



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019**

## **PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG**

### **I. Thông tin khái quát**

- ✓ Tên công ty : Công ty cổ phần xây dựng số 3 - VINACONEX 3
- ✓ Tên tiếng Anh : Construction joint stock company No 3
- ✓ Tên viết tắt : Vinaconex 3
- ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký lần đầu, số 0101311837 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 26/12/2019.
- ✓ Mã chứng khoán : VC3
- ✓ Vốn điều lệ : 326.361.810.000 đồng
- ✓ Trụ sở chính : Toà nhà VINACONEX 3
- ✓ Địa chỉ : Tầng 11 Tòa nhà Geleximco 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội
- ✓ Điện thoại : (024) 3 756 0333
- ✓ Fax : (024) 3 756 0332
- ✓ Website : [www.vinaconex3.vn](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-TCLĐ ngày 5/5/1993 của Bộ Xây dựng, sau được đổi tên là Công ty xây dựng 5.1 theo Quyết định số 702/BXD-TCLĐ ngày 19/7/1995 của Bộ Xây dựng, và ngày 2/1/1995 được đổi tên thành Công ty xây dựng 3 theo Quyết định số 02/BXD-TCLĐ của Bộ Xây dựng và đến nay là Công ty cổ phần xây dựng số 3 được thành lập theo quyết định số 1049/QĐ/BXD ngày 17/09/2002 của Bộ trưởng - Bộ Xây dựng chuyển doanh nghiệp Nhà nước, Công ty xây dựng số 3 thành Công ty cổ phần xây dựng số 3 - VINACONEX 3 với số vốn điều lệ 6,2 tỷ VND.

- 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.
- Năm 2016 Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ lên gần 220 tỷ đồng từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Năm 2017 phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ lên gần 284 tỷ đồng từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Năm 2019 phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017 tăng vốn điều lệ lên hơn 326 tỷ đồng.

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.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

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

- Huân chương lao động hạng III năm 2003;
- Huân chương lao động hạng II năm 2008;
- Bằng khen Chính phủ năm 2002, năm 2006;
- Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng liên tục từ năm 2001- 2007 và từ 2010 - 2011;
- Danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc" liên tục từ 2001 - 2007;
- Cờ thi đua hoạt động Công đoàn xuất sắc của Công đoàn ngành xây dựng Việt Nam liên tục từ 2001 – 2007;
- Bằng khen của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam năm 2010 - 2011;
- Cờ công nhận Đảng bộ trong sạch vững mạnh liên tục 5 năm 2000 - 2005 của Thành ủy Hà Nội;
- Cúp vàng "Vì sự phát triển cộng đồng";
- Bằng khen của các tỉnh: Thái Bình, Phú Thọ, Bình Định.
- Top 3 Doanh nghiệp Quan hệ công chúng (IR) tốt nhất được nhà đầu tư bình chọn.
- Thương hiệu - Nhân hiệu tiêu biểu Ngành Xây dựng Việt Nam lần thứ 2.

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

### **II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

Tập trung chủ yếu vào công tác đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản:

- Khu nhà ở và cho thuê tại phường Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội có tổng mức vốn đầu tư trên **120 tỷ** đồng với 3 nhà 11 tầng cùng khối nhà thấp tầng. Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng năm 2007.





## VINACONEX 3

### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Trần Hưng Đạo - Thị xã Thái Bình với tổng mức vốn đầu tư trên **124** tỷ đồng trên diện tích **48.245** m<sup>2</sup> 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 Khu dân cư VINACONEX3 Phổ Yên – Thái Nguyên tổng mức đầu tư 117 tỷ đồng, diện tích 10,03ha với 342 lô đất bao gồm: Nhà liền kề và biệt thự. Hiện đã hoàn thành thi công xây dựng hạ tầng.
- Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải – Vĩnh Phúc tổng mức đầu tư 243 tỷ đồng, diện tích 12,16ha với 140 lô đất.
- 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.

