

*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018*

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

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

Mã chứng khoán: VC3

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

Điện thoại: 024 3756 0333

Fax: 024 3756 0332

Email: info@vc3.vn

Website: <http://vinaconex3.vn>

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

Điện thoại cơ quan: 024 3756 0333

Fax: 024 3756 0332

Loại thông tin công bố: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2017

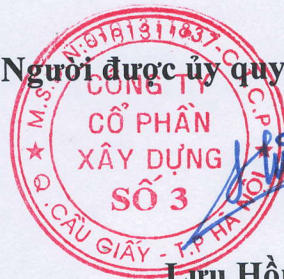
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://vinaconex3.vn>.

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên 2017

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Lưu Hồng Huệ**



**VINACONEX 3**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3**

# **BÁO CÁO THỰC HIỆN KINH DOANH NĂM 2017**



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**

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





# M C L C

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG.....	3
I. Thông tin khái quát .....	3
II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	5
III. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	10
IV. Chiến lược phát triển.....	12
PHẦN 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017 .....	14
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh .....	14
II. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.....	21
III. Đánh giá của HĐQT và hoạt động của Công ty .....	30
IV. Quản trị công ty .....	34
V. Báo cáo tài chính.....	38



### 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 và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2002, ngày ký thay đổi lần thứ 13 ngày 18/05/2017.
- ✓ Mã chứng khoán: VC3
- ✓ Vốn điều lệ : 283.794.610.000 VND
- ✓ Trụ sở chính : Tòa nhà VINACONEX 3
- ✓ Địa chỉ : 249 Hoàng Quốc Việt - Cầu Giấy - Hà Nội
- ✓ Điện thoại : (024) 3 756 0333
- ✓ Fax : (024) 3 756 0332
- ✓ Website : [www.vinaconex3.vn](http://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-TCL ngày 5/5/1993 của Bộ Xây dựng, sau đó đổi tên là Công ty xây dựng 5.1 theo Quyết định số 702/BXD-TCL ngày 19/7/1995 của Bộ Xây dựng, và ngày 2/1/1995 đổi tên thành Công ty xây dựng 3 theo Quyết định số 02/BXD-TCL của Bộ Xây dựng và hiện 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 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 ưu đãi tăng vốn điều lệ lên gần 220 tỷ đồng tăng nguồn vốn chủ sở hữu. Năm 2017 Công ty đã phát hành cổ phiếu ưu đãi tăng vốn điều lệ lên gần 284 tỷ đồng tăng nguồn vốn chủ sở hữu.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Ngày 13/12/2007 công phi u 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 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 nước và đã trao nhiều huy chương vàng chất lượng cao trong ngành xây dựng. Đặc biệt trong thời gian gần đây, Công ty ưu tiên thực hiện nhiều dự án quy mô lớn, đem lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể cao cho Công ty như Dự án Xây dựng Công trình vận phòng và dịch vụ Công cộng nhà và trường học tại 310 Minh Khai - Hà Nội - Tổng mức đầu tư trên 870 tỷ đồng, Dự án xây dựng Khu nhà 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 Dịch vụ - Cư Giây - Tổng mức đầu tư 120 tỷ đồng, Dự án Xây dựng 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 cũng như những thành tích tiêu biểu 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;
- Chiến thắng xuất sắc của Bộ Xây dựng liên tục năm 2001-2007 và từ 2010 - 2011;
- Danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc" liên tục từ 2001 - 2007;
- Chiến thắng 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;
- Công nhân xuất sắc trong dịch vụ môi trường liên tục 5 năm 2000 - 2005 của Thành phố Hà Nội;
- Cúp vàng "Vì sự phát triển công nghiệp";
- Bằng khen của các tỉnh: Thái Bình, Phú Thọ, Bình Định.
- Top 3 Doanh nghiệp Quan hệ công chúng (IR) tốt nhất của 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 toàn tâm, cố gắng, sáng tạo trong quản lý, điều hành sản xuất, có năng lực, kinh nghiệm trong ngành.

## II. Ngành nghề và hoạt động kinh doanh

### 1. Ngành nghề kinh doanh

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thu gom, 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 áp 110KV, thi công san lấp nền móng, xử lý nền yếu, các công trình xây dựng cấp thoát nước, lắp đặt công nghệ và áp dụng, điện lực, 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 cửa kính bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, hệ thống 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 gỗ, hàng tiêu dùng.
- Tư vấn thiết kế xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư.
- Dịch vụ cho thuê thiết bị, bảo dưỡng xe máy, thiết bị, kinh doanh thiết bị xây dựng.
- Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng.
- Các hoạt động kinh doanh khác phù hợp với quy định của pháp luật.

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



# VINACONEX 3

## CÔNG TY C PH N XÂY D NG S 3

### a. Lĩnh vực xây dựng

- ✓ **M t s công trình b nh vi n:** B nh vi n a khoa Xanh Pôn Hà N i; B nh vi n B ch Mai Hà N i; B nh vi n Thái Bình; B nh vi n a khoa Bình nh; B nh vi n ph s n Thái Nguyên; Nhà khám s c kho b nh nhân trung cao c p B nh vi n a khoa Bình nh; B nh vi n t nh H i D ng, B nh vi n a khoa Tuyên Quang...
- ✓ **M t s công trình tr s và nhà :** Tr s S Khoa h c công ngh và môi tr ng Hà Giang; Tr s 8 t ng T ng c c Tiêu chu n o l ng ch t l ng; Khách s n Green Hotel C a Lò; Tr s S Y t Thái Nguyên; Nâng c p c i t o B u i n Thành ph Hà N i 75 - ình Tiên Hoàng; H c vi n Báo chí và Tuyên truy n; Nhà sinh viên Khu 1, khu 2 Thành ph Thái Bình; Nhà ào t o trung tâm tr ng i h c Quy Nh n; Nhà tái nh c 11 t ng t i 310 Minh Khai – Hà N i; M r ng nhà th vi n i h c công nghi p Thái Nguyên; V n phòng Trung ng ng – C c qu n tr tài v ; Ngân hàng ngo i th ng Vi t nam – Chi nhánh Quy Nh n; Ngân hàng ngo i th ng Vi t Nam – chi nhánh Phú Tài; Thi công Tr s Ngân hàng Nhà N c T nh Cao B ng.
- ✓ **M t s công trình công nghi p:** Nhà máy s n xu t h th ng vi n thông VINECO Hà N i; Nhà máy ch bi n h t gi ng Thái Bình; Nhà máy may IVORY Thái Bình; X ng gia công và ch bi n gi y Tissue C u u ng; Nhà i u hành T ng ài khu v c phía nam Hà N i; Nhà máy tôn m màu Thái Bình; Nhà máy b m H i D ng, D án nhà máy phân ph i khí Th p áp khu công nghi p Ti n H i, Thái Bình, M r ng nhà máy ng Phú Yên, D án SamSung B c Ninh.
- ✓ **M t s công trình h t ng:** Tuy n ng truy n d n  $\Phi$  800 Cáo nh - Ngh a ô; Nhà máy n c Cáo nh; Nhà máy n c Nam D ; H th ng c p n c khu kinh t Nh n H i – Bình nh; Tuy n ng n c s ch Sông à v Hà N i; ng dây 35 KV, ng dây h th và tr m bi n áp ven ng 14 S n – H i Phòng; ng dây h th và tr m bi n áp khu công nghi p Phù Long – Cát H i – H i Phòng; San n n d án The Manor Eco + Lào Cai – Bitexco; San n n khu C1.1 và C2 khu ô th Cái Giá Cát Bà; Thi công k t c u ph n c c, móng cho khu bi t th t i K T D ng N i.
- ✓ **M t s công trình th thao v n hoá:** Nhà thi u th thao Thái Nguyên; Nhà thi u th thao Thanh Hoá; Nhà thi u th thao Vi t Trì - t nh Phú Th ; B b i Công oàn Công ty gi y Bãi B ng - Phú Th ; Sân v n ng t nh Phú Th ...



