằm thích ứng với những thay đổi của chính sách. Đồng thời, nghiên cứu các quy định, chính sách cung cấp dịch vụ bưu chính, chuyển phát hàng hóa của các nước mà VC3 có quan hệ hợp tác để nhằm hạn chế những rủi ro về mặt pháp lý trong giao dịch.

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro biến động thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của VC3 phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, v.v. Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỷ suất cho thuê hoặc giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro chung của thị trường Bất động sản mà VC3 có thể gặp phải:

- Những thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản). Lợi nhuận và dòng tiền lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh bất động sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào điều kiện thị trường tại thời điểm dự án được hoàn tất và bán được cho khách hàng;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong



- tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;
- Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
 - Thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ;
 - Các rủi ro liên quan tới việc bán các căn hộ hình thành trong tương lai và các chính sách của Chính phủ liên quan tới việc bán các căn hộ hình thành trong tương lai;
 - Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
 - Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
 - Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
 - Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
 - Không thể thu tiền thuê của khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền thuê vì lý do khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
 - Sử dụng bất động sản khi chưa được cho phép, dẫn đến quyền thu hồi bất động sản của Chính phủ; v.v...

3.2 Rủi ro liên quan đến hoạt động xây lắp

Những rủi ro xây lắp có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của VC3 như thay đổi liên quan đến thiết kế, thi công xây dựng, mua sắm vật tư, thiết bị; rủi ro liên quan đến an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy, nổ; thay đổi ảnh hưởng đến an toàn, chất lượng và tiến độ thực hiện dự án và thay đổi giá dịch vụ trên thị trường; nguồn lao động thiếu hụt và không được đào tạo.

3.3 Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản

Việt Nam là nước có dân số đông và đang trong quá trình phát triển hội nhập, do vậy nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày một lớn. Đây là yếu tố được đánh giá là cơ hội cho sự phát triển của các doanh nghiệp ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, mức độ cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong ngành ngày càng tăng lên, cùng với đó là việc tham gia thị trường của các nhà đầu tư tổ chức nước ngoài có lợi thế về tài chính và công nghệ. Điều này dẫn đến nguồn cung bất động sản lớn, dẫn đến cạnh tranh về giá nhà ở, giá nguyên vật liệu và nhân công tăng.

Để giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường, VC3 sẽ tập trung vào hoàn thiện công tác quản lý, thay đổi công nghệ để giảm thiểu chi phí và nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ. Đồng thời, VC3 sẽ chú trọng công tác M&A để có được quỹ đất sạch ở vị trí địa lý



đẹp để có thể triển khai dự án xây dựng chung cư nhằm gia tăng vị thế của VC3 và lợi ích của cổ đông.

4. Rủi ro của đợt chào bán và của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

4.1 Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có khả năng cổ phiếu của VC3 không được chào bán hết, điều này gây ảnh hưởng đến kế hoạch bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của VC3. Trong trường hợp cổ phiếu không được mua hết, số tiền thu về không đáp ứng được mục đích bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của VC3, Công ty sẽ phải tìm nguồn vốn khác để bổ sung như vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Ngoài ra, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối số lượng cổ phiếu không được cổ đông đặt mua hết cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện không ưu đãi hơn so với cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện mua hết số cổ phần chào bán, Hội đồng quản trị sẽ xem xét chào bán cho các đối tượng khác nhưng vẫn đảm bảo giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Với kết quả kinh doanh đã đạt được trong những năm qua cùng với tiềm năng, triển vọng phát triển của Công ty trong thời gian tới, cổ phiếu VC3 sẽ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hơn nữa, trong đợt chào bán này, cổ phiếu phát hành thêm của Công ty được chào bán ở mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách của cổ phiếu VC3 và giá trị trường. Khả năng thành công của đợt chào bán được Hội đồng quản trị đánh giá ở mức 90% là tỷ lệ cao.

4.2 Rủi ro của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu được sử dụng để đầu tư cho dự án Khu biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 – Đại Lải và bổ sung vốn cho hoạt động động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian tới. Trong trường hợp dự án mà VC3 dự kiến đầu tư chậm tiến độ vì lý do tài chính hoặc pháp lý thì việc sử dụng vốn của Công ty sẽ không được tối ưu hóa. Ngoài việc số tiền đầu tư vào dự án chưa sinh lời, Công ty mất đi chi phí cơ hội để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty bị ảnh hưởng, cổ đông của Công ty không thể nhận được mức cổ tức mong muốn. Tuy nhiên, với dự án mà Công ty tham gia, Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành đánh giá cao về tính khả thi, do vậy rủi ro liên quan đến dự án là thấp.

5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

5.1 Rủi ro về pha loãng giá cổ phiếu

Sau khi chào bán cổ phần, số lượng cổ phần lưu hành trên thị trường của VC3 cũng tăng lên tương ứng.

Tổng số cổ phần (cổ phần)	(1)	28.379.461
Cổ phiếu quỹ (cổ phần)	(2)	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phần)	(3) = (1) – (2)	28.379.461
Số lượng cổ phần chào bán	(4)	32.636.380

183
 TY
 HÂN
 ỨNG
 3
 (P. H)



- Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu		28.379.461
- Số lượng cổ phần thực hiện trả cổ tức năm 2017		4.256.919
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu		10.000 đồng/cổ phần
Tỷ lệ pha loãng (%)	(5)	115,0%
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán (cổ phiếu)	(6) = (3) + (4)	61.015.841

Hiện nay, Công ty đã niêm yết tại HNX với mã VC3, nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần được HNX tính toán theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{R1})}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

P_{tc}	:	Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
PR_{t-1}	:	Giá tham chiếu trước điều chỉnh
P_{R1}	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
I_1	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu
I_2	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm từ cổ tức cổ phiếu so với cổ phiếu gốc

Ví dụ:

Giả sử giá của cổ phiếu VC3 vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là **20.000 đồng/cổ phiếu** (PR_{t-1}). Tổng số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là 28.379.461 cổ phiếu; tổng số lượng cổ phần phát hành để trả cổ tức năm 2017 là 4.256.919 cổ phần.

Như vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của VC3 sẽ được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{20.000 + (1 \times 10.000)}{1 + 1 + 15\%} = \frac{30.000}{2,15} = 13.954 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

5.2 Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

EPS = Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân

$$SL \text{ cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$$

✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành



✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm

✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

Lãi chia cho cổ đông

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (*giả định*) là: 05 tháng

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{28.379.461 * 12 + 32.636.380 * 5}{12} = 41.977.953 \text{ cổ phiếu}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 của VC3 (*dự kiến*) là: 50.817.000.000 đồng.

So sánh EPS năm 2019 trong 2 trường hợp sau:

Stt	Nội dung	Không phát hành (đồng)	Phát hành (đồng)
1.	Lợi nhuận sau thuế	50.817.000.000	50.817.000.000
2.	Số CP lưu hành bình quân	28.379.461	41.977.953
3.	EPS	1.791	1.211

Sau khi chào bán, EPS năm 2019 của VC3 bị giảm 32,38% so với trước khi chào bán.