116  
G T  
HÃ  
DỰ  
3  
- T

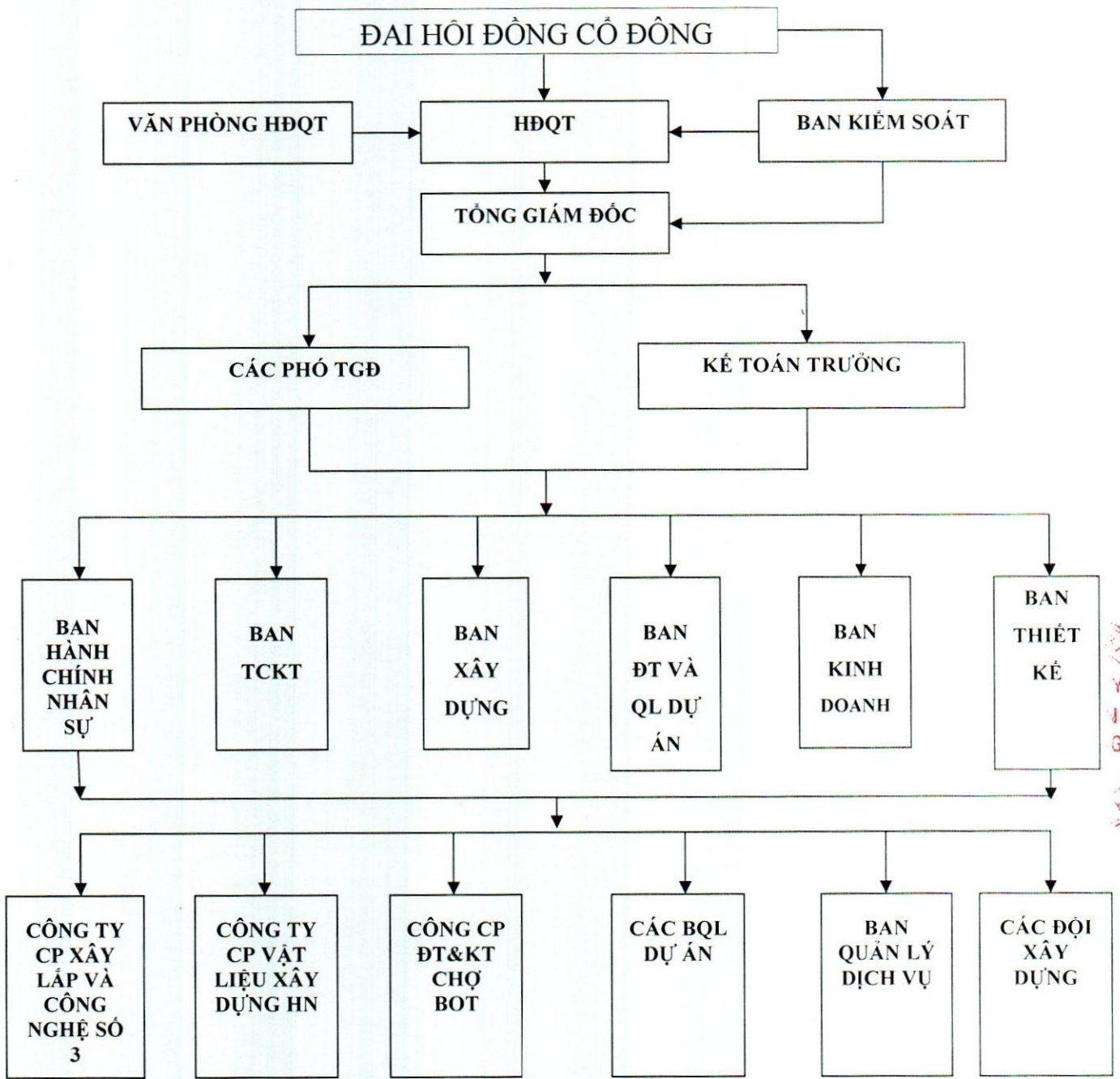


# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

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



7-C  
 Y  
 G  
 HÀ N



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

- Danh sách các công ty con của Công ty:

Công ty có 04 Công ty con:

1. Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3
  - + Địa chỉ: Số 249 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
  - + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Xây lắp
  - + Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần xây lắp và công nghệ số 3: 51%.
2. Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Hà Nội
  - + Địa chỉ: Tầng 17 tòa nhà Geleximco số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
  - + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
  - + Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Hà Nội: 95,13%
3. Công ty cổ phần đầu tư và khai thác chợ BOT – VINACONEX3
  - + Địa chỉ: Tầng 17 tòa nhà Geleximco 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
  - + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Xây lắp
4. Công ty cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế
  - + Địa chỉ: 323 Bùi Thị Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
  - + Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