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- ✓ **M t s công trình** **ng giao thông:** ng qu c l 14 k L k - Buôn Mê Thu t; ng qu c l 32; ng tr c chính nông tr ng ng Giao; ng giao thông th xã Sông Công - Thái Nguyên; Nút giao khác m c gi a t nh l 270 và qu c l 1A B c Ninh; ng TL 280 o n Th a - ông Bình, B c Ninh; ng TL 283 Thu n Thành, B c Ninh; i l Th ng Long Hà N i; ng vào khu l u ni m c T ng bí th Nguy n V n C .
- ✓ **M t s công trình th y l i:** Thi công s a ch a, c i t o h Dín xã Xuân Th ng, huy n Th ng Xuân, t nh Thanh Hóa; X lý các tr ng i m xung y u ê t Sông Hoàng, xã ông Hoàng, huy n ông S n, t nh Thanh Hóa.  
*b. Lnh v c t th c hi n thi công và qu n lý u t d án kinh doanh b t ng s n:*
- ✓ Khu nhà và cho thuê t i ph ng D ch V ng – C u Gi y – Hà N i có t ng m c v n u t trên **120 t** ng v i 3 nhà 11 t ng cùng kh i nhà th p t ng. D án ã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng n m 2007.
- ✓ D án u t xây d ng khu ô th m i Tr n H ng o - Th xã Thái Bình v i t ng m c v n u t trên **124 t** ng trên di n tích **48.245 m<sup>2</sup>** v i 256 nhà th p t ng. D án ã hoàn thành và ang trong giai o n làm s cho Khách hàng.
- ✓ D án u t khu ô th Trung V n – T Liêm – Hà N i v i t ng v n u t trên **1.700 t** ng, bao g m 1 nhà 21 t ng và 2 nhà 17 t ng cùng các kh i nhà cao và th p t ng khác. Hi n ã hoàn thành bàn giao cho khách hàng khu th p t ng và 2 kh i nhà 17 t ng, bàn giao kh i nhà 21 t ng cho khách hàng trong quý III/IV n m 2016.





## VINACONEX 3 - CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ THI CÔNG



### CÔNG TRÌNH KHU NHÀ Ở TRUNG VĂN, HÀ NỘI

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



- ✓ 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 chung cư, đã cơ bản hoàn thành hạ tầng và đang thi công các nhà chung cư.
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thăng - Bắc Giang, Dự án đầu tư xây dựng chung cư Bồ - Thái Bình, Dự án đầu tư xây dựng chung cư Phạm Lâm - Hoà Bình.

## 2. a bàn kinh doanh

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



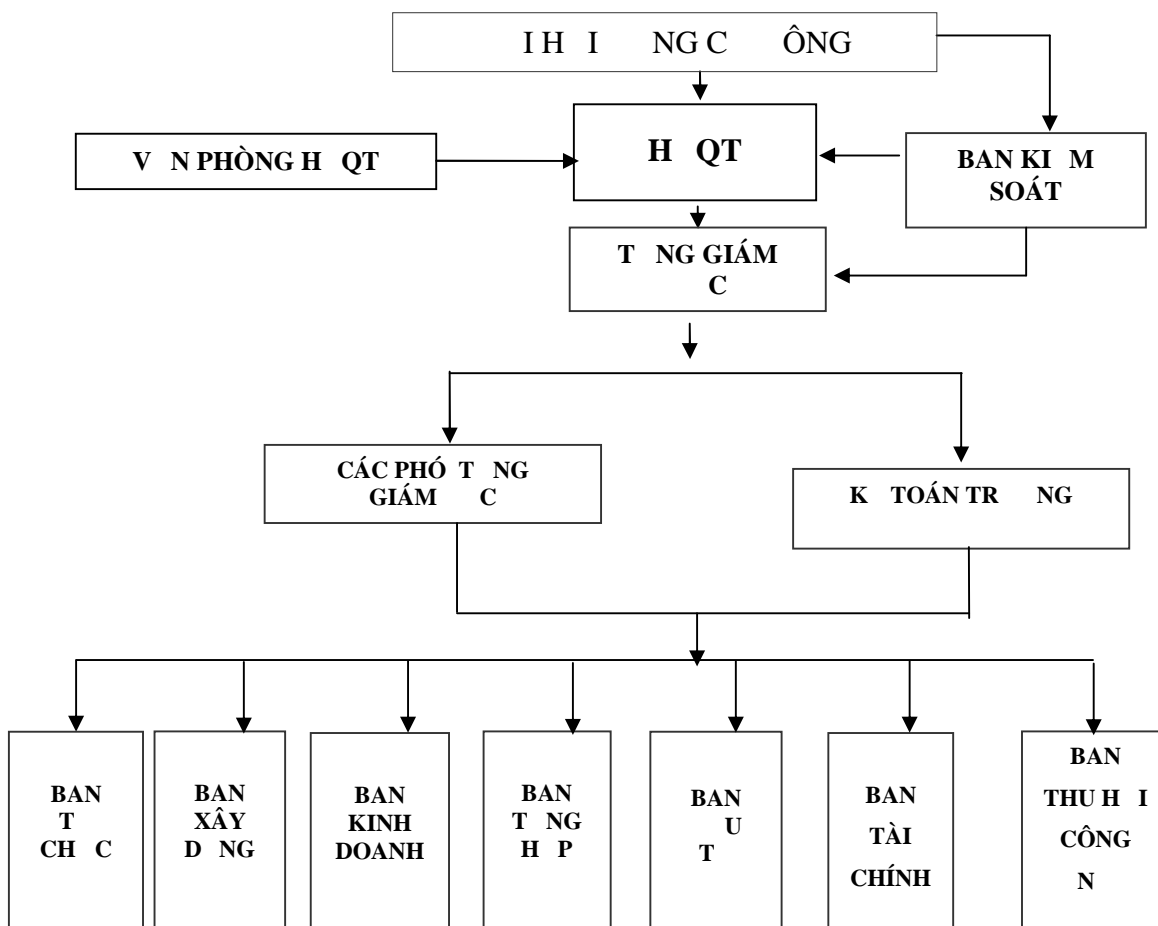
# VINACONEX 3

## 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 bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3

#### Vinaconex 3



- Công ty hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, theo quy định của Luật doanh nghiệp, đồng thời là công ty trách nhiệm hữu hạn 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 hội đồng quản trị (HĐQT), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS).
- Danh sách các công ty con của Công ty:

Công ty có 01 Công ty con:

#### Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3

- + Địa chỉ: Số 249 Đường Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
- + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính:



## VINACONEX 3

### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Sản xuất vật liệu xây dựng cốt sét; Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng: Gạch ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, vật liệu dùng trong xây dựng.
  - Sản xuất gỗ xây dựng: Gỗ dùng trong xây dựng, sản xuất kinh doanh gỗ hàng tiêu dùng.
  - Dịch vụ lắp đặt nội thất.
  - Các loại vật liệu khác.
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, vật liệu dùng trong xây dựng.
  - Khai thác xử lý và cung cấp nước.
  - Thoát nước và xử lý nước thải.
  - Xây dựng nhà các loại.
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông nông nghiệp, sân bay, bến cảng, cầu, cống, các công trình kỹ thuật nhiệt và khu công nghiệp, các công trình năng điện và trạm biến áp 110KV, thi công san lấp nền móng, xử lý nước thải, các công trình xây dựng cấp thoát nước, lắp đặt công nghệ và áp dụng, lắp đặt, trang trí nội thất, gia công, lắp đặt khung nhôm kính các loại.
  - Lắp đặt thiết bị xây dựng khác: Lắp đặt các loại kết cấu bê tông, cốt thép, các thiết bị kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, tủ lạnh, thông gió, phòng cháy, chữa cháy, cấp thoát nước).
  - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
  - Vận tải hành khách đường khác.
  - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính khác phân vào đầu.
  - Cho thuê xe máy móc, thiết bị và đồ dùng hình khác.
- + Vốn đầu tư: 5.000.000.000 đồng (Năm đầu).
- + Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3: 51%.



**IV. Hình ảnh phát triển**

**1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

Vision hình ảnh hoạt động của Công ty, lý do tồn tại kinh doanh thị công xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng và bất động sản làm trung tâm phát triển, nhằm mục đích mở rộng nguồn vốn và các kế hoạch về doanh thu lợi nhuận.

Mục tiêu chủ yếu của Công ty là phát triển Vinaconex 3 trở thành Công ty lớn mạnh và bền vững, luôn đi đầu, mở rộng thị trường và phát triển sản xuất, mở rộng ngành nghề kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh, phấn đấu trở thành một trong những công ty hàng đầu.

**2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- Tập trung chủ yếu vào mở rộng thị trường xây dựng, tăng cường công tác thi công, nhằm duy trì, nâng cao sản xuất, bảo toàn vốn, nuôi giữ lợi nhuận 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.
- Chủ động công tác tiếp thị và đầu tư, tích cực tham gia đầu tư các công trình có tiềm năng, nguồn vốn từ các dự án, nhà máy của các liên doanh nước ngoài, các công trình vốn ngân sách.
- Quy trình trong công tác nghiên cứu, thanh quyết toán và thu hồi vốn, nâng cao năng suất thi công các công trình đã có.
- Đầu tư vào lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, Công ty chú trọng hoàn thiện các công trình dự án đang thực hiện nhằm tìm kiếm, lựa chọn các dự án tốt đầu tư. Với kinh nghiệm và thành công nhất định trong lĩnh vực kinh doanh các dự án công nghiệp và dịch vụ các quốc tế của những dự án tiềm năng, hình ảnh phát triển của Công ty là thích hợp, khắt khe, khai thác các tiềm năng của Vinaconex 3. Các lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng và đầu tư các khu đô thị, dự án sẽ trở thành những công ty có sức mạnh, lợi thế trong cạnh tranh.
- Thay đổi chiến lược kinh doanh theo hướng tăng vốn và tài chính, tránh đầu tư dàn trải, xây dựng nền móng VC3 phát triển bền vững trong tương lai. Nghiên cứu thực hiện M&A nhằm mở rộng thị trường có thể hiện các dự án bất động sản cho Công ty.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

Công ty luôn ý thức hoạt động kinh doanh bền vững, an toàn, thân thiện với môi trường, xã hội và cộng đồng, tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn về an toàn và vệ sinh môi trường.