5.3 Rủi ro pha loãng Giá trị sổ sách của cổ phần (BV):

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{(\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành} - \text{cổ phiếu quỹ})}$$

So sánh BV tại thời điểm 31/12/2019 trong 2 trường hợp sau:

STT	Nội dung	Không phát hành (đồng)	Phát hành (đồng)
1.	Lợi nhuận sau thuế	50.817.000.000	50.817.000.000
2.	Số CP lưu hành tại thời điểm 31/12/2019	28.379.461	61.015.841
3.	Số CP quỹ	-	-
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	32.051.344.714	32.051.344.714
5.	Vốn chủ sở hữu	413.821.141.311	686.122.644.319
6.	Giá trị sổ sách (BV)	13.452	10.719

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ bị pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu với giá thấp hơn giá trị sổ sách hiện tại. Cụ thể, giá trị sổ sách một cổ



phần sau khi phát hành bị giảm 19,87% so với trước khi chào bán.

5.4 Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Do việc phát hành được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên sẽ không làm giảm tỷ lệ nắm giữ, quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền có thể làm giảm tỷ lệ sở hữu, giảm tỷ lệ biểu quyết tương ứng.

6. Rủi ro quản trị công ty

Đối với bất kỳ công ty nào thì việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và các nhà đầu tư khác.

VC3 được tổ chức theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Do đó, hiệu quả hoạt động của các đơn vị thành viên trực tiếp ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính và kết quả hoạt động chung của VC3. Để hạn chế rủi ro hoạt động hệ thống, ban lãnh đạo VC3 luôn chú trọng xây dựng kế hoạch và giám sát tuân thủ thực hiện. Theo đó, Ban lãnh đạo Công ty đã giám sát hoạt động của các đơn vị thành viên thông qua việc xây dựng kế hoạch tuần, tháng, quý và các phiên họp giao ban trực tiếp hoặc từ xa để kiểm tra định kỳ việc thực hiện các nhiệm vụ theo tuần, tháng, quý, đảm bảo tiến độ thực hiện và chất lượng công việc nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động Công ty.

Đối với VC3, dự kiến sau khi phát hành quy mô vốn điều lệ của Công ty tăng từ 283,795 tỷ đồng lên gần 567,59 tỷ đồng. Việc quy mô tăng nhanh sẽ kéo theo những khó khăn, rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nhân lực sao cho hiệu quả nhất. Mặc dù vậy, VC3 đã có bề dày lịch sử hoạt động cùng đội ngũ lãnh đạo tâm huyết với ngành nghề hoạt động, do vậy phần nào hạn chế được rủi ro này.

7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính chất bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn, cháy nổ... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên đánh giá nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy... đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu, thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty.

**PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI
NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ chức phát hành****CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3**

Ông	Kiều Xuân Nam	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông	Đặng Minh Huệ	Chức vụ: Tổng giám đốc
Bà	Phan Tạ Thanh Huyền	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông	Phạm Duy	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**

Ông **Đình Ngọc Phương** Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Theo Quyết định số 88A/QĐ-CT.HĐQT ngày 01/08/2018 về ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (“Agriseco”) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn với Công ty cổ phần Xây dựng số 3. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Xây dựng số 3 cung cấp.

1837
TY
IÊN
ỨNG
3
TP. HÀ

**PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

Trong Bản cáo bạch này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Bản cáo bạch:** Bản công bố thông tin của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Cổ đông:** Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.
- Điều lệ:** Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 thông qua.
- Vốn điều lệ:** Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.
- Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu:** Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.
- Người có liên quan:** Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ và công ty con (nếu có).
 - Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty.
 - Công ty và những người quản lý công ty.
 - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.
 - Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

VC3/Công ty	Công ty Cổ phần Xây dựng số 3
BKS	Ban kiểm soát
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
CTCP	Công ty cổ phần



VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
DVT	Đơn vị tính
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
SXKD	Sản xuất kinh doanh
KHKD	Kế hoạch kinh doanh
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
AGRISECO	Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank
BCTC	Báo cáo tài chính
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VNĐ	Đơn vị tiền tệ của Việt Nam
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
CMND	Chứng minh nhân dân
CP	Cổ phần
BĐS	Bất động sản
TSCĐ	Tài sản cố định
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CNTT	Công nghệ thông tin
PR	Quan hệ công chúng
TGD	Tổng Giám đốc
CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký \doanh nghiệp
Tp.	Thành phố
QLDN	Quản lý doanh nghiệp
ĐBVSMT	Đảm bảo vệ sinh môi trường
CNTT	Công nghệ thông tin

Các nhóm từ tài chính trong Bản cáo bạch này được hiểu như sau:

EPS	Thu nhập trên mỗi cổ phần
ROA	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản
ROAA	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Trung bình tổng tài sản
ROE	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu
Thuế TNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TTS	Tổng tài sản
DTT	Doanh thu thuần

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1 Giới thiệu chung về Công ty**

Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3
Tên giao dịch quốc tế : Construction Joint Stock Company N03
Tên viết tắt : VINACONEX 3
Trụ sở chính : Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại : 024 3756 0333 Fax: 024 3756 0332
Website : <http://vinaconex3.vn>
Logo :

**VINACONEX 3**

Vốn điều lệ : 283.794.610.000 VNĐ (Hai trăm tám mươi ba tỷ, bảy trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm mười nghìn đồng)
Giấy CNĐKDN : Giấy CNĐKDN số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 09/05/2019
Mã số thuế : 0101311837

1.2 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 theo danh mục ngành nghề đăng ký với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội như sau:

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
2392	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, dùng trong xây dựng
1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng Chi tiết: Gỗ dùng trong xây dựng, sản xuất kinh doanh đồ gỗ hàng tiêu dùng
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5590	Cơ sở lưu trú khác
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm



Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
	lợp, dùng trong xây dựng
3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
4100	Xây dựng nhà các loại
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, buu 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;
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: 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 hoà, thông gió, phòng cháy, chữa cháy, cấp thoát nước);
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Kinh doanh xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô theo tuyến cố định; Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe buýt; Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe taxi; Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng; Kinh doanh vận tải khách du lịch bằng xe ô tô.
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh
6499	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội) Chi tiết: Kinh doanh hoạt động mua bán nợ
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;</i>
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Quản lý vận hành nhà chung cư

1783
HÀN
ỨNG
3
TP. H



Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
7710	Cho thuê xe có động cơ
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng

1.3 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;
- Năm 1995: Công ty 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;
- Công ty cổ phần xây dựng số 3 được thành lập theo quyết định số 1049/QĐ/BXD ngày 7/8/2002 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
- 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.
- 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.
- Năm 2015 Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ từ 80 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Năm 2016 Công ty đã phát hành cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 220 tỷ đồng.
- Năm 2017 Công ty đã phát hành cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ từ 220 tỷ đồng lên gần 284 tỷ đồng.
- 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.

1.4 Chiến lược phát triển

❖ 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 và 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 lợi nhuận tối đa, tăng tỉ lệ trả cổ tức cho các cổ đông.