#### **IV. Định hướng phát triển**

##### **1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty**

Với định hướng đưa Công ty trở thành một trong những công ty hàng đầu về lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, bước đầu mở rộng nghiên cứu và triển khai các lĩnh vực có xét đến yếu tố phát triển bền vững như dịch vụ cảng biển - logistics, mua bán – sáp nhập (M&A); Phát triển năng lượng tái tạo, trong đó lấy đầu tư – kinh doanh bất động sản là lĩnh vực ưu tiên phát triển.

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



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

- Lấy phát triển bền vững là chiến lược phát triển trung và dài hạn nên với hoạt động kinh doanh cũng được xác định sẽ phát triển theo hướng bền vững, an toàn, thân thiện với môi trường, xã hội và cộng đồng, tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn về an toàn và vệ sinh môi trường.
- Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại các thị trường mới không chỉ tại miền Bắc như trước đây (Hà Nội, Thái Bình, Thái Nguyên,...) mà sẽ theo hướng phát triển trên toàn quốc (Quảng Bình, Huế, Đà Nẵng). 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.

Bước đầu mở rộng nghiên cứu và triển khai các lĩnh vực có xét đến yếu tố phát triển bền vững như dịch vụ cảng biển - logistics, mua bán – sáp nhập (M&A); Phát triển năng lượng tái tạo, trong đó lấy đầu tư – kinh doanh bất động sản là lĩnh vực ưu tiên phát triển.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

### PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

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

##### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu (*)	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% Thực hiện so với Kế hoạch 2019
<b>I</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>621.387</b>	<b>333.415</b>	<b>53.66%</b>
1	Xây lắp	45.582	39.804	87.32%
2	Kinh doanh bất động sản	554.805	217.734	39.25%
3	Kinh doanh Thương mại và KD khác	21.000	75.877	361.32%
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>63.521</b>	<b>65.266</b>	<b>102.75%</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>50.817</b>	<b>50.281</b>	<b>98.95%</b>
<b>IV</b>	<b>Cổ tức</b>			
	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	15% (*)	7%(**)	46,67%
	Cổ tức dự kiến chi trả cho cổ đông	42.570	42.711	100,33%

(\*) Tỷ lệ cổ tức dự kiến này được tính trên cơ sở tại thời điểm vốn điều lệ của Công ty là 283.794.610.000 đồng

(\*\*) Tỷ lệ cổ tức dự kiến này được tính trên cơ sở tại thời điểm vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 610.156.420.000 đồng.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu năm 2019 gần đạt tới kế hoạch ĐHCĐ đề ra, nguyên nhân chủ yếu do:

- + Thứ nhất: chính sách vĩ mô của nhà nước chưa thực sự đồng bộ, hỗ trợ cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản dẫn đến chậm tiến độ về thủ tục pháp lý và triển khai dự án.
- + Thứ hai: tình hình chung trầm lắng của thị trường bất động sản và các chính sách tín dụng hỗ trợ cho người mua cũng như các đơn vị triển khai Dự án.
- Kế hoạch chi trả Cổ tức năm 2019 dự kiến là 7% bằng cổ phiếu, nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông thì cổ tức thực hiện năm 2019 bằng 100,33% kế hoạch.
- Nguồn thu từ mảng kinh doanh bất động sản đến từ dự án khu dân cư VINACONEX 3 Phố Yên – Thái Nguyên, Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải – Vĩnh Phúc.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Bên cạnh nguồn thu từ mảng kinh doanh bất động sản thì nguồn thu từ kinh doanh thương mại và kinh doanh khác lại đạt được bước đột phá. Điều này xuất phát từ nguồn thu của các Công ty con như Công ty CP khai thác Đá Thừa Thiên Huế và Công ty CP đầu tư và khai thác chợ BOT.
- Nguồn thu từ mảng xây lắp không đạt được như kỳ vọng vì công trình 389 Đê La Thành vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và lắp đặt thiết bị.