### **b. Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc vị trí về các chỉ số các mục tiêu của Công ty**

- Thay đổi bất ổn sản phẩm dù có khế ước linh hoạt vẫn còn tiềm ẩn rủi ro, chính sách tài khóa nói chung và chính sách tín dụng về lĩnh vực bất ổn sản phẩm nói riêng có khả năng bất ổn chi trả làm giảm tính thanh khoản, ảnh hưởng đến vị trí uy tín và năng lực các khách hàng công nghiệp và các dự án.
- Sự thay đổi trong chỉ tiêu của chính phủ và chi phí mua đất công dân và nguồn vốn nhà nước cho các công trình và ngân sách giảm, ảnh hưởng đến vị trí các hợp tác xây dựng và chi phí và ngân sách.
- Công tác thanh quyết toán, xử lý công nợ với các đối tác, khách hàng nếu chậm trễ sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động, lãng phí vốn của Công ty.



**I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Trong năm qua, lĩnh vực hoạt động sản xuất của công ty có dấu hiệu trở lại xu hướng sau một thời gian dài phát triển mạnh. Hiện nay các dự án của công ty hầu như đã đi vào hoạt động, bàn giao cho khách hàng. Công tác chủ yếu từ các dự án là công tác bóc tách, bóc trừ theo quy định hiện hành. Dự án quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên đang gấp rút triển khai giai đoạn mở công trình còn lại, hoàn thiện hạ tầng bàn giao dự án.

Trong năm 2017, công ty tiếp tục triển khai mở dự án Khu dân cư Vinaconex3 Yên Bái ở Yên Bái, Thái Nguyên. Hiện dự án đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ thi công phần hạ tầng kỹ thuật. Dự án này mang lại lợi nhuận doanh thu đáng kể cho công ty trong năm 2018. Công tác tìm kiếm và phát triển các dự án mới vẫn đang trong giai đoạn tìm hiểu, nghiên cứu.

Trước những khó khăn mà Công ty phải đối mặt, HĐQT và Ban điều hành đã tích cực chỉ đạo trong công tác quản lý hoạt động, đưa ra các phương án tài chính chặt chẽ, các giải pháp quản lý điều hành linh hoạt phù hợp với diễn biến của thị trường và thực tế hoạt động của Công ty cùng với sự nỗ lực, quy tâm cao của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty tiếp tục triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 với lợi nhuận trước thuế đạt 54,42 tỷ đồng, tăng 53,9% kế hoạch do H.C. giao (101 tỷ đồng).

**1. Tổ chức và nhân sự**

Năm 2017 Công ty tiếp tục ổn định và hoàn thiện và các cơ cấu bộ máy, đã có tác động tích cực và hiệu quả trong điều hành và quản lý sản xuất.

Công ty tiếp tục tái cấu trúc các phòng ban phù hợp với mô hình quản lý mới của Công ty hiện tại; nâng cao khả năng quản trị và điều hành công nghệ mới trong các lĩnh vực hoạt động mới của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục khai thác toàn bộ hoạt động kinh doanh, tinh giản, sắp xếp lại nhân sự và hoạt động không hiệu quả để nâng cấp, bổ sung nhân sự cho các lĩnh vực cần thiết là then chốt của Công ty.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

### a. Danh sách Ban i u hành, K toán tr ̄ng và nh ̄ng thay i trong Ban i u hành

Stt	Thành viên	Ch ̄c v	Ngày b t u/không còn là thành viên Ban i u hành	Tóm t t lý l ch	% s h u c ph n có quy n bi u quy t
1	inh Ti n Nh ̄ng	TG	T 29/7/2015 – n 01/10/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 20/12/2055 t i ng t, Phú L ̄ng, Thái Nguyên.</li> <li>- T 01/01/2000-03/2007, gi ch c v i tr ̄ng Công ty xây d ̄ng 3 nay là Công ty C ph n Xây d ̄ng s 3.</li> <li>- T 04/2007 n 16/12/2012: gi ch c v Phó TG kiêm y viên H QT Công ty.</li> <li>- T 17/12/2012 - 27/03/2014: gi ch c v Ch t ch H QT.</li> <li>- T 29/7/2015 n 01/10/2017: gi ch c v TG Công ty.</li> <li>- Trình chuyên môn: K s xây d ̄ng.</li> </ul>	0%
2	Ph m Th D ̄ng	Phó TG	T 04/2007 n 08/05/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 15/03/1956 t i Xuân Ninh - Xuân Tr ̄ng - Nam nh.</li> <li>- T 05/1996 - 03/2007: gi ch c v i tr ̄ng Công ty Xây d ̄ng 3 nay là Công ty C ph n Xây d ̄ng s 3.</li> <li>- T 04/2007 – 08/05/2017: gi ch c v Phó TG Công ty.</li> <li>- Trình chuyên môn: K s xây d ̄ng.</li> </ul>	0%
3	Lê Vi t B ̄ng	Phó TG	T 06/2012 n 04/08/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 01/06/1962 t i Ngô Quy n, H i Phòng.</li> <li>- T 05/1998 - 12/2007: gi ch c v Phó tr ̄ng phòng ph trách phòng K ho ch k thu t Công ty C ph n Xây d ̄ng s 3.</li> <li>- T 01/2008 - 05/2012: gi ch c v Tr ̄ng phòng K ho ch k thu t.</li> <li>- T 06/2012 n 04/08/2017: gi ch c v Phó TG Công ty.</li> <li>- Trình chuyên môn: K s xây d ̄ng.</li> </ul>	59 c phi u chi m 0.0002%
4	Nguy n c D ̄ng	Phó TG	T 25/02/2016 n 16/10/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 26/11/1981 t i Tiên L , H ̄ng Yên.</li> <li>- T 25/02/2016 n 16/10/2017: gi ch c v Phó TG Công ty C ph n Xây d ̄ng s 3.</li> <li>- Trình chuyên môn: Th c s Qu n tr kinh doanh.</li> </ul>	0%





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Stt	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Giám đốc	Tóm tắt lý lịch	% số vốn góp
5	Bùi Việt Anh	Phó TG	T 25/02/2016 n nay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 10/12/1978 tại Kim Thành, Hải Dương.</li> <li>- T 11/2001 - 02/2007: giám đốc cán bộ phòng Kế hoạch Kinh tế, Ủy viên Ban Chấp hành Đoàn Thanh niên Công nhân Hải Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.</li> <li>- T 02/2007 - 08/2007: giám đốc Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kinh tế, Bí thư Đoàn Thanh niên Công nhân Hải Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.</li> <li>- T 08/2007 - 04/2010: giám đốc Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kinh tế, Phó Trưởng ban QLDA Trung Văn, Bí thư Đoàn Thanh niên Công nhân Hải Chí Minh, Bí thư Chi bộ Đoàn 304 Trung Văn.</li> <li>- T 04/2010 - 30/10/2013: giám đốc Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kinh tế, Ủy viên, Bí thư Đoàn Thanh niên Công nhân Hải Chí Minh, Phó Bí thư Chi hội Kế hoạch Kinh tế.</li> <li>- T 01/11/2013 - 24/02/2016: giám đốc Giám đốc Ban Xây dựng Công ty kiêm Trưởng phòng Kế hoạch Kinh tế thu c Ban Xây dựng.</li> <li>- T 25/02/2015 n nay: giám đốc Phó TG Công ty.</li> <li>- Trình chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.</li> </ul>	136 c phi u chi m 0.00048%
7	Nguyễn Trọng Huyền	Phó TG	T 17/03/2016 n 16/05/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 03/05/1981 tại Bà Rịa, Hà Nội.</li> <li>- Trình chuyên môn: Cử nhân kinh tế</li> </ul>	60.720c phi u chi m 0.28%
8	Nguyễn Minh Huệ	Phó TG	T 01/9/2016 n nay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 28/12/1972 tại Văn Khúc, Cẩm Khê, Phú Thọ.</li> <li>- T 01/2005 - 03/2009: giám đốc Kế toán viên Ban Quản lý dự án nhà D ch v ng và Ban Quản lý dự án nhà Trung Văn - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.</li> <li>- T 04/2009 - 05/2012: giám đốc Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty.</li> <li>- T 30/05/2012 - 29/07/2015: giám</li> </ul>	34 c phi u chi m 0.0000%