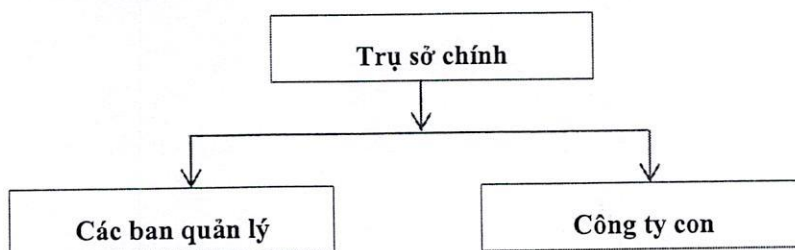
❖ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- 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 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.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

2.1 Cơ cấu tổ chức của Công ty



Công ty cổ phần Xây dựng số 3 được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Công ty đặt trụ sở chính tại Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

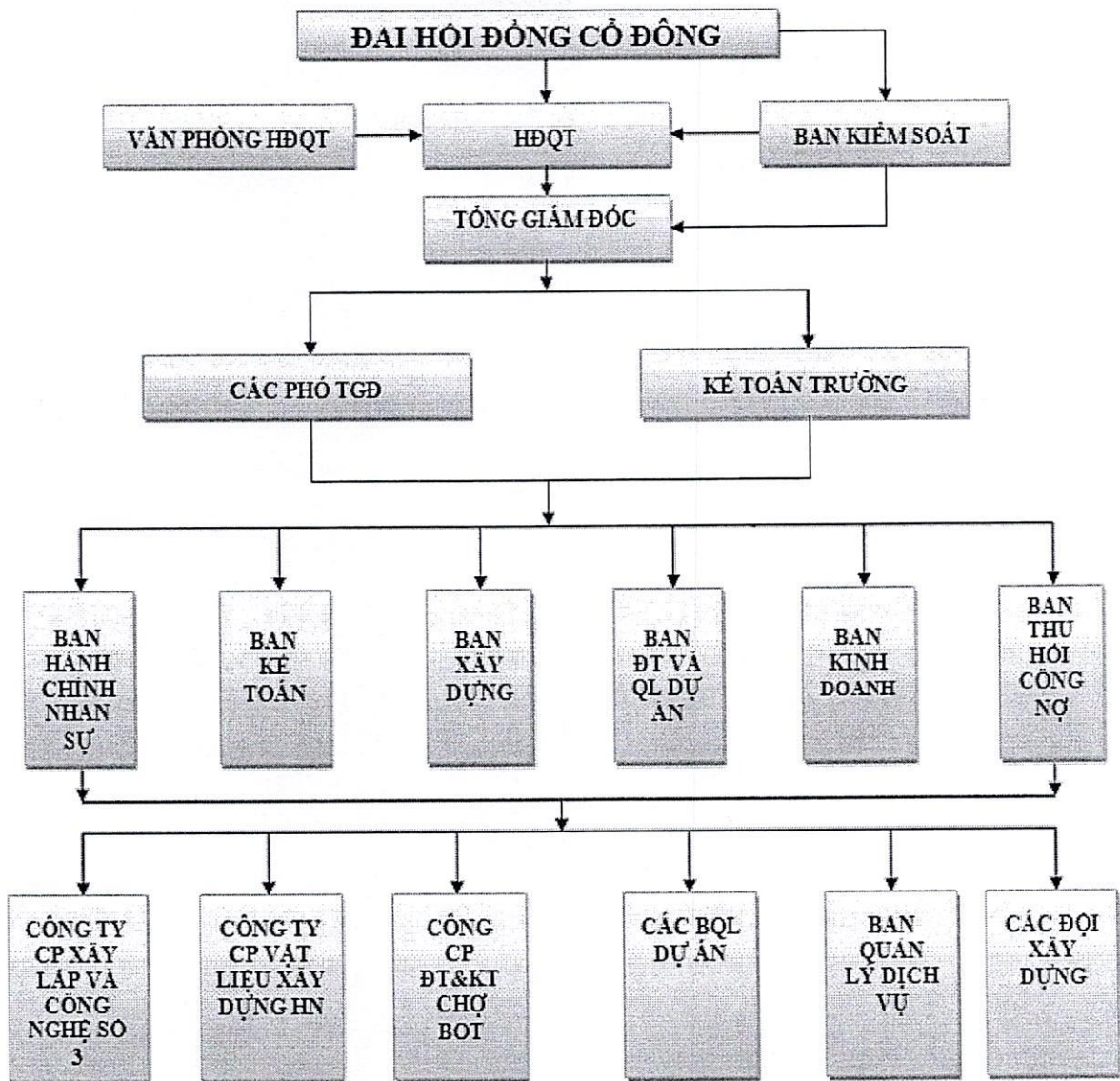
Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, trụ sở chính là nơi làm việc, tổ chức hợp của các cơ quan quan trọng của Công ty. Bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, bộ phận chức năng.

2.2 Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

(trang bên)



Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

❖ Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

❖ Hội đồng quản trị

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 3 hiện có 05 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 04 thành viên.

Bảng 2: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên HĐQT
3.	Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT
4.	Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT
5.	Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên HĐQT

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

❖ Ban Kiểm soát

Do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty; giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, kế toán; hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty; báo cáo cho ĐHĐCĐ tính chính xác, trung thực, hợp pháp về báo cáo tài chính của Công ty.

Bảng 3: Danh sách Ban Kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Phạm Duy	Trưởng ban BKS
2.	Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên BKS
3.	Bà Dương Thị Thanh Tùng	Thành viên BKS

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

❖ Ban Tổng Giám đốc:

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc của VC3 gồm 03 thành viên: 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc.

Bảng 4: Thành viên Ban Tổng giám đốc

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc
2.	Ông Đặng Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc
3.	Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

❖ Ban Hành chính – Nhân sự

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Hành chính – Nhân sự bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Thực hiện công tác quản lý chung;
- Thực hiện công tác tổ chức nhân sự;
- Thực hiện công tác hành chính tổng hợp;
- Thực hiện công tác phòng chống cháy nổ, an toàn lao động, vệ sinh lao động;
- Thực hiện công tác thuê mượn, đầu tư mua sắm vật tư thiết bị, tài sản; lắp dựng, tháo dỡ vật tư thiết bị.

❖ **Ban Kế toán**

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kế toán bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Tổ chức quản lý và tạo nguồn vốn đáp ứng yêu cầu phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tổ chức công tác hạch toán kế toán, thực hiện kiểm tra kiểm soát nội bộ với các hoạt động kinh tế của đơn vị.
- Báo cáo tài chính kế toán, thống kê phục vụ công tác quản lý Nhà nước và điều hành sản xuất kinh doanh.
- Xây dựng cơ chế tài chính và vận dụng mô hình tổ chức hạch toán kế toán.
- Cung cấp các thông tin giúp lãnh đạo quản lý sử dụng vật tư, tài sản, tiền vốn và các quỹ trong quá trình sản xuất kinh doanh đúng pháp luật và có hiệu quả.

❖ **Ban Xây dựng**

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Xây dựng bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Lập kế hoạch và báo cáo thống kê;
- Lập hồ sơ dự thầu;
- Lập dự toán, thẩm định dự toán, thanh quyết toán công trình xây lắp;
- Quản lý kỹ thuật, tiến độ, chất lượng công trình;
- Quản lý hợp đồng kinh tế các công trình; Quản lý, điều hành thi công các công trình, dự án lớn mà Công ty là nhà thầu theo kế hoạch chỉ đạo của Công ty; Quản lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán nội bộ các công trình xây lắp;
- Nghiên cứu khoa học kỹ thuật và ứng dụng công nghệ tiên tiến;
- Quản lý hệ thống ISO 9001:2008.

❖ **Ban Đầu tư và phát triển dự án**

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Đầu tư và phát triển dự án bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Lập kế hoạch, triển khai quá trình chuẩn bị, thực hiện, kết thúc dự án.
- Triển khai đầu tư chiều sâu thiết bị nâng cao năng lực sản xuất.

010
CÔ
CÔ
XÂY
S
3 Đ



- Thực hiện các thủ tục hoàn thành đầu tư, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất cho khách hàng mua nhà tại các dự án.
- Đại diện cho Công ty (chủ đầu tư) thực hiện mọi thủ tục trong suốt quá trình chuẩn bị dự án, tiến hành triển khai thực hiện và quản lý dự án đến khi kết thúc dự án đảm bảo tuân thủ theo luật và các văn bản pháp lý hiện hành của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng công trình, quản lý chất lượng công trình xây dựng.