### 2. Tổ chức và nhân sự

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

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
2	Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	Từ 11/9/2018 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 28/12/1972 tại Văn Khúc, Cẩm Khê, Phú Thọ.</li> <li>- Từ 01/2005 - 03/2009: giữ chức vụ Kế toán viên Ban Quản lý dự án nhà ở Dịch vụ và Ban Quản lý dự án nhà ở Trung Văn - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.</li> <li>- Từ 04/2009 - 05/2012: giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty.</li> <li>- Từ 30/05/2012 - 29/07/2015: giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty.</li> <li>- Từ 01/08/2013 - 29/07/2015: giữ chức vụ Giám đốc Ban Tài chính Công ty.</li> <li>- Từ 29/07/2015 - 1/9/2016: Giữ chức vụ: Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty</li> <li>- Từ 01/09/2016 đến 07/08/2017: Giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Đầu tư</li> <li>- Từ 08/08/2017 đến 10/09/2018: Giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty</li> <li>- Từ 11/09/2018 đến nay: Giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty</li> </ul>	39 cổ phiếu

37  
 NG  
 PH.  
 DƯ  
 3  
 A-T





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
				- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.	
3	Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Từ Tháng 8/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ T7/2005 đến T3/2016 Cán bộ Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</li> <li>- Từ T4/2016 – T5/2016: Phó Giám đốc Ban Tổ chức</li> <li>- T6/2016 đến nay Giám đốc Ban Tổ chức (nay đổi tên thành Trưởng ban Tổ chức) Công ty cổ phần xây dựng số 3</li> <li>- Từ T8/2017 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng số 3</li> </ul>	0
	Phạm Xuân Ưng	Phó Tổng Giám đốc	Từ Tháng 8/2019 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ T9/2003 đến T10/2008 Chỉ huy trưởng, kỹ sư hiện trường – Công ty CP BT&amp;XD Vinaconex Xuân Mai</li> <li>- Từ 10/2008 đến T3/2009 Phó phòng Kinh tế đấu thầu - Công ty CP BT&amp;XD VINACONEX Xuân Mai</li> <li>- Từ T3/2009 đến T6/2011 Phó Trưởng ban QLDA khu nhà ở cao tầng Hemisco Xala, quy mô 2 tầng hầm, 30 tầng nổi, tổng diện tích sàn khoảng 60.000m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư khoảng 600 tỷ- Công ty CP BT&amp;XD Xuân Mai.</li> <li>- Từ T6/2011 đến T7/2013 Trưởng ban QLDA CT2 Tô Hiệu, quy mô 2 tầng hầm, 02 tháp, 30 tầng nổi, tổng diện tích sàn khoảng 90.000m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư khoảng 1.300 tỷ - Công ty</li> </ul>	0

33  
TY  
N  
VG  
HP



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
				<p>VINACONEX Xuân Mai.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 11/2015 đến 8/2018 Giám đốc – Công ty cổ phần Đầu tư &amp; XD Meekong E&amp;C</li> <li>- Từ 8/2013-T8/2018 Phó Tổng GD kiêm Trưởng ban Kế hoạch dự án – Công ty cổ phần Đầu tư &amp; Phát triển đô thị Mê Kong.</li> <li>- Từ 8/2018 đến T6/2019 Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng Kinh tế kế hoạch kỹ thuật – Công ty TNHH Minh Giang.</li> </ul>	
2	Bùi Việt Anh	Phó TGD	Từ 25/02/2016 đến T4/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 10/12/1978 tại Kim Thành, Hải Dương.</li> <li>- Từ 11/2001 - 02/2007: giữ chức vụ cán bộ phòng Kế hoạch Kỹ thuật, ủy viên Ban Chấp hành Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.</li> <li>- Từ 02/2007 - 08/2007: giữ chức vụ Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Bí thư Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.</li> <li>- Từ 08/2007 - 04/2010: giữ chức vụ Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Phó Trưởng ban QLDA Trung Văn, Bí thư Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Bí thư Chi bộ Dự án 304 Trung Văn.</li> <li>- Từ 04/2010 - 30/10/2013: giữ chức vụ Phó Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ</li> </ul>	156 cổ phiếu