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Stt	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Giám đốc	Tóm tắt lý lịch	% số vốn góp
				<ul style="list-style-type: none"> <li>chức vụ Kế toán trưởng Công ty.</li> <li>- Từ 01/08/2013 - 29/07/2015: Giám đốc Ban Tài chính Công ty.</li> <li>- Từ 29/07/2015 - 1/9/2016: Giám đốc :Trưởng Tổng Giám đốc Công ty</li> <li>- Từ 01/09/2016 - 07/08/2017: Giám đốc Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Audit</li> <li>- Từ 08/08/2017 - nay: Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Công ty</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.</li> </ul>	
9	Nguyễn Văn Hữu	Phó TG	T 28/09/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 14/07/1979 tại xã Nghi C, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An</li> <li>- Từ 29/07/2015 - 18/10/2016 Giám đốc Ban Tài chính; Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3</li> <li>- Từ ngày 18/10/2016 - 28/9/2017 Giám đốc Ban Quản lý Công ty</li> <li>- Từ ngày 28/09/2017 - nay Giám đốc Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Tổng hợp</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế</li> </ul>	0
10	Ngô Thị Hoàng Nga	Kế toán trưởng	T 18/10/2016 n 07/06/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 01/01/1979 tại Hà Nội</li> <li>- Từ ngày 18/10/2016 - 07/06/2017 Giám đốc Kế toán trưởng Công ty cổ phần xây dựng số 3.</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế</li> </ul>	0
11	Phan Thanh Huyền	Kế toán trưởng	T 07/06/2017 n nay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 25/10/1978 tại Hà Nội</li> <li>- Từ ngày 19/5/2011 - 07/2013 là Phó Trưởng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CP XD số 3.</li> <li>- Từ 08/2013 - 06/06/2017 là Phó Giám đốc Ban Tài chính Công ty CP Xây dựng số 3.</li> <li>- Từ 07/6/2017 - nay là Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 3.</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh</li> </ul>	



**b. Số lượng lao động tại Công ty**

Tính đến 31/12/2017, Công ty có 521 lao động.

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

Năm 2017, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây lắp. Đây là lĩnh vực mà Công ty chú trọng phát triển trong năm 2017.

- **Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà Trung Văn - T Liêm - Hà Nội:** Các căn hộ bàn giao nhà ở và nhà ghi nhận doanh thu.
- **Dự án trồng cây xanh Láng Hòa Lạc vào khu nhà Trung Văn:** Tiến hành bàn giao hàng nghìn cây, thoát nước, cây xanh cho Thành phố Hà Nội.
- **Dự án Xây dựng Công trình văn phòng và dịch vụ Công cộng nhà và trung tâm 310 Minh Khai Hà Nội:** Tập trung quy hoạch toán giai đoạn 1 của dự án.
- **Dự án xây dựng quy hoạch và cơ sở hạ tầng Khu dân cư 5 - phường Phan Đình Phùng - TP Thái Nguyên:** Dự án chuẩn bị thi công xong phần hạ tầng kỹ thuật dự án; cấp sổ giải phóng I cho khách hàng.
- **Dự án chung cư Bo - Thái Bình, dự án chung cư Phụng Lâm - Hoà Bình, dự án chung cư Thới Bình - Bắc Giang:** Hoàn thành nhà.
- **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 Hien Thành, Hien Dũng, Các công trình tại Thanh Hóa; công trình Siêu thị văn phòng cho thuê 389 Lê La Thành; Công trình Văn phòng làm việc và cửa hàng giày dép thi đấu sản phẩm 12M Cát Linh. Các công trình triển khai mở bán, nghiệm thu, chốt sổ 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 2016	Năm 2017	So sánh 2017/2016
1	Tổng giá trị tài sản	1.154.089.259	785.519.365	68,1%



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

STT	Ch tiêu	N m 2016	N m 2017	So sánh 2017/2016
2	Doanh thu thuần	557.042.071	542.239.002	97,3%
3	L i nhu n thu n t h o t ng kinh doanh	93.081.578	51.611.240	55,4%
4	L i nhu n khác	1.073.278	2.811.140	261,9%
5	L i nhu n tr c thu	94.154.856	54.422.381	57,8%
6	L i nhu n sau thu	75.327.982	43.503.228	57,8%
7	T l tr c t c	35%	15%	42,8%

### b. Các ch tiêu tài chính ch y u

Ch tiêu	n v tính	N m 2017	N m 2016
<b>1. Ch tiêu v kh n ng thanh toán</b>			
+ H s thanh toán ng n h n:			
Tài s n ng n h n/N ng n h n	l n	1,71	1,41
+ H s thanh toán nhanh:			
<u>Tài s n ng n h n - Hàng t n kho</u> N ng n h n	l n	1,59	0,90
<b>2. Ch tiêu v c c u v n</b>			
+ H s N /T ng tài s n	%	57,68%	74,08%
+ H s N /V n ch s h u	%	136,29%	285,82%
<b>3. Ch tiêu v n ng l c h o t ng</b>			
+ Vòng quay hàng t n kho:			
Giá v n hàng bán/Hàng t n kho bình quân	vòng	9,90	1,18
Doanh thu thuần/T ng tài s n	vòng	0,69	0,48
<b>4. Ch tiêu v kh n ng sinh l i</b>			
+ H s L i nhu n sau thu /Doanh thu thu n	%	8,02%	13,52%
+ H s L i nhu n sau thu /V n ch s h u	%	13,08%	25,11%
+ H s L i nhu n sau thu /T ng tài s n	%	5,54%	6,51%



**4. Cơ cấu công, thay i v n u t c a c h s h u**

**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 do: 28.379.461 cổ phần
- Số lượng cổ phần bán hạn chế chuyển nhượng: 0

**b. Cơ cấu công (theo danh sách công ch t ngày 05/12/2017)**

- *Phân theo các tiêu chí t l s h u*
  - + Công l n: 01 công.
  - + Công nh : 756 công.
- *Phân theo tiêu chí công t ch c và công cá nhân*
  - + Công t ch c: 15 công.
  - + Công cá nhân: 745 công.
- *Phân theo tiêu chí công trong n c và công n c ngoài, công nhà n c và các công khác*
  - + Công trong n c: 552 công.
  - + Công n c ngoài: 07 công.

**c. Tình hình thay i v n u t c a c h s h u**

Trong n m 2017, Công ty tr c t c b n g c phi u theo Ngh quy t i h i n g c công th n g niên n m 2017. C th :

- Số lượng cổ phi u thanh toán cho Công: 6.379.925 CP.
- Tổng m nh giá c phi u: 63.799.250.000 ng.

**d. Giao d ch c phi u qu**

Số lượng cổ phi u qu hi n t i: 0 cổ phi u

Giao d ch c phi u qu trong n m 2017: không phát sinh

**e. Các ch n g khoán khác**



Không phát sinh.

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

Công ty thể 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 lao động và các chính sách khác thể 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. Mối so sánh tiêu sản xuất kinh doanh năm 2017**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Các chỉ tiêu chủ yếu	Khoạch 2017	Thực hiện 2017	So sánh Thực hiện/Khoạch
<b>I. Doanh thu</b>	<b>640.317</b>	<b>542.239</b>	<b>84,68%</b>
Xây lắp	214.747	109.745	51,10%
Kinh doanh bất động sản và hàng hóa	397.232	418.758	105,40%
Sản xuất công nghiệp, VLXD, SXKD khác	28.338	13.736	48,47%
<b>II. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>101.177</b>	<b>54.422</b>	<b>53,8%</b>
<b>III. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>80.941</b>	<b>43.503</b>	<b>53,7%</b>
<b>IV. Chi phí</b>	<b>23%</b>	<b>15%</b>	<b>65%</b>

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

Năm 2017, mặc dù Công ty có nhiều thay đổi do Ban Lãnh đạo mới chỉ trọng tâm toàn nhân sự, các cấu trúc, tuy nhiên hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa đạt kế hoạch đề ra. Dự kiến chi phí năm 2017 là 15%, nhưng chi phí thực tế của năm nay chỉ bằng 15% kế hoạch đề ra năm nay. Có nguyên nhân này là do toàn thể Ban Lãnh đạo cùng cán bộ công nhân viên Công ty nỗ lực, cố gắng trong mọi công việc:

❖ **Thi công các công trình xây lắp**



- Doanh thu hoạt động xây lắp năm 2017 của Công ty tập trung chủ yếu vào các công trình như: Trường mầm non Hòa Thành, tỉnh Hòa Bình; cầu sắt Hòa Bình, xã Lý Khê sông Hoàng thành Thanh Hóa; công trình Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Cao Bằng; Công trình thi công kết cấu phần cứng, móng 69 căn cho khu biệt thự tại Khu TĐM Nguyễn và các công trình khác.
- Năm 2017, lĩnh vực xây lắp của công ty ảnh hưởng lợi nhuận sau thuế tập trung vào các gói thầu các giá trị cao như: Phần móng 69 căn biệt thự tại Nam Cường; công trình Ngân hàng nhà nước - chi nhánh tỉnh Cao Bằng; trường mầm non Hòa Thành, Hòa Bình; Các công trình thi công thanh hóa; công trình Siêu thị văn phòng cho thuê 389 Lê Lợi Thành; Công trình Văn phòng làm việc và cửa hàng giày thi đấu số 12M Cát Linh. Các công trình được triển khai mở thầu, chốt thầu và bàn giao cho Chủ đầu tư.