❖ Ban Kinh doanh

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kinh doanh bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Chủ động tìm kiếm đối tác để phát triển mạng lưới phân phối, từng bước mở rộng thị trường; lập phương án và tổ chức thực hiện phương án kinh doanh bất động sản.
- Thực hiện kinh doanh bán hàng thông qua phương thức bán hàng trực tiếp và qua sàn giao dịch bất động sản tuân thủ các qui định của pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Làm thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, hợp đồng cho thuê bất động sản với khách hàng.
- Làm thủ tục ký kết hợp đồng cam kết 3 bên giữa Công ty với khách hàng và Ngân hàng đối với trường hợp khách hàng có vay vốn ngân hàng.
- Làm thủ tục thanh lý hợp đồng đối với khách hàng không đủ điều kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.
- Làm thủ tục xác nhận chuyển nhượng đối với khách hàng có chuyển nhượng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.
- Thực hiện công tác chăm sóc khách hàng, là đầu mối tiếp nhận và giải đáp các thắc mắc của khách hàng.
- Tư vấn và đề xuất phương án giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ kinh doanh bất động sản.
- Phối hợp với các phòng nghiệp vụ và đơn vị thực hiện dự án hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; tiến hành thủ tục bàn giao sản phẩm và thanh lý hợp đồng.

❖ Ban Thu hồi công nợ

Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý, kiểm soát sử dụng và thu hồi tiền vốn, tài sản kịp thời, giảm thiểu các nợ đọng kéo dài, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Ban Quản lý dịch vụ

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Quản lý dịch vụ bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

13
NG
PH
DƯ
3
-TR

- Là đầu mối của Công ty làm việc với Ban quản trị Chung cư CT2; kiểm soát công tác bảo hành, bảo trì liên quan đến trách nhiệm thực hiện của Chủ đầu tư tại Chung cư CT2 (17T1, 17T2); làm việc với cư dân CT1 đồng thời chịu trách nhiệm xử lý các vấn đề liên quan đến cư dân tại Chung cư CT1; làm việc với các hộ dân tại khu liền kề, biệt thự thuộc Dự án Khu nhà ở Trung Văn.
- Tiếp nhận yêu cầu bàn giao của các hộ tại khu liền kề, biệt thự, chung cư chưa nhận bàn giao và chuyển lại cho bộ phận có chức năng thực hiện.
- Chịu trách nhiệm quản lý hệ thống đồng hồ nước thuộc toàn bộ Dự án đồng thời quản lý và thu tiền điện, nước của nhà biệt thự, liền kề và chung cư thuộc Dự án Khu nhà ở Trung Văn.

❖ Ban quản lý Dự án

Thực hiện việc tổ chức quản lý và triển khai thực hiện dự án Phố Yên theo đúng với quy định của pháp luật có liên quan đến công tác quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Cơ cấu cổ đông, cổ đông lớn, cổ đông sáng lập

3.1 Cổ đông lớn của Công ty

Thời điểm hiện tại, Công ty không có cổ đông lớn do ngày 18/04/2019, cổ đông lớn của Công ty đã gửi thông báo về việc đã bán toàn bộ số cổ phần nắm giữ và không còn là cổ đông lớn.

3.2 Cổ đông sáng lập của Công ty

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định: Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực. Do đó, danh sách cổ đông sáng lập sẽ không được liệt kê dưới đây.

3.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày chốt gần nhất

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông của Công ty

Stt	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	581	28.374.987	99,99%
1	Cổ đông tổ chức	15	10.342	0,04%
2	Cổ đông cá nhân	566	28.364.645	99,95%



BẢN CÁO BẠCH PHÁT HÀNH RA CÔNG CHÚNG



Stt	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
II	Cổ đông nước ngoài	06	4.474	0,01%
1	Cổ đông tổ chức	03	1.637	0,00%
2	Cổ đông cá nhân	03	2.837	0,01%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
Tổng cộng		587	28.379.461	100%

Nguồn: Tổng hợp từ Danh sách cổ đông VC3 do VSD chốt tại ngày 01/04/2019 (*)

(*) Ngày 01/04/2019 là ngày chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty

4. Công ty mẹ, công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

4.1 Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với VC3:

Không có

4.2 Danh sách công ty do VC3 nắm giữ cổ phần chi phối:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chủ yếu	Vốn điều lệ (VNĐ)	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Hà Nội	Xây lắp	5.000.000.000	51,0%	51,0%
Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	60.000.000.000	95,13%	95,13%
Công ty cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Hà Nội	Xây lắp	2.000.000.000	90%	85,62%
Công ty cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế	Thừa Thiên Huế	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	12.800.000.000	51%	48,52%

Nguồn: CTCP Xây dựng số 3

5. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Bảng 6: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Dvt: nghìn đồng

Thời điểm	Số lượng CP phát hành	Vốn điều lệ	Phương thức	Cơ quan chấp thuận
Năm 2002	620.000 (Mệnh giá 100.000 đồng/cổ phiếu)	6.200.000	Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ sở hữu Nhà nước sang CTCP ngày 17/09/2002	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

Thời điểm	Số lượng CP phát hành	Vốn điều lệ	Phương thức	Cơ quan chấp thuận
Lần 01 Năm 2006	138.000 (Mệnh giá 100.000 đồng/cổ phiếu)	20.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên	ĐHĐCĐ, Sở KH & ĐT
Lần 02 Năm 2007	3.000.000 (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	50.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	ĐHĐCĐ, Sở KH & ĐT
Lần 03 Năm 2007	3.000.000 (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	80.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	ĐHĐCĐ, Sở KH & ĐT
Lần 04 Năm 2015	11.999.894 (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	199.998.940	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở KH & ĐT
Lần 05 Năm 2016	1.999.848 (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	219.997.420	Trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu	ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở KH & ĐT
Lần 06 Năm 2017	6.379.719 (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	283.794.610	Trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu	ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở KH & ĐT

Nguồn: CTCP Xây dựng số 3

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Các mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty



a) Hoạt động xây lắp công trình

- 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 Bru 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 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 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) Hoạt động đầu tư, 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 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
- 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
- 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) Sản xuất vật liệu xây dựng

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.

6.2 Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm

a) Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6 tháng 2019	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Kinh doanh Bất động sản	418.759	78,20	56.155	21,26	8.310	30,42%
Hoạt động xây dựng	105.948	19,78	39.314	14,89	17.200	62,96%
Hoạt động kinh doanh hàng hoá, thành phẩm	1.673	0,31	158.843	60,15	0	0%
Hoạt động cung cấp dịch vụ	9.142	1,71	9.774	3,70	1.811	6,62%
Tổng	535.522	100%	264.087	100%	27.321	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty qua các năm
Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6 tháng 2019	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Kinh doanh Bất động sản	418.759	77,23%	56.155	19,34%	8.310	19,88%
Hoạt động xây dựng	109.745	20,24%	30.462	10,49%	17.458	41,76%
Hoạt động kinh doanh hàng hoá, thành phẩm	1.673	0,31%	187.225	64,49%	10.700	25,60%
Hoạt động cung cấp dịch vụ	12.062	2,22%	16.463	5,67%	5.332	12,76%
Tổng	542.239	100%	290.305	100%	41.800	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

Năm 2017 mảng BĐS đã chiếm tới 78,2% tổng doanh thu công ty mẹ và hơn 77% doanh thu hợp nhất. Ngược lại với xu thế tăng trưởng trên, lĩnh vực xây lắp lại tăng trưởng khá chậm chạp từ 2016 – 2017 và chỉ chiếm 19% - 20% doanh thu ; mảng kinh doanh khác không có nhiều biến động trong cơ cấu doanh thu khi chiếm tỷ lệ khá nhỏ.