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
				<p>thuật, Đảng ủy viên, Bí thư Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Phó Bí thư Chi hội Kế hoạch Kỹ thuật.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 01/11/2013 -24/02/2016: giữ chức vụ Giám đốc Ban Xây dựng Công ty kiêm Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật thuộc Ban Xây dựng.</li> <li>- Từ 25/02/2015 đến T4/2019: giữ chức vụ Phó TGD Công ty.</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.</li> <li>- Từ T4/2019 chuyển công tác</li> </ul>	
	Đặng Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/03/2019 đến 02/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 2006 – T5/2014 công tác tại Phòng kế hoạch kỹ thuật Công ty CP XD số 3.</li> <li>- Từ T5 2014 – T1/2016 công tác tại Phòng Đầu tư – Công ty CPXD số 3.</li> <li>Từ T1/2016 –T7/2017 Phó GD Ban Đầu tư – Công ty CPXD số 3</li> <li>Từ T7/2017 đến T3/2019 Giám đốc Ban Đầu tư Công ty CPXD số 3</li> <li>- Từ T3/2019 đến T2/2020 Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng số</li> <li>- Từ T2/2020 Chuyển công tác</li> </ul>	
5	Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng	Từ 07/06/2017 đến nay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày 25/10/1978 tại Hà Nội</li> <li>- Từ ngày 19/5/2011 đến T07/2013 là Phó Trưởng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CP XD số 3.</li> <li>- Từ T8/2013 đến 06/06/2017 là Phó</li> </ul>	2

010  
CÔ  
CÔ  
XÂY  
S  
VGE



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
				Giám đốc Ban Tài chính Công ty CP Xây dựng số 3. - Từ 07/6/2017 đến nay là Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 3. - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh	

**b. Số lượng người lao động tại Công ty**

Tính đến 31/12/2019, Công ty có 174 lao động.

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

Năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây lắp. Đây là lĩnh vực mũi nhọn mà Công ty chú trọng phát triển trong năm 2019.

- **Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên:** diện tích 10,03 ha, tổng mức đầu tư 116,699 tỷ đồng. Dự án đã quyết toán giai đoạn 1 đối với phần đất nông nghiệp, cơ bản đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Đến nay, dự án đã kiểm tra hoàn thành hạ tầng kỹ thuật cơ bản, được Sở xây dựng tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành nghiệm thu hoàn thiện đủ điều kiện bán hàng cho người dân
- **Dự án Khu đô thị số 7 – thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình:** diện tích 3,63 ha tổng mức đầu tư 73,651 tỷ đồng. Vào tháng 11/2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng thực hiện Dự án với UBND huyện Phú Bình – tỉnh Thái Nguyên. Công tác tổ chức đo đạc, cắm mốc, quy chủ đã được thực hiện nhằm đẩy nhanh tiến độ công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
- **Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải – Vĩnh Phúc:** diện tích 12,16 ha; tổng mức đầu tư 242,368 tỷ đồng. Hiện công tác thi công hạ tầng kỹ thuật đang bước vào giai đoạn cuối cùng.
- **Các công trình xây lắp của công ty:** Phần móng 69 căn biệt thự tại Nam Cường; công trình Ngân hàng nhà nước - chi nhánh tỉnh Cao Bằng; trường mầm non Hiến Thành, Hải Dương, Các công trình tại Thanh Hóa; công trình Siêu thị văn phòng cho thuê 389 Đê La Thành; Công trình Văn phòng làm việc và cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh. Các công trình được triển khai đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và bàn giao cho Chủ đầu tư.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

### 4. Tình hình tài chính

#### a. Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2019/2018
1	Tổng giá trị tài sản	843.834	1.025.506	121,5%
2	Doanh thu thuần	290.305	330.005	113,7%
3	Doanh thu HĐ tài chính	7.605	1.292	16,9%
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	27.875	64.353	230,8%
5	Lợi nhuận khác	855	913	106,8%
6	Lợi nhuận trước thuế	28.730	65.266	227,2%
7	Lợi nhuận sau thuế	21.932	51.113	233,1%
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	21.077	50.281	238,6%
8	Tỉ lệ trả cổ tức	5%	7%	