### ❖ **Ưu thế và kinh doanh bất động sản**

Trong 2017, kinh doanh bất động sản là “mức son” trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Dự án “Đà Nẵng” của Công ty là dự án khu đô thị Trung Văn – Hà Nội đã hoàn tất khi đã hoàn thành công tác bàn giao căn hộ và vỉa hè tòa CT2 và tòa CT1. Đây cũng là dự án đem lại doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty trong năm 2017.
- Dự án Khu dân cư 5 phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên vẫn đang chờ các thủ tục tự nhiên công tác giải phóng mặt bằng mặt xã dân cư cùng của Dự án đang quy hoạch và chờ sự hỗ trợ từ Ủy ban chính quyền, những công tác thi công hạ tầng; các thủ tục pháp lý liên quan các công trình kiến trúc của hoàn thiện những hạng mục và việc ghi nhận doanh thu của dự án.
- Năm 2017, Công ty đã đẩy mạnh công tác nghiên cứu, phát triển dự án kinh doanh chính quyền của Công ty, đồng thời tìm kiếm, phân tích, đánh giá lựa chọn các dự án đầu tư có tính khả thi cao nhằm kiếm lợi nhuận lớn cho Công ty trong các năm tới.
- Cũng trong năm nay, công tác quy hoạch toán, thu hồi công nhận, thu hồi tiền mua nhà của khách hàng từ các dự án được thực hiện một cách quy trình minh bạch thu hồi vốn nhanh và có nguồn tài trợ cho các công trình dự án mới, nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.



### ❖ Sản xuất kinh doanh khác

- Vị chi n l c a Công ty tr thành m t Holding company, ngoài m ng chính là kinh doanh b t ng s n và Xây l p, Ban lãnh o Công ty ã em m t lu ng gió m i khi y m nh vi c u t , h p tác liên doanh cùng m t s doanh nghi p khác nh m t o v tinh h tr cho ho t ng kinh doanh chính c a Công ty và có thêm qu t phát tri n d án.
- i v i vi c s n xu t kinh doanh v t li u xây d ng, Công ty ang nghiên c u chuy n i công ngh s n xu t g ch v i công ngh hi n i và s n ph m thích ng v i th tr ng c ng nh góp ph n b o v môi tr ng theo ch tr ng c a Chính ph là g ch không nung.
- Ho t ng kinh doanh t i Công ty u t và khai thác ch BOT ch mang tính ch t n nh mà ch a có s b t phá t hi u qu cao h n. Trong n m, Công ty ã rà soát, c i thi n c s v t ch t nh m m b o an toàn lao ng và tránh nguy c cháy n t i các ch .

### ❖ Công tác phát tri n ngu n v n

Trong n m, ngoài vi c phát tri n ho t ng kinh doanh, Công ty còn t p trung phát tri n ngu n v n m i qua các kênh huy ng, c các t ch c tín d ng c p h n m c tín d ng v i t ng giá tr 316 t ng. i u này ã nâng cao n ng l c tài chính cho Công ty, có dòng ti n u n n nh ph c v cho ho t ng s n xu t kinh doanh.

### ❖ Thanh quy t toán thu h i công n

Vì c quy t toán, thu h i công n c ng là m c tiêu quan tr ng trong n m 2017.

- i v i d án u t c a Công ty: y m nh quy t toán v n các d án D án ng n i t ng Láng Hòa L c vào Khu nhà Trung V n; D án Minh Khai; D án Trung V n; D án Thái Bình, D án Phan ình Phùng - Thái Nguyên...
- i v i các công trình th c hi n cho khách hàng: T ng c ng g p g , ti p xúc v i các Ch u t tìm ki m kh n ng b trí ngu n v n và gi i quy t v ng m c nh m thu h i v n nhanh.
- Trong n m, Ban thu h i công n m i c thành l p nh ng ã ti n hành nh m rà soát, c ng c l i toàn b h s và a ra các gi i pháp thu h i n tri t . M t s kho n n lâu n m nh công trình c m nhà sinh viên t nh Thái Bình; công ty Full Power, công trình t nh l 283 ... ã c thu h i, giúp nâng cao n ng l c tài chính cho Công ty. Tuy v y,





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

công tác thu hồi công nợ, thanh lý tài sản cố định, thanh lý và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai và các công việc khác trong thời gian sắp tới.

### ❖ T chc - nhân s

- Năm 2017 Công ty đã triển khai và hoàn thiện và các công cụ máy, đã có tác động tích cực và hiệu quả trong quản lý hành và quản lý sản xuất.
- Công ty đã tái cấu trúc các phòng ban phù hợp với mô hình quản lý mới của Công ty hiện tại; nâng cao kỹ năng quản trị và quản lý hành công nhân viên 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, tính giá trị, sắp xếp lại ngành và hoạt động không hiệu quả để nâng cấp, bổ sung nhân sự cho các lĩnh vực cần 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 2017	Năm 2016	% Tăng/Giảm
<b>1</b>	<b>Tổng Tài sản</b>	<b>785.519.365.369</b>	<b>1.154.089.259.687</b>	<b>- 31,9%</b>
<b>2</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>686.753.799.994</b>	<b>990.001.389.527</b>	<b>- 30,6%</b>
	Tiền và các khoản thanh toán	171.967.042.695	284.972.953.885	- 39,6%
	Các khoản phải thu ngắn hạn	448.006.661.692	334.143.370.340	+ 34,1%
	Hàng tồn kho	46.202.873.122	366.688.856.607	- 87,4%
<b>3</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>98.765.565.375</b>	<b>164.087.870.160</b>	<b>- 39,8%</b>
	Tài sản cố định	26.799.700.008	38.729.440.433	- 30,8%
	Phải thu dài hạn	96.713.790	25.091.741.024	-99,6%
	Bất động sản	46.592.976.724	49.968.786.724	- 6,8%
	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	22.722.281.100	44.747.850.814	- 49,2%



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

T i ngày 31/12/2017, Tài s n c a Công ty t 785.519.365.369 ng, gi m 31,9% so v i 31/12/2016.

- Tài s n ng n h n cu i n m 2016 so v i cu i n m 2017 gi m 303.247.589.533 ng, t ng ng gi m 30,6% trong ó ti n và các kho n t ng ng ti n gi m 113.005.911.190 ng, các kho n ph i thu ng n h n t ng 113.863.291.352 ng, trong khi ó hàng t n kho l i gi m 320.485.983.485 ng.
- Trong khi ó, Tài s n dài h n gi m 65.322.304.785 ng, t ng ng gi m 39,8% so v i u n m là do kho n Ph i thu dài h n gi m 24.995.027.234 ng, b t ng s n u t gi m 3.375.810.000 ng, các kho n u t tài chính dài h n gi m 22.025.569.714 ng.

### b. Tình hình N ph i tr

n v : ng

STT	Ch tiêu	N m 2017	N m 2016	%T ng/Gi m
<b>1</b>	<b>N ph i tr</b>	<b>453.078.026.381</b>	<b>854.139.277.822</b>	<b>- 46,9 %</b>
<b>2</b>	<b>N ng n h n</b>	<b>403.276.755.243</b>	<b>776.016.835.276</b>	<b>- 48,0 %</b>
	Ph i tr ng i bán ng n h n	52.208.180.994	77.589.296.351	- 32,7 %
	Ng i mua tr ti n tr c	92.559.535.538	491.834.871.751	- 81,2 %
	Chi phí ph i tr ng n h n	64.300.928.946	38.034.574.148	+ 69,1 %
	Vay và n thuê tài chính ng n h n	70.667.765.170	69.232.044.869	+ 2,1 %
<b>3</b>	<b>N dài h n</b>	<b>49.801.271.138</b>	<b>78.122.442.546</b>	<b>- 36,3 %</b>
	Ph i tr ng i bán dài h n	44.491.519.138	43.375.154.546	+ 2,5 %
	Ng i mua tr ti n tr c dài h n	5.149.752.000	34.537.288.000	- 85,1 %
	Ph i tr dài h n khác	160.000.000	210.000.000	- 23,8 %

T i ngày 31/12/2017, N ph i tr c a Công ty là 453.078.026.381 ng, gi m 401.061.251.441 ng so v i 31/12/2016, t ng ng gi m 46,9%.