Tuy nhiên, điều đặc biệt là sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu rõ ràng trong năm 2018 khi với công ty mẹ ngành kinh doanh chính là Bất động sản lại có sự sụt giảm đáng kể từ gần 80% năm 2017 chỉ còn hơn 21,26% doanh thu công ty mẹ năm 2018 và gần 20% trong cơ cấu doanh thu hợp nhất; lĩnh vực xây lắp cũng giảm đáng kể từ gần 20% xuống hơn 14% trong tổng doanh thu công ty mẹ và hơn 10% doanh thu hợp nhất, mặt khác lĩnh vực hoạt động kinh doanh hàng hóa lại bùng phát ngoạn mục khi tăng tỷ trọng từ 0,31% doanh thu năm 2017 lên hơn 60% trong năm 2018. Nguyên nhân của sự thay đổi này là do bước sang năm 2018, các dự án bất động sản của Công ty có dấu hiệu chững lại khi tìm kiếm các dự án mới, các dự án đang triển khai cũng chưa ghi nhận doanh thu trong khi mảng xây lắp của Công ty cũng chưa có chuyển biến tốt. Đến 6 tháng đầu năm 2019, cơ cấu doanh thu lại tiếp tục có sự đảo chiều. Tỷ trọng doanh thu từ các ngành nghề có sự thay đổi đồng đều hơn so với các năm trước. Doanh thu từ hoạt động xây dựng chiếm tới hơn 62,96% tổng doanh thu công ty mẹ và hơn 41% doanh thu hợp nhất. Với chiến lược trở thành Holding Company, Công ty đang tích cực phát triển đồng đều tất cả các mảng hoạt động, tận dụng tối đa nguồn lực và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

b) Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty:
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm
Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Kinh doanh Bất động sản	84.731	100,88 %	40.253	83,24%	5.056	73,69%
Hoạt động xây dựng	3.706	4,41%	7.340	15,18%	834	12,16%
Hoạt động kinh doanh hàng hoá, thành phẩm	(1.553)	-1,85%	201	0,42%	0	0,00%
Hoạt động cung cấp dịch vụ	(2.893)	-3,44%	565	1,17%	971	14,15%
Tổng	83.991	100%	48.360	100%	6.861	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty qua các năm

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Kinh doanh Bất động sản	84.731	100,26 %	40.253	72,14%	5.056	76,74%
Hoạt động xây dựng	3.972	4,70%	7.542	13,52%	839	12,74%
Hoạt động kinh doanh hàng hoá, thành phẩm	(1.553)	-1,84%	6.089	10,91%	460	6,99%
Hoạt động cung cấp dịch vụ	(2.638)	-3,12%	1.913	3,43%	233	3,53%
Tổng	84.511	100%	55.798	100%	6.588	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

Xét cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất, mảng hoạt động kinh doanh BĐS mang lại lợi nhuận chính cho Công ty, chiếm tỷ lệ cao nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp toàn Công ty, tỷ lệ lần lượt là 100,26% và 72,14% cho các năm 2017 và 2018. Tỷ lệ lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản có chiều hướng giảm qua các năm.

Năm 2018 mặc dù cơ cấu doanh thu hợp nhất của mảng hoạt động kinh doanh hàng hóa, thành phẩm chiếm tỷ lệ cao nhưng lại đóng góp vào cơ cấu lợi nhuận gộp là 10,91%, nguyên nhân là do giá vốn hàng bán của mảng kinh doanh này cao nên không mang lại lợi nhuận đáng kể cho Công ty. Tỷ lệ lợi nhuận gộp của Hoạt động xây lắp có sự gia tăng từ 4,70% năm 2017 lên 13,52% năm 2018. Với sự ghi nhận doanh thu lớn từ hoạt động bất

động sản cùng với tỷ suất lợi nhuận sao vì vậy tính tới 6 tháng đầu năm 2019, ngành bất động sản vẫn đóng góp chính vào lợi nhuận gộp của Công ty với 76,74%. Cùng với đó là ngành kinh doanh hàng hóa chiếm 6,99% và ngành xây lắp chiếm 12,74%.

6.3 Nguyên vật liệu

a) Nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Bảng 11: Danh sách các đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ cho Công ty

Tên nguyên vật liệu	Mục đích sử dụng	Xuất xứ	Đối tác cung cấp
SX và cấp cọc BT cốt thép	Xây lắp	Trong nước	Công ty CP Xây dựng số 4 Thăng Long
Thép, xi măng, dây buộc, đinh	Xây lắp	Trong nước	Công ty TNHH Thương mại 368 Cao Bằng
Bê tông	Xây lắp	Trong nước	Công ty Bê tông Vân Hải
Cát	Xây lắp	Trong nước	Công ty TNHH XD Cao Tiến
Thép các loại	Xây lắp	Trong nước	Cty CP ĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt
Gạch	Xây lắp	Trong nước	Cty CPSX VLXD Cao BẮNG
Thép	Xây lắp	Trong nước	Công ty cổ phần An Phú
Bê tông	Xây lắp	Trong nước	Công ty CP XD và VLXD THK
Cọc nhồi	Xây lắp	Trong nước	Công ty CP Đồng Tâm
Cát	Xây lắp	Trong nước	Công ty CP VTTB Alpha

Nguồn: CTCP Xây dựng số 3

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn) là đầu vào chính của xây dựng và kinh doanh nhà, kinh doanh bất động sản, thực hiện các dự án đầu tư. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân địa phương nơi có các dự án.

b) Sự ổn định của nguồn cung cấp

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng với vật tư xây dựng thông thường như sắt, thép, xi măng, cát, đá, sỏi đều rất dồi dào phong phú trên thị trường, luôn đảm bảo lượng cung cấp ổn định giúp Công ty đảm bảo đúng tiến độ thi công công trình. Hơn nữa Công ty đã trở thành bạn hàng uy tín với nhiều nhà cung cấp nguyên vật liệu ngành xây dựng có tên tuổi, mạng lưới phân phối rộng, cũng như nguồn hàng luôn phong phú. Vào đầu mỗi năm, các nhà cung ứng nguyên vật liệu thực hiện việc báo giá các mặt hàng cho

Công ty và giá này sẽ được áp dụng trong cả năm (không tính đến sự biến động của giá trong năm) với số lượng không hạn chế. Điều này luôn mang lại sự ổn định của các nguồn nguyên vật liệu cho Công ty về lượng cũng như về giá.