#### b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	lần	1,66	1,93
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	lần	1,25	1,42
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	57,63	54,55
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	136,03	119,99
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	vòng	1,29	1,69



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,32	0,34
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	15,49	7,55
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	11,76	5,71
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,98	5,54
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	19,5	2,60

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

#### a. Cổ phần

- Tổng số cổ phần: 326.361.810.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: 326.361.810.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 326.361.810 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

#### b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 05/01/2020)

- Phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu
- + Cổ đông lớn: 0 cổ đông.
- + Cổ đông nhỏ: 557 cổ đông.
- Phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân
- + Cổ đông tổ chức: 14 cổ đông.
- + Cổ đông cá nhân: 543 cổ đông.
- Phân theo tiêu chí cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác
- + Cổ đông trong nước: 549 cổ đông.
- + Cổ đông nước ngoài: 08 cổ đông.

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

Trong năm 2019, Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018. Cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu thanh toán cho Cổ đông: 4.256.720 CP.
- Tổng mệnh giá cổ phiếu: 42.567.200.000 đồng.

#### d. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2019: không phát sinh





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

### e. Các chứng khoán khác

Không phát sinh.

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

Công ty thực hiện nghiêm chỉnh việc quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường; chính sách liên quan đến người lao động và các chính sách khác được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

### III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

#### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019

##### 1.1 Các chỉ tiêu chủ yếu

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu (*)	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% Thực hiện so với Kế hoạch 2019
<b>I</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>621.387</b>	<b>333.415</b>	<b>53.66%</b>
1	Xây lắp	45.582	39.804	87.32%
2	Kinh doanh bất động sản	554.805	217.734	39.25%
3	Kinh doanh Thương mại và KD khác	21.000	75.877	361.32%
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>63.521</b>	<b>65.266</b>	<b>102.75%</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>50.817</b>	<b>50.281</b>	<b>98.95%</b>
<b>IV</b>	<b>Cổ tức</b>			
	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	15% (*)	7%(**)	46.67%
	Cổ tức dự kiến chi trả cho cổ đông	42.570	42.711	100,33%

(\*) Tỷ lệ cổ tức dự kiến này được tính trên cơ sở tại thời điểm vốn điều lệ của Công ty là 283.794.610.000 đồng

(\*\*) Tỷ lệ cổ tức dự kiến này được tính trên cơ sở tại thời điểm vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 610.156.420.000 đồng.

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

#### • Công tác tổ chức nhân sự

- Công ty đã tái cấu trúc các phòng ban để phù hợp với mô hình quản lý mới: Thành lập mới 02 Ban chức năng, 01 ban quản lý dự án; giải thể 01 ban chức năng, ra quyết định chấm dứt HĐLĐ với 26 lao động; thực hiện giao kết 48 Hợp đồng lao động mới



## VINACONEX 3

### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

để bổ sung nhân sự cho các lĩnh vực then chốt, lĩnh vực mới theo định hướng phát triển của Công ty.

- Nhằm nâng cao khả năng quản trị điều hành phù hợp với điều kiện hiện tại, Công ty đã triển khai rà soát, sửa đổi, bổ sung đối với 25 quy trình, quy chế hiện đang áp dụng đồng thời soạn thảo mới 03 quy chế.
- Tổng số lao động tính đến 31/12/2019 là 108 người, trong đó trình độ Đại học và trên đại học là 94 người, chiếm 87%/tổng số lao động hiện có.

- **Công tác tài chính kế toán**

- Cùng với thay đổi định hướng từ HĐQT, hoạt động tài chính, kế toán cũng có sự thay đổi: Hoàn thiện lại mô hình, bổ sung nhân sự có chuyên môn và nghiệp vụ nhằm chuẩn bị triển khai các dự án của Công ty trong thời gian tới.
- Trong năm 2019, hoạt động nổi bật trong công tác tài chính kế toán là: chủ động trong công tác tạo lập và điều phối vốn đảm bảo các hoạt động của Công ty diễn ra được trơn tru, thuận lợi. Phối hợp với các Phòng/Ban/Bộ phận khác trong Công ty đánh giá hiệu quả và xây dựng phương án tài chính cho các dự án. Làm việc với các Ngân hàng tìm kiếm nguồn tài trợ cho các Dự án trọng điểm mà Công ty chuẩn bị thực hiện. Trong quý IV/2019 đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017 cho cổ đông với tổng giá trị là 42,567 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ của Công ty lên 326.361 triệu đồng. Thực hiện các công tác chuẩn bị cho việc phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu và cổ đông khác tăng vốn điều lệ Công ty lên 610 tỷ đồng (đã hoàn thành trong tháng 03/2020).