**3. Những điểm nổi bật về cấu trúc, chính sách, quản lý**

- ✓ Mặc dù trong năm 2017 Công ty có thay đổi về nhân sự cấp cao, tuy nhiên HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty hiện vẫn nắm giữ các chủ chốt, 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 phù hợp với mô hình quản lý mới của Công ty hiện tại; Bổ sung và lắp đặt các phòng ban chức năng nâng cao khả năng quản trị và điều hành công nghệ mới của các lĩnh vực hoạt động mới của Công ty.
- ✓ Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo các Phòng ban, Bộ phận thực hiện các biện pháp, áp dụng kịp thời các quy định của nhà nước và Công ty trong công tác quản lý chi phí, cắt giảm chi tiêu trong công tác mua sắm nhà thầu, thanh toán và ký kết hợp đồng... nhằm bảo đảm chi tiêu, tiết kiệm chi phí, tuân thủ các quy định pháp luật.
- ✓ Công ty đang tiến hành xây dựng và hoàn thiện các chế độ thanh toán, quy tắc toán và kế toán nhằm bảo vệ công bằng giữa các công trình, các dự án thi công, nhằm bảo đảm khả năng tài chính cho các dự án, dự án thi công, tránh hiện tượng mất cân đối về tài chính của các dự án.

**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, nhằm đáp ứng các yêu cầu của công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây dựng.
- Với cấu trúc liên doanh vào các doanh nghiệp khác và quá trình tái cấu trúc trong Công ty đã bước đầu có kết quả, là tiền đề Công ty tiếp tục hoàn thiện nhằm phát triển thị trường và giảm thiểu rủi ro.
- Vinaconex3 là thương hiệu uy tín trên thị trường về những dự án kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư những công trình, dự án...
- Công ty và các công ty con có lợi thế lớn về nguồn tài chính là một lợi thế các thành viên, nhà đầu tư mà Công ty có mối quan hệ gắn kết chặt chẽ hiện nay và là phân khúc chủ chốt để áp dụng các chiến lược.

**b. Khó khăn**



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Năm 2018, điều kiện tác động từ các chính sách của các cơ quan quản lý về lĩnh vực bất động sản, vị trí cạnh tranh của nguồn vốn sẽ khó khăn hơn. Đây là một rào cản lớn cho các doanh nghiệp bất động sản phát triển, Vinaconex3 cũng không ngoại lệ.
- Trong bối cảnh tranh khốc liệt của thị trường cũng thêm các công trình xuất công bố tạm ngừng, nguồn vốn làm trong lĩnh vực xây dựng ngày càng hạn chế. Trong khi đó, khi năng lực cạnh tranh 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 dựng của Công ty trong thời gian sắp tới.
- Các dự án tiềm năng của Công ty đã gần như hoàn thành và đang trong quá trình quy toán vốn trong khi các dự án mới vẫn đang ở “thai nghén”. Điều này khiến triển khai thực hiện dự án mới thì phải trải qua nhiều công đoạn và mất nhiều thời gian. Nếu các dự án mới không có triển khai ứng thì nay, Công ty sẽ khó có nguồn thu mới.

### 5. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2018

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chính	Thực hiện 2017	Khoạch 2018	Khoạch 2018/Thực hiện 2017
<b>I</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>542.239</b>	<b>518.598</b>	<b>95,64%</b>
1	Xây dựng	62.455	235.254	376,68%
2	Kinh doanh bất động sản và hàng tiêu dùng	461.139	228.344	49,52%
3	Sản xuất kinh doanh khác	18.645	55.000	294,98%
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>54.422</b>	<b>60.001</b>	<b>110,25%</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>43.501</b>	<b>48.001</b>	<b>110,35%</b>
<b>IV</b>	<b>Cổ tức</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>100,00%</b>

Vì những thuận lợi và thách thức nêu trên, Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo mới đã đưa ra Kế hoạch kinh doanh năm 2018 với Tổng doanh thu là 518 triệu đồng, bằng 95,64% so với thực hiện năm 2017, trong đó mảng Xây dựng sẽ có đóng góp đáng kể, với kế hoạch doanh thu xây dựng bằng 376,68% so với năm 2017. Lợi nhuận trước thuế dự kiến 60 triệu đồng, bằng 110,25% Lợi nhuận năm 2017.



### 6. Những gì pháp chế thực hiện cho kinh doanh năm 2018

#### ❖ Lĩnh vực thi công xây lắp

- Kết quả sản phẩm năm 2017, lĩnh vực xây lắp năm 2018 có ảnh hưởng là có sự phát triển mạnh. Về mặt thể hiện tất cả các công trình đã ký hợp đồng năm 2017 bàn giao cho khách hàng như: Công trình Ngân hàng nhà nước - chi nhánh tỉnh Cao Bằng; công trình Siêu thị vận phòng cho thuê 389 Lê Thành; Công trình Vận phòng làm việc và cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh sẽ đem lại sản lượng và doanh thu cao cho công ty. Trong năm 2018 nhờ hàng loạt khách hàng, sự trợ giúp, Công ty chủ yếu thể hiện các công trình của chính mình và công trình vận hành nhà nước, thì năm 2018 sẽ chuyển hàng loạt những thể hiện công trình có nguồn vốn nhân, liên doanh nhà nước ngoài....;
- Thể hiện các biện pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh như tiết giảm chi phí cạnh tranh về giá, đầu tư vào công nghệ kỹ thuật hiện đại, đào tạo chuyên sâu có các kỹ thuật viên lành nghề ...
- Chủ động công tác tiếp thị và đầu tư, tích cực tham gia đầu tư các loại hình công trình có tiềm năng, nguồn vốn tốt.
- Tiếp tục hoàn thiện các hợp đồng đã ký kết đồng thời đẩy nhanh công tác quy toán nhằm rút ngắn thời gian thu tiền về.

#### ❖ Lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản

- Hoàn thành công tác giới thiệu phóng mốt bán, hoàn thiện hồ sơ và quy toán các công trình kiến trúc tại dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên.
- Triển khai thể hiện Dự án Tòa nhà vận phòng – cho thuê tại 389 Lê Thành, Hà Nội, phần đầu năm 2018 sẽ hoàn thành và đi vào sử dụng.
- Đẩy nhanh tiến độ thể hiện dự án khu dân cư tại Thị xã Phụng Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Nghiên cứu quyết định của Công ty hoặc các công ty con chuyển đổi thành dự án bất động sản.

#### ❖ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác

- 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.



- Sáp nhập mô hình Công ty công nghệ hạ tầng sản xuất vật liệu xây dựng hiện nay đang triển khai.

### ❖ Lĩnh vực mua bán doanh nghiệp

Đây là một ảnh hưởng là một lĩnh vực mới, hình thức mới của Công ty dựa trên nhu cầu thị trường 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 thêm nguồn thị trường tiềm năng và phát triển thêm ngành nghề. Các doanh nghiệp này sẽ là “cánh tay nối dài” cho Công ty... Đây sẽ là công cụ bổ sung hình thành và vận hành hệ thống Vinaconex 3 theo hướng tập đoàn kinh tế tự nhiên lớn mạnh như sau này.

Trong tháng 11 năm 2018, Công ty tiếp tục trung thực tiếp cận và tham gia vào hàng loạt các doanh nghiệp mà Vinaconex3 tham gia đầu tư hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp này hiệu quả hơn, đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của Vinaconex3.

### ❖ Công tác thu hồi công nợ

Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là về các khoản nợ lâu năm chưa thu hồi được sẵn sàng quy trình xử lý theo hướng xem xét quy trách nhiệm cá nhân, trách nhiệm pháp lý... Về việc các khoản công nợ của các đối tác còn giao dịch và các khoản nợ, cần nhanh tiến hành quy trình toán, thanh toán quản lý tài chính nhằm quay vòng vốn nhanh, sẵn sàng vận hành hiệu quả.

### ❖ Công tác quản trị doanh nghiệp

- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, cải thiện bộ máy và phương thức quản lý, vào hành sản xuất cho phù hợp với năng lực và nhu cầu 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 cấu trúc các lĩnh vực kinh doanh, các công ty con theo hướng chuyên môn hóa và chú trọng yếu tố hiệu quả. Về việc các dự án đã cơ bản hoàn thành sẽ gửi thị trường Ban QLDA và bổ sung cho các bộ phận khác hoặc các phòng ban trực thuộc.



- Xây dựng và ưu tiên nguồn lực vào hành bộ máy quản trị hệ thống Vinaconex 3 theo hình thức Holding Company, trong đó, Vinaconex 3 là trung tâm và xung quanh là các công ty con phụ trách từng lĩnh vực kinh doanh và dịch vụ nguồn lực tài chính, mối quan hệ khách hàng tổng công ty mẹ - Vinaconex 3.

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

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

Năm 2017, việc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước khi nới rộng các gói thu nhập, thu hút vốn nhanh của Công ty bình ổn. Mặc dù gặp phải nhiều khó khăn như trên, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị (HĐQT) cùng với sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc (Ban TGĐ), các phòng ban, nhân viên và tập thể cán bộ công nhân viên Công ty, sự hợp tác giúp đỡ của các đối tác, cộng đồng... Công ty đã có thêm dự án mới trong mảng Bất động sản, xây dựng và xây lắp.

HĐQT Công ty trong năm 2017 đã tích cực chỉ đạo tái cấu trúc hoạt động kinh doanh theo hướng phát triển kinh doanh bất động sản nội địa với thị trường nội địa xây lắp.