6.4 Chi phí sản xuất

Là một doanh nghiệp xây dựng và sản xuất, vì vậy việc cân đối các khoản chi phí luôn được công ty đặt lên hàng đầu. Với nhiều năm hoạt động trong ngành đã giúp cho Ban lãnh đạo công ty luôn đạt được những kết quả kinh doanh tốt. Bên cạnh đó cơ cấu quản lý bà hoạt động hiệu quả đã giúp Công ty giảm được rất nhiều cho các chi phí liên quan tới quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính. Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng dưới đây:

Bảng 12: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	451.531	84,32%	215.727	81,69%	(71.295)	-73,49%
Chi phí tài chính	8.701	1,62%	4.060	1,54%	(1.308)	-1,35%
Chi phí bán hàng	659	0,12%	0	0,00%	0	0,00%
Chi phí QLDN	28.657	5,35%	24.229	9,17%	(12.453)	-12,84%
Chi phí khác	248	0,05%	1.215	0,46%	(30)	-0,03%
Tổng chi phí	489.796	91,46%	245.231	92,86%	(75.086)	-77,40%
Doanh thu thuần	535.521	100%	264.087	100%	97.015	100%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 – VC3

Bảng 13: Cơ cấu chi phí sản xuất hợp nhất của Công ty qua các năm

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	457.728	84,41%	234.507	80,78%	(98.890)	-77,86%
Chi phí tài chính	8.750	1,61%	4.381	1,51%	(1.853)	-1,46%
Chi phí bán hàng	659	0,12%	1.227	0,42%	(429)	-0,34%
Chi phí QLDN	29.271	5,40%	29.920	10,31%	(18.462)	-14,54%
Chi phí khác	249	0,05%	1.087	0,37%	(65)	-0,05%
Tổng chi phí	496.657	91,59%	271.122	93,39%	(119.699)	-94,24%
Doanh thu thuần	542.239	100%	290.305	100%	127.017	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 – VC3

Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ tương đương với Cơ cấu chi phí hợp

nhất. Các chi phí bao gồm các khoản Giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác.

Tổng chi phí kinh doanh hợp nhất/doanh thu thuần có xu hướng tăng qua các năm, tỷ lệ này lần lượt là 91,59% và 93,39% cho các năm 2017 và 2018.

Sự gia tăng tỷ trọng chi phí/doanh thu thuần qua các năm là do giá vốn hàng bán của Công ty cũng tăng mạnh qua các năm. Năm 2017 tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần là 84,41%, sang năm 2018 là 80,78% tuy giảm đi nhưng chi phí quản lý doanh nghiệp đột nhiên tăng mạnh chiếm từ 5,4% năm 2017 lên 20,31% năm 2018 tăng gần gấp đôi. Các yếu tố khác cấu thành chi phí giữ mức ổn định hoặc biến động không đáng kể.

Với 6 tháng đầu năm 2019, tỷ lệ giá vốn vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng chi phí với 77,86% doanh thu thuần, tiếp đó là chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 14,54% tổng chi phí. Do đặc thù hoạt động trong ngành bất động sản với tiến độ dự án kéo dài, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng cao là điều dễ hiểu. Tuy nhiên, Công ty sẽ có chính sách quản lý phù hợp giúp tạo những tín hiệu tích cực hơn nữa của lợi nhuận trong tương lai.

6.5 Trình độ công nghệ

Trong những năm qua, Công ty đã không ngừng tìm tòi phát triển và áp dụng công nghệ mới vào quản lý và thi công xây dựng nhằm tạo ra một chu trình khép kín các yếu tố cơ bản của Đầu tư – Sản xuất VLXD – Xây lắp. Đi đôi với mở rộng sản xuất sản xuất, kinh doanh, Công ty thường xuyên nghiên cứu, cập nhật các kỹ thuật, công nghệ mới và coi đây là một trong các yếu tố quan trọng hàng đầu để tăng năng suất, bảo đảm chất lượng sản phẩm công trình, tăng lợi thế cạnh tranh.

Đầu tư hệ thống máy móc thiết bị đồng bộ từ trạm trộn bê tông thương phẩm, xe chở bê tông chuyên dụng, xe bơm bê tông, cần trục tháp, máy xúc, máy lu, máy ủi, xe ô tô vận chuyển thi công đất, các ván khuôn và cốp pha... để đáp ứng nhu cầu thi công từ xây lắp, sản xuất công nghiệp đến thực hiện các dự án đầu tư yêu cầu kỹ thuật cao. Chính vì vậy Công ty đã chủ động trong thi công và hoàn thành tốt nhiều công trình lớn.

Bên cạnh việc đầu tư, nâng cấp các trang thiết bị thi công nhằm đáp ứng điều kiện an toàn và nâng cao hiệu suất hoạt động. Các trang thiết bị được duy tu, bảo dưỡng, thay thế đúng thời hạn nhằm đảm bảo tình trạng vận hành ở mức tốt. Đồng thời Công ty còn liên doanh, liên kết với các đơn vị trong và ngoài VINACONEX để tiến hành thi công các công trình có yêu cầu công nghệ và tiến độ cao

Công ty cũng áp dụng các công nghệ tiên tiến trong việc vận hành, quản lý nhằm giảm thiểu chi phí. Điển hình như việc áp dụng hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả, giúp giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng và góp phần bảo vệ môi trường.

Thường xuyên cập nhật các công nghệ thi công mới nhất, cử các cán bộ công nhân viên đi học các lớp đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ mới, các lớp tư vấn giám sát, quản lý và đầu tư, các khóa học bồi dưỡng công nghệ thi công mới....



6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Bên cạnh việc duy trì ổn định chất lượng các sản phẩm dịch vụ cung cấp theo các tiêu chuẩn kỹ thuật quốc tế, công ty luôn chú trọng đến việc nghiên cứu và phát triển các sản phẩm mới. Đây cũng là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Công ty nhằm mang lại hiệu quả cao trong hoạt động kinh doanh, phát triển bền vững trong tương lai.

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 đang được công ty dần dần đổi mới và cải tiến.

- Đối với lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng: Công ty chủ động học hỏi công nghệ tiên tiến trên thế giới đồng thời nghiên cứu các chất loại vật liệu xây dựng mới, có hiệu quả, tiết kiệm trong thi công, theo xu hướng mới trên quốc tế. Công ty đã có kế hoạch 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.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS: Hội đồng quản trị chủ động phối hợp với Ban điều hành Công ty thực hiện tìm kiếm, liên doanh liên kết để nhanh chóng triển khai mới từ 1-2 dự án nhằm đem lại nguồn thu ổn định cho Công ty. Năm 2017, 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.
- Đối với lĩnh vực xây lắp: Trong năm 2019 công ty phát triển theo định hướng đa dạng hóa khách hàng. Hiện tại công ty đang duy trì thực hiện thi công xây lắp một số mảng dự án như: công trình bệnh viện; trụ sở và nhà ở; công trình công nghiệp; công trình hạ tầng; công trình thể thao văn hoá; công trình đường giao thông; công trình thủy lợi... Trong năm tới, công ty sẽ tích cực 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...
- 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 2018, 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. Điều này giúp Công ty duy trì tốc độ phát triển ổn định và tiến tới thực hiện các mục tiêu chiến lược trong tương lai.

6.7 Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 14: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ qua các năm

Dvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu thuần	535.521	100%	264.087	100%	97.015	100%
Lợi nhuận gộp	83.991	15,68%	48.360	18,31%	26.720	27,54%
Chi phí tài chính	8701	1,62%	4.060	1,54%	(1.308)	-1,35%
Chi phí bán hàng	659	0,12%	0	0,00%	0	0,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.657	5,35%	24.229	9,17%	(12.453)	-12,84%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	51.724	9,66%	27.802	10,53%	12.636	13,02%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	54.537	10,18%	28.484	10,79%	14.640	15,09%
Lợi nhuận kế toán sau thuế	43.629	8,15%	21.337	8,08%	11.712	12,07%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 – VC3

Bảng 15: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		6T/2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu thuần	542.239	100%	290.305	100%	127.017	100%
Lợi nhuận gộp	84.511	15,59%	55.798	19,22%	28.126	22,14%
Chi phí tài chính	8.750	1,61%	4.381	1,51%	(1.853)	-1,46%
Chi phí bán hàng	659	0,12%	1.227	0,42%	(429)	-0,34%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.271	5,40%	29.920	10,31%	(18.462)	-14,54%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	51.611	9,52%	27.875	9,60%	8.152	6,42%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	54.422	10,04%	28.731	9,90%	10.139	7,98%
Lợi nhuận kế toán sau thuế	43.503	8,02%	21.932	7,55%	7.841	6,17%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 – VC3