- **Công tác kinh doanh:**

- Năm 2019, Dự án Phố Yên có quy mô 10,03 ha, đã ghi nhận doanh thu 79,29 tỷ đồng. Doanh thu dự kiến còn ghi nhận khoảng 140 tỷ đồng.
- Năm 2019, Dự án Đại Lải có quy mô 12.16 ha, đã 138,44 tỷ đồng, doanh thu dự kiến còn ghi nhận khoảng 109 tỷ đồng.
- Công tác phát triển mạng lưới kinh doanh đã và đang được thiết lập, phát triển mạng lưới bán hàng, chăm sóc khách hàng rộng khắp trên địa bàn cả nước như Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh, Bình Dương, Quảng Bình, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Nghệ An, Thanh Hóa...đảm bảo đủ năng lực kinh doanh cho các dự án hiện tại và hướng tới những năm tiếp theo.

- **Công tác Đầu tư dự án Bất động sản**

Công tác Đầu tư trong năm 2019 tiếp tục được lãnh đạo Công ty tập trung chỉ đạo, tăng cường quan hệ không chỉ với thị trường truyền thống như Thái Nguyên, Vĩnh Phúc mà còn mở rộng quan hệ với các địa phương có nhiều dự án tiềm năng như: Quảng Bình, Huế, Đà Nẵng,...





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- **Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên:** diện tích 10,03 ha, tổng mức đầu tư 116,699 tỷ đồng. Dự án đã quyết toán giai đoạn 1 đối với phần đất nông nghiệp, cơ bản đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Đến nay, dự án đã kiểm tra hoàn thành hạ tầng kỹ thuật cơ bản, được Sở xây dựng tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành nghiệm thu hoàn thiện đủ điều kiện bán hàng cho người dân
  - **Dự án Khu đô thị số 7 – thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình:** diện tích 3,63 ha tổng mức đầu tư 73,651 tỷ đồng. Vào tháng 11/2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng thực hiện Dự án với UBND huyện Phú Bình – tỉnh Thái Nguyên. Công tác tổ chức đo đạc, cắm mốc, quy chủ đã được thực hiện nhằm đẩy nhanh tiến độ công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
  - **Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải – Vĩnh Phúc:** diện tích 12,16 ha; tổng mức đầu tư 242,368 tỷ đồng. Hiện công tác thi công hạ tầng kỹ thuật đang bước vào giai đoạn cuối cùng.
  - **Công tác thi công xây lắp công trình/dự án**
    - Giá trị khối lượng thực hiện trong lĩnh vực xây lắp năm 2019 đạt 39,8 tỷ đồng, tập trung tại các Dự án Phố Yên, Đại Lải, Công trình Siêu thị và văn phòng cho thuê 389 Đê La Thành, Công trình Cửa hàng giới thiệu sản phẩm 12M Cát Linh; Các gói thầu tại Dương Nội của Nam Cường và một số công trình khác.
    - Việc triển khai thi công các công trình tiến độ thi công tại các công trình bị chậm. Nguyên nhân chủ yếu do điều chỉnh mục tiêu, công năng diện tích, sửa đổi thiết kế (Dự án Đại Lải, dự án Cát Linh, Dự án 389 Đê La Thành)
    - Trong năm 2019, công tác thi công xây lắp đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng công trình “Nhà làm việc kiêm kho Ngân hàng nhà nước – chi nhánh Cao Bằng” và thanh lý hết bảo hành công trình “Nhà ở thấp tầng thi công cọc móng 69 căn biệt thự phân khu A khu đô thị mới Dương Nội”.
  - **Công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ**
    - Công ty thực hiện quyết liệt các biện pháp thu hồi một số khoản nợ lâu năm. Tổng số tiền thu hồi được trong năm 2019 là 1,146 tỷ đồng.
- 2 Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020
- a. Thuận lợi:**
- Kiện toàn bộ máy nhân sự thống nhất, chuyên nghiệp, đoàn kết, xác định rõ mục tiêu, định hướng phát triển.
  - Nền tảng tài chính Công ty ổn định, huy động được các nguồn tài chính bổ sung kịp thời.
  - Các dự án trọng điểm sẽ được đưa vào triển khai thực hiện ngay trong năm 2020. Đối với các dự án đang trong quá trình thực hiện đầu tư và chuẩn bị đầu tư đều được Lãnh đạo địa phương và các Sở ban ngành của địa phương hết sức ủng hộ.