Ngoài ra, Công ty đã xử lý dứt điểm nợ kinh doanh và tài sản xây dựng hoạt động kém hiệu quả. Đồng thời, Công ty đang bước vào xúc tiến thực hiện M&A một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực khai thác đá và tài sản xây dựng và các bất động sản Granite tại Miền Trung và vị trí khai thác lớn và có chất lượng cao, là một hàng bán chủ yếu trên thị trường nội địa và xuất khẩu.

Trong hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty nhanh chóng hoàn thiện và bàn giao tòa nhà CT1 thu hút dự án Trung Văn, Hà Nội; Bàn giao suất cho các khách hàng tại dự án số 5 Phan Đình Phùng, Thái Nguyên và dự án khu dân cư Thái Bình. Trong năm 2017, Công ty cũng nhanh chóng hoàn thiện xin cấp phép các dự án bất động sản mới như dự án tại Ph Yên, Thái Nguyên; Dự án tòa nhà văn phòng 389 Lê La Thành; Dự án bên sông Hồng, TP Hồ Chí Minh ...

Thực hiện tái cấu trúc, HĐQT đã lập Ban chỉ đạo thu hút công nhân, tích cực thu hút công nhân xây lắp tại nhiều nơi và bước đầu Ban đã hoạt động mang lại hiệu quả tích cực đóng góp vào doanh thu cho Công ty trên 21 tỷ đồng.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Tuân thủ và thực hiện tốt công tác tái cấu trúc doanh nghiệp. Thực hiện thoái vốn một số khoản nợ như khoản nợ 20 tỷ của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex- Viettel với mức thu hồi 110% giá trị nợ; thoái vốn tại Công ty Vinaconex 11, Công ty cổ phần xây dựng Yên Bình.

Nghiệp vụ huy động vốn đã bước đầu khẳng định vai trò của mình thông qua việc mở cân đối vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty; gia hạn và ký mới các hợp đồng vay vốn tín dụng với tổng hạn mức 316 tỷ.

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh do Hội đồng Công (HĐC) ra như sau:

### KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2017

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Khoạch 2017	Thực hiện 2017	So sánh Thực hiện/Khoạch
1	Tổng Doanh thu	<b>640.317</b>	<b>542.239</b>	84,68%
2	Tổng Chi phí	539.140	487.817	90,48%
3	Lợi nhuận trước thuế	<b>101.177</b>	<b>54.422</b>	53,78%
4	Lợi nhuận sau thuế	<b>80.941</b>	<b>43.503</b>	53,74%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 và Nghị quyết HĐQT thường niên năm 2017)

Năm 2017, Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 54 tỷ đồng, chưa đạt chỉ tiêu so với kế hoạch do HĐQT ra.

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

HQT luôn tạo điều kiện thuận lợi cho Ban TG và các cán bộ quản lý hoàn thành nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và HĐQT. HĐQT đã thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và mở rộng hỗ trợ cho Ban TG công tác quản lý, giám sát và hỗ trợ Ban TG. Tóm lại, Ban TG đã có những thay đổi tích cực trong việc quản trị và điều hành Công ty trong bối cảnh Công ty có nhiều sự thay đổi về mặt tổ chức và nhân sự.





Chức năng của Hội đồng Quản trị thay thế cho Hội đồng Quản trị đã thể hiện nhiệm vụ chủ yếu, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý thông qua các Nghị quyết, Quyết định, các công văn, văn bản khác theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị Công ty. Ngoài ra, Hội đồng Quản trị cũng thể hiện việc giám sát thông qua việc xem xét các báo cáo tài chính, kế hoạch giao ban, tháng, quý cũng như việc yêu cầu báo cáo khi cần thiết.

Đối với các vấn đề quản trị, Chức năng của Hội đồng Quản trị thể hiện yêu cầu Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đóng góp ý kiến, xuất hiện các đề xuất tham khảo trình khi đưa ra quyết định chính thức nhằm tối ưu hóa lợi ích, mang lại hiệu quả cao trong chiến lược và biện pháp thể hiện.

**3. Các kế hoạch, nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị**

Mục tiêu của Chính phủ trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2018 là: Tiếp tục nâng cao năng lực kinh tế, đổi mới cơ cấu kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng, nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh; khuyến khích đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp, phát triển doanh nghiệp, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Xu hướng tác động của các doanh nghiệp trong nước, kể cả các doanh nghiệp, các nhà đầu tư nước ngoài; xu hướng kinh doanh bất động sản qua mạng; xu hướng phát triển bất động sản xanh, thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng, nhu cầu tiện ích và dịch vụ khách hàng, sự tác động tích cực và góp phần phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

Hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp, chuyển nhượng dự án (M&A) sẽ phát triển mạnh mẽ hơn trong năm 2018 sẽ diễn ra nhanh chóng thể hiện các dự án, và góp phần sàng lọc thị trường bất động sản.

Trong bối cảnh thách thức và cơ hội mới, Hội đồng Quản trị Công ty xác định phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động trong năm 2018 với 4 trọng tâm chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 518,598 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 60,001 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế : 48,001 tỷ đồng
- Tỷ lệ tăng trưởng : 15%

▪ Xây dựng và hoàn thiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chuyển Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 sau khi Hội đồng Cổ đông thông qua.



## VINACONEX 3 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Tập trung duy trì, tăng cường hoạt động trong các lĩnh vực chủ yếu của Công ty như xây dựng và xây lắp, thi công và quản lý dự án kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng. Đồng thời ưu tiên lĩnh vực các chi nhánh kinh doanh và hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, phù hợp với tình hình thực tế. Trong đó, ưu tiên hoạt động kinh doanh bất động sản, các hoạt động khác dựa trên các nhân tố theo hướng tài chính, giảm số phần trăm vào Công ty. Tích cực tìm kiếm, liên doanh liên kết với các đối tác mới dự án bất động sản mới phù hợp với các nguồn lực của Công ty.
- Giảm ngân sách tài chính, xây dựng nền móng VC3 phát triển bền vững trong tương lai. Nghiên cứu thị trường M&A nhằm mở rộng thị trường các dự án bất động sản cho Công ty đồng thời phát triển mạng vật liệu xây dựng.
- Tập trung vào công tác thu tiền của khách hàng từ các công trình đã hoàn thành công việc ngân sách tài chính.
- Ủy quyền khai thác các dự án có tính hiệu quả cao trong trung và dài hạn. Trước mắt, Công ty tập trung triển khai dự án khu dân cư Vinaconex Phú Yên, Thôn Phú Yên, Thôn Thái Nguyên; Dự án khu dân cư Phùng Khoang.
- Chọn, quản trị hoạt động của Công ty tập trung nhân và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018 do HĐQT giao. Đồng thời tích cực thúc đẩy quản trị theo hướng tiên tiến hơn nữa đáp ứng lợi ích cho các chủ quản Công ty theo nhu cầu phát triển mới và đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh tốt hơn.
- Tăng cường công tác thu hồi công nợ và các biện pháp xử lý các rủi ro tài chính, các chỉ tiêu xấp xỉ kế hoạch quy định các khoản nợ xấu khó đòi về các dự án đã và đang thực hiện của Công ty.
- Thực hiện các chỉ tiêu quản trị hoạt động của Công ty theo đúng phạm vi quy định và nhiệm vụ của HĐQT cũng như quy định nội bộ và hoạt động của Công ty cùng các quy chế, quy định khác.
- Quan tâm chăm sóc nhân viên và đội ngũ công tác điều hành, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết cùng chung vai xây dựng Công ty thịnh vượng mạnh và phát triển. Đồng thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và trách nhiệm quy định của mình và quy định của Công ty.

- Chế độ quy tắc, quy định, từng công việc kiểm tra giám sát công nhân có các chỉ tiêu lý nghiệm minh nâng cao ý thức trách nhiệm mà thực hiện tốt chính sách quản lý chất lượng, tiến bộ và an toàn lao động.
- Chế độ việc công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- Tích cực duy trì và khuyến khích nhân viên khác của HĐQT theo đúng quy định và trách nhiệm của mình, kịp thời khắc phục những mặt yếu kém của làm việc cùng với Ban Tổng Giám đốc Công ty phần của Công ty ngày càng phát triển xứng đáng với mong muốn của Hội Cổ đông Công ty.

### IV. Quản trị công ty

#### 1. Hội đồng quản trị

##### a. Thành viên và chức vụ HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số phiếu sử dụng	Tỷ lệ số phiếu sử dụng (%)
1	Phạm Văn Thành	Chủ tịch HĐQT	Từ 04/11/2015 - nay	612.105	2,16
2	Nguyễn Ngọc Quỳnh	TV HĐQT	Từ 27/7/2015 - nay	0	0
3	Lê Quang Cường	TV HĐQT	Từ 28/7/2015 – đến 12/03/2018	0	0
4	Lê Cường Quang	TV HĐQT	Từ 10/03/2017 - nay	0	0
5	Phạm Văn Hoàn	TV HĐQT	Từ 10/03/2017 - nay	109.650	0,39
6	Nguyễn Hoài Anh	TV HĐQT	Từ 12/03/2018 - nay	643.800	2,27

##### b. Các tiêu chuẩn thu của HĐQT

Không thành lập các tiêu chuẩn thu của 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 công việc của các thành viên.