6.8 Hoạt động marketing

Marketing luôn là hoạt động quan trọng đối với bất kỳ doanh nghiệp nào, đặc biệt là đối với Công ty cổ phần Xây dựng số 3. Thực hiện tốt chính sách Marketing góp phần nâng cao vị thế và thương hiệu của Công ty, cung cấp sản phẩm, dịch vụ cho khách hàng một

cách tốt nhất và góp phần quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Hoạt động marketing bao gồm:

❖ **Hoạt động nghiên cứu thị trường**

Ban kinh doanh, Ban đầu tư và phát triển dự án có chức năng xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng giai đoạn phát triển, tìm kiếm khách hàng và đối tác, tiếp nhận và giải quyết nhu cầu chính đáng của khách hàng, tìm kiếm thông tin về việc đấu thầu thực hiện các công trình xây dựng. Bên cạnh đó, phòng cũng thực hiện việc theo dõi, thống kê, phân tích thị trường và nghiên cứu những tác động có thể ảnh hưởng đến biến động giá nguyên liệu trong và ngoài nước (*nhu cầu đầu tư xây dựng trong nước, thị trường bất động sản, quy hoạch của các tỉnh thành về cơ sở hạ tầng, tiêu thụ và tích trữ nguyên vật liệu xây dựng của các thị trường lớn, ...*) nhằm dự báo, đưa ra những quyết định dự trữ nguyên vật liệu hợp lý, phù hợp với từng thời điểm sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ **Hoạt động quảng bá thương hiệu, sản phẩm**

- Quảng bá thương hiệu và sản phẩm có ý nghĩa quan trọng trong tìm kiếm khách hàng, phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa của Công ty. Ngoài việc tự giới thiệu sản phẩm, thương hiệu thông qua tìm kiếm, nắm bắt nhu cầu của khách hàng, Công ty còn được giới thiệu thêm các khách hàng mới thông qua sự giới thiệu của các đối tác, khách hàng truyền thống. Đây là một lợi thế không nhỏ trong tình hình thị trường cạnh tranh gay gắt như hiện nay.
- Công ty đã và đang tiến hành mạnh mẽ công tác tiếp thị, mở rộng thị trường nhằm mục tiêu mở rộng thị phần trong và ngoài nước thông qua việc chuẩn hoá tổ chức bộ máy thực hiện đấu thầu theo thông lệ quốc gia và quốc tế, đặt các văn phòng đại diện của Công ty tại các tỉnh mà Công ty có thị phần lớn như: Thái Nguyên, Bình Định, Thái Bình, Hà Nội, Bắc Giang,...
- Bên cạnh đó, Công ty lập website với địa chỉ là <http://vinaconex3.vn> với nhiều nội dung thông tin, Công ty luôn cập nhật tình hình sản xuất phát triển, các sự kiện quan trọng của Công ty lên Website với mục tiêu: Quảng bá hình ảnh, thương hiệu Công ty, truyền tải cung cấp thông tin đầy đủ nhất tới khách hàng.
- Để hình ảnh của Công ty trở thành quen thuộc với mọi người dân, đi sâu vào tiềm thức của khách hàng, Công ty luôn chú trọng quảng bá Logo của Công ty. Tại các công trường thi công, Công ty in các pa nô, biển tên của Công ty với hình thức đẹp, hấp dẫn. Các xe máy, thiết bị thi công, phương tiện vận tải đều được gắn Logo theo mẫu quy định của Công ty, cán bộ kỹ sư thi công trang bị đồng phục đều có biển tên của Công ty.
- Việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cũng là một cơ hội

33
TY
IN
HG
HA
101
100
5
G
DI

lớn của Công ty để quảng bá hình ảnh đến công chúng đầu tư và những đối tượng quan tâm.

6.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Công ty hiện chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại riêng mà đang sử dụng biểu tượng của Tổng công ty Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX) phía dưới thêm dòng chữ VINACONEX 3 như sau:



VINACONEX 3

6.10 Các hợp đồng đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 16: Các hợp đồng Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Đvt: triệu đồng

Stt	Tên hợp đồng	Khách hàng	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm	Thời điểm ký kết	Thời gian
1.	Hợp đồng thi công xây dựng nhà mẫu biệt thự DA khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Đại Lải	Công ty TNHH xây dựng Leemobi	2.000	Thi công xây dựng nhà mẫu biệt thự DA khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Đại Lải	4/2019	2 năm
2.	Hợp đồng thi công gói thầu số 5 công trình nhà làm việc kiêm kho Ngân hàng nhà nước – chi nhánh Cao Bằng	Công ty TNHH xây dựng Leemobi	8.200	Thi công gói thầu số 5 công trình nhà làm việc kiêm kho Ngân hàng nhà nước – chi nhánh Cao Bằng	28/3/2019	6 tháng
3.	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng dự án khu dân cư Vinaconex3-Phổ Yên	Công ty CPXD số 7	91.208	Tổng thầu thi công xây dựng dự án khu dân cư Vinaconex3-Phổ Yên	6/6/2018	1 năm
4.	Hợp đồng chuyển nhượng toàn	Công ty Cổ phần XD và đầu tư VISICONS	32.7	Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu biệt thự nhà vườn	18/2/2019	6 tháng



Stt	Tên hợp đồng	Khách hàng	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm	Thời điểm ký kết	Thời gian
	bộ dự án khu biệt thự nhà vườn Vinaconex6 Đại Lải			Vinaconex6 Đại Lải		
5.	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Công ty Cổ phần XD và đầu tư VISICONS	60.000	Đầu tư XD Khu BT Nhà vườn Vinaconex6 – Đại Lải	8/11/2018	N/A

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 02 năm gần nhất và quý gần nhất

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và quý gần nhất

Bảng 17: Kết quả hoạt động của Công ty mẹ năm 2017, 2018 và 6 tháng năm 2019

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% thay đổi	6T/2019
Tổng giá trị tài sản	784.538	698.548	-10,96%	748.779
Doanh thu thuần	535.521	264.087	-50,69%	97.015
Lợi nhuận từ HĐKD	51.724	27.802	-46,25%	12.636
Lợi nhuận khác	2.812	682	-75,75%	2.004
Lợi nhuận trước thuế	54.537	28.484	-47,77%	14.640
Lợi nhuận sau thuế	43.629	21.337	-51,09%	11.712

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 – VC3

Bảng 18: Kết quả hoạt động hợp nhất của Công ty năm 2017, 2018 và 6 tháng năm 2019

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% thay đổi	6T/2019
Tổng giá trị tài sản	785.519	843.835	7,42%	898.028
Doanh thu thuần	542.239	290.305	-46,46%	127.017
Lợi nhuận từ HĐKD	51.611	27.875	-45,99%	8.152
Lợi nhuận khác	2.811	855	-69,58%	1.987
Lợi nhuận trước thuế	54.422	28.731	-47,21%	10.139
Lợi nhuận sau thuế	43.503	21.932	-49,59%	7.841
Tỷ lệ cổ tức (%)	15%	5%	-66,67%	N/A

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 – VC3



7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

❖ 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.
- 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...
- Công ty và các công ty con có lợi thế lớn về quỹ đất, đặc biệt là quỹ đất tại các tỉnh là 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.
- Bước sang năm 2019, tình hình kinh tế vĩ mô nước ta được đánh giá tương đối ổn định, tạo môi trường hoạt động thuận lợi cho các doanh nghiệp trong nền kinh tế. Hoạt động thoái vốn tại các doanh nghiệp nhà nước tiếp tục được đẩy mạnh với quy mô lớn trong năm 2019, có thể lớn hơn nhiều so với con số đã thực hiện trong 2018, là cơ hội để Công ty mở ra một hướng đi mới là Đầu tư tài chính.
- Thị trường chứng khoán diễn biến thuận lợi, chứng khoán là một kênh đầu tư hấp dẫn, các công ty niêm yết như VC3 thuận lợi trong việc phát hành cổ phiếu huy động vốn điều lệ để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh, kế hoạch chiến lược dài hạn của Công ty.