### c. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2017, công ty vào quy định của Điều lệ Công ty 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 xem xét và đưa ra các quyết định kịp thời về các vấn đề thu nhập, chi phí 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 thẩm định cho các chức danh quản lý;
- Các nghị quyết, quyết định về cấu trúc, quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

Trong công tác quản lý mối quan hệ với các công ty, HĐQT đã thể hiện tốt vai trò công bố thông tin nhanh, thường xuyên công bố các thông tin bất thường cho các công ty theo đúng quy định của Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về *Việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*. Công ty kịp thời phản ứng và xử lý các bộ phận có liên quan xử lý kịp thời thông tin từ các công ty, khách hàng và đối tác.

HQUYET luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất Ban TG và các cán bộ quản lý hoàn thành công việc của mình theo Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và HĐQT. HĐQT đã thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động của Ban TG công nhận bộ máy giúp việc cho Ban TG. Thêm nữa, Ban TG đã có những thay đổi bổ sung, tích cực trong việc quản trị và điều hành Công ty trong bối cảnh Công ty có những sự thay đổi về mặt cơ cấu và tổ chức nội bộ.

Chỉ định HĐQT thay mặt cho HĐQT đã thể hiện nhiệm vụ chức năng, giám sát hoạt động của Ban TG và chỉ đạo các cán bộ quản lý thông qua các Nghị quyết, Quyết định, các công văn, văn bản chỉ đạo khác theo thẩm quyền quy định trong Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị Công ty. Ngoài ra, HĐQT cũng thể hiện vai trò giám sát thông qua việc xem xét các báo cáo tài chính, kinh doanh, tháng, quý công nhận việc yêu cầu báo cáo khi cần thiết.

Đối với các vấn đề quản trị, Chỉ định HĐQT tổ chức họp theo yêu cầu Ban TG và các cán bộ quản lý đóng góp ý kiến, xuất hiện những tham khảo trực tiếp khi đưa ra quyết định chính thức nhằm tối ưu hóa công việc, nâng cao hiệu quả công việc và biện pháp thể hiện.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Bên cạnh việc bám sát chủ trương tổng sản xuất kinh doanh, HĐQT đã quan tâm chăm lo tới sự nghiệp giáo dục trong Công ty và thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp vì vậy mọi lúc có trở ngại khó khăn như thu nhập người lao động vãn đợc bảo đảm, ưu tiên làm việc tại công trường quan tâm chu đáo.

### d. Hoạt động của thành viên HĐQT cũ

Công ty chưa có thành viên HĐQT cũ tiếp nhận một bất kỳ thành viên HĐQT không hiệu lực.

### e. Danh sách thành viên HĐQT có Chức vụ nào trong công ty

Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, TG, các cán bộ quản lý khác và Thủ ký Công ty đã tham dự và hoàn thành khóa học quản trị Công ty tại các cơ sở ủy ban chính quyền Nhà nước công nhân.

## 2. Ban Kiểm soát

### a. Thành viên và chức vụ của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số phiếu sử dụng	Tổng số phiếu sử dụng (%)
1	Nguyễn Thanh Bình	Trưởng ban	Từ 22/04/2016 - nay	0	0
2	Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	Từ 22/04/2016 - nay	0	0
3	Nguyễn Văn Hữu	Thành viên	Từ 10/03/2017 - đến 19/05/2017	0	0

### b. Hoạt động của BKS

- Trong năm 2017, 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, hiệu quả hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc (TGD) Công ty năm 2017, cụ thể:
  - Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban TGĐ trong năm 2017 theo các quy định của pháp luật và của Công ty.
  - Tham gia ý kiến, đề xuất các kiến nghị với HĐQT, Ban TGĐ 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 Hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 liên quan đến HĐQT và Ban TGĐ.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- 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 phù hợp với Kế toán để lập xem xét những sai sót kế toán và kế toán trưởng yêu cầu báo cáo tài chính; giám sát việc thực thi những kinh nghiệm do Công ty kế toán đề xuất.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Năm 2017, BKS đã phối hợp với HĐQT và Ban TG trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, thể hiện:
  - BKS đã tích cực tham dự, tham gia ý kiến và có trách nhiệm cụ thể góp phần xây dựng và bảo vệ danh tiếng của HĐQT Công ty.
  - BKS cũng cung cấp các thông tin tài liệu liên quan công tác quản lý, điều hành hoạt động, tình hình tài chính của Công ty (theo yêu cầu của BKS).

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

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

### 4. Giao dịch của người in nội và người có liên quan với các phi vụ của Công ty

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người in nội	Số phi vụ thuộc (01/01/2017)		Số phi vụ thuộc (31/12/2017)		Lý do tăng, giảm (mua bán, chuyển nhượng...)
			Số phi vụ	Tỉ lệ (%)	Số phi vụ	Tỉ lệ (%)	
1	Lê Việt Bình	Phó Tổng Giám đốc ngày 04/08/2017	46	0,0	59	0,0	Nhận cổ phần
2	Bùi Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	106	0,0	136	0,0	Nhận cổ phần
3	Nguyễn Linh Hoa	Người có liên quan với Công ty Cổ phần NB	962.500	4,38	1.241.625	4,38	Nhận cổ phần
4	Nguyễn Hoàn Hoàng	Người có liên quan với Công ty Cổ phần NB	964.867	4,39	1.244.678	4,39	Nhận cổ phần
5	Phạm Văn Hiệp	Người có liên quan với Công ty Cổ phần NB	962.500	4,38	1.241.625	4,38	Nhận cổ phần
6	Phạm Thị Lý	Người có liên quan với Công ty Cổ phần NB	85.000	0,39	109.650	0,39	Nhận cổ phần
7	Phạm Văn Hoàn	Người có liên quan với Công ty Cổ phần NB	85.000	0,39	109.650	0,39	Nhận cổ phần



STT	Ng i th c hi n giao d ch	Quan h v i ng i n i b	S c phi u s h u u k (01/01/2017)		S c phi u s h u cu i k (31/12/2017)		Lý do t ng, gi m (mua bán, chuy n i, th ng...)
			S c phi u	T l (%)	S c phi u	T l (%)	
8	Ph m V n Thành	Ch t ch H QT	0	0	612.105	2,16%	Mua CP
9	ng Minh Hu	Phó T ng GD	27	0,0	34	0,0	Nh n cp th ng
10	L u H ng Hu	Ng i c UQ Công b Thông tin	0	0,0	200.000	0,7%	Mua CP

### 5. Các h p ng ho c giao d ch gi a Công ty v i c ông n i b

- Giao d ch gi a Công ty v i ng i có liên quan c a Công ty; ho c gi a Công ty v i c ông l n, ng i n i b , ng i có liên quan c a ng i n i b : Không.
- Giao d ch gi a ng i n i b Công ty, ng i có liên quan c a ng i n i b v i Công ty con, công ty do Công ty n m quy n ki m soát: Không.
- Giao d ch gi a Công ty v i công ty mà thành viên H QT, thành viên BKS, TG ã và ang là thành viên sáng l p ho c thành viên H QT, Giám c (ho c TG ) i u hành trong th i gian ba (03) n m tr l i ây (tính t i th i i m l p báo cáo): Không.
- Giao d ch gi a Công ty v i công ty mà ng i có liên quan c a thành viên H QT, thành viên BKS, Giám c (ho c TG ) i u hành là thành viên H QT, Giám c (ho c TG ) i u hành: Không.
- Các giao d ch khác c a công ty (n u có) có th mang l i l i ích v t ch t ho c phi v t ch t i v i thành viên H QT, thành viên BKS, Giám c (ho c TG ) i u hành: Không.

## V. Báo cáo tài chính

### 1. Ý ki n ki m toán

- n v ki m toán c l p: Công ty Trách nhi m H u h n Ernst & Young Vi t Nam
- Ý ki n ki n c a ki m toán c l p:

Theo ý ki n c a Công ty Trách nhi m H u h n Ernst & Young Vi t Nam, Báo cáo tài chính h p nh t ã ph n ánh trung th c và h p lý, trên các khía c nh tr ng y u, tình hình tài chính h p nh t c a Công ty t i ngày 31 tháng 12 n m 2017, c ng nh k t qu ho t ng kinh doanh và tình hình l u chuy n ti n t h p nh t cho n m tài chính k t thúc cùng ngày, phù



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

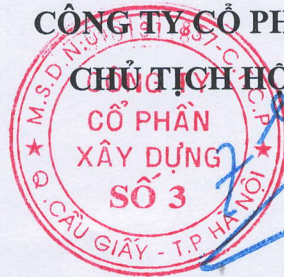
hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinaconex3.vn>.

*Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018*

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



**Phạm Văn Thành**