❖ Khó khăn

- Năm 2018, dưới tác động từ 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, Vinaconex 3 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 phải trải qua nhiều công đoạn và mất nhiều thời gian. Nếu dự án mới không được triển khai đúng tiến độ, Công ty sẽ khó có nguồn thu ổn định.
- Áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng lớn, ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong

nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh bằng hình thức thuê tóm doanh nghiệp hoặc mở mới Công ty hoạt động cùng ngành nghề với VC3. Do đó có thể dẫn đến việc tranh giành thị phần giữa các công ty trong cùng ngành ngày càng khốc liệt.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

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. VC3 luôn tập trung hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là xây lắp và kinh doanh bất động sản, hướng tới trở thành Tập đoàn xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản có thương hiệu uy tín và bền vững tại thị trường trong nước. So sánh VC3 với các doanh nghiệp trong ngành:

Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 của một số doanh nghiệp cùng ngành

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	VC3	VC7	DPG	NBB	HDG
1	Vốn điều lệ	283,79	220	300	975,71	949,52
2	Vốn chủ sở hữu	383,56	251,87	1.037	2.071	2.691
3	Tổng giá trị tài sản	843,83	469,06	4.647	5.119	11.087
4	Doanh thu thuần	290,31	128,49	1.573	1.139	3.221
5	Lợi nhuận sau thuế	21,93	20,09	157,38	154,46	787,56
6	LNST/Doanh thu thuần (%)	7,55%	15,63%	10,01%	13,56%	24,45%
7	LNST/Tổng tài sản (ROA) (%)	2,59%	4,94%	3,22%	3,03%	6,50%
8	LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	5,89%	10,26%	14,43%	7,66%	26,53%

Nguồn: Tổng hợp số liệu tài chính của các doanh nghiệp niêm yết

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... Nhờ sự am hiểu thị trường sâu sắc và năng lực điều hành hiệu quả của đội ngũ lãnh đạo, khả năng vận hành của đội ngũ nhân sự nhiệt huyết cũng như tính minh bạch cao cùng thương hiệu được nhiều người biết đến, Công ty có khả năng phát triển dự án một cách hiệu quả từ các khâu phát triển dự án, lập quy

hoạch tổng thể, thiết kế, giải phóng mặt bằng, xây dựng, bán hàng, bàn giao sản phẩm và quản lý, vận hành dự án sau khi bán.

Dưới sự định hướng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh, chịu trách nhiệm đánh giá, phê duyệt và thẩm định những đề xuất lựa chọn, mua lại các công ty sở hữu quỹ đất.

Với khả năng nhanh nhạy đón đầu xu hướng, Công ty đã đưa ra ngoài thị trường các sản phẩm phù hợp, vừa túi tiền đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng như các căn hộ chung cư cho những người thu nhập trung bình và thấp, văn phòng thương mại, trường học, phát triển các dự án chợ B.O.T, các công trình xây lắp công nghiệp...

Tình hình tài chính của Công ty vững vàng cũng giúp công ty có nguồn lực mở rộng đầu tư các dự án, và đầu tư các mảng kinh doanh khác. So sánh với các doanh nghiệp hoạt động cùng lĩnh vực chính là: Kinh doanh Bất động sản và Xây lắp hiệu quả hoạt động của VC3 được đánh giá khá tốt. Dự báo trong thời gian tới, khi Công ty tích cực triển khai các dự án đã được ký kết và tìm kiếm thêm nhiều các dự án mới, doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ tiếp tục tăng trưởng vượt bậc.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trung bình hàng năm ở mức 1,08% trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số của Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng hầu hết nhu cầu trong xã hội, trong đó có nhu cầu nhà ở. Dưới tác động của đô thị hóa, sự dịch chuyển của người lao động từ nông thôn ra thành thị để kiếm việc làm là điều tất yếu, kéo theo đó là nhu cầu bức thiết về nhà ở.
- Trong những năm qua, xây dựng và bất động sản là một trong những lĩnh vực phát triển sôi động nhất của nền kinh tế. Hà Nội cùng với là những khu vực có mật độ dân số cao, dân số đô thị đông và đa số có mức thu nhập trên trung bình. Do đó, 2 khu vực này có thị trường bất động sản phát triển và sôi động nhất cả nước, kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng tăng cao. Vì thế, các công ty xây dựng BĐS có tiềm năng mở rộng và phát triển sản phẩm đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở, văn phòng.
- Nền kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển, những năm gần đây thường ở mức 5 – 7% và được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong những năm tới.

8.3 Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trong trung và dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường bất động sản hấp dẫn đối với nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hóa tăng nhanh và thu nhập của người dân gia tăng, do vậy kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản các tỉnh thành như Hà Nội,

Thái Bình, Thái Nguyên, Bắc Giang, Đà Nẵng, Quảng Bình...càng ngày có sức hấp dẫn lớn do tốc độ đô thị hóa và thu nhập bình quân đầu người tăng. Chiến lược đầu tư của VC3 trong thời gian tới là tiếp tục đầu tư vào các dự án nhà ở, văn phòng tại các tỉnh thành phố lân cận trung tâm và tại các thành phố lớn. Như vậy chính sách đầu tư của VC3 được đánh giá là phù hợp với sự phát triển của ngành.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng và cơ cấu lao động

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 20/05/2019 là người. Cơ cấu lao động chi tiết như sau:

Bảng 20: Tình hình lao động của Công ty

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	05	3,0%
Đại học	54	32,1%
Cao đẳng, trung cấp	06	3,6%
Công nhân kỹ thuật	83	49,4%
Lao động phổ thông	20	11,9%
Tổng	168	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng số 3

9.2 Các chính sách đối với người lao động

Nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định thành công của mọi doanh nghiệp. Do vậy Công ty luôn đặt vấn đề đào tạo nhân lực và thực hiện chính sách thu hút lao động giỏi lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược của Công ty.

❖ Chính sách đối với người lao động

- Người lao động trong Công ty làm việc theo chế độ 40 giờ/tuần, 8 giờ/ngày;
- Người lao động làm việc trực tiếp được trang bị đầy đủ quần áo, công cụ bảo hộ đầy đủ.

❖ Chính sách tiền lương

- Lương thời gian đối với CBCNV làm việc tại Văn phòng Công ty, Ban chỉ huy các công trình và gián tiếp đội; được trả theo từng vị trí chức danh và hiệu quả thực hiện công việc;
- Lương khoán đối với công nhân trực tiếp thông qua các Hợp đồng giao khoán;
- CBCNV được xếp lương và xét nâng lương, nâng bậc theo quy định của Công ty để làm cơ sở trích nộp BHXH, BHYT, BHTN ...;
- Điều chỉnh hệ số chức danh tùy vào vị trí sắp xếp và hiệu suất làm việc của mỗi cá