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Có nhiều đối tác tiềm năng có kinh nghiệm về quản lý, có năng lực về tài chính đang muốn hợp tác cùng đầu tư.
- b. Khó khăn**
- Khó khăn về thủ tục pháp lý, các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa đồng bộ. Công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị siết chặt, gây ảnh hưởng không nhỏ đến triển khai dự án.
- Do tình hình dịch bệnh Covid-19 đã khiến cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn bộ nền kinh tế bị đình trệ.
- Doanh nghiệp bất động sản nói chung gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn. Hiện nay, hoạt động tín dụng của ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản đang bị thắt chặt. Lãi suất cao; nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn tiếp tục giảm; hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay bất động sản tăng khiến cho ngân hàng phải cẩn trọng hơn trong việc cho vay kinh doanh bất động sản.
- Mục tiêu nâng cao vị thế là một đơn vị kinh doanh bất động sản có uy tín trên thị trường, đón đầu nhu cầu của khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới. Năm 2020, Công ty sẽ tập trung nâng cao hiệu quả các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hiện có, đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển dự án mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo
- **Công tác thi công xây lắp**  
Định hướng hoạt động của Công ty trong thời gian tới từ vai trò nhà thầu thi công xây lắp sang thực hiện đầu tư các dự án nên chỉ thực hiện thi công các công trình dở dang từ 2019 chuyển sang.
- **Công tác đầu tư xây dựng**
- + Đẩy nhanh công tác thi công các công trình, dự án đang triển khai, quyết toán công trình, dự án.
- + Xây dựng kế hoạch triển khai đối với các Dự án mới.
- Tiếp tục ổn định bộ máy, nâng cao chất lượng; tăng cường công tác phát triển mạng lưới kinh doanh tại các địa bàn trên cả nước, đặc biệt các địa bàn có dự án đầu tư của công ty.
- Tìm kiếm các nguồn tài chính đáp ứng nhu cầu thực hiện các Dự án sẽ triển khai trong thời gian tới từ các tổ chức tín dụng, các nguồn vốn có lãi suất ưu đãi.
- **Kiến toàn mô hình tổ chức - nhân sự:**
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cơ cấu doanh nghiệp, đổi mới bộ máy và phương thức quản lý, điều hành sản xuất phù hợp với năng lực, thực trạng Công ty và nhu cầu của thị trường.
- Đưa ra các chính sách, chế độ đãi ngộ nhằm thu hút nhân lực chất lượng cao, có khả năng triển khai các mục tiêu kinh doanh, định hướng của HĐQT.





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- Xây dựng hệ thống đánh giá KPI nhằm đo lường chính xác hiệu quả hoạt động của từng đơn vị/cá nhân trong công ty, từ đó có chế độ khen thưởng kỷ luật, đề bạt, thuyên chuyển... tạo động lực phát triển cho từng cán bộ đồng thời cắt giảm những nhân sự yếu kém nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động chung toàn công ty.
- Xây dựng các quy trình quy chế áp dụng triệt để trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, hướng đến hoạt động từng phòng/ban chuẩn chỉnh, chuyên nghiệp, hiệu quả.
- Duy trì và phát triển công tác đào tạo, bồi dưỡng lực lượng lao động trong Công ty, đặc biệt lực lượng làm công tác điều hành và quản lý sản xuất về các quy định mới của Pháp luật như: Luật đấu thầu, luật đầu tư, luật Doanh nghiệp, ... và các quy định hiện hành liên quan khác.

### **IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty**

#### **1. Đánh giá tình hình kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 trong năm 2019**

- Ngay sau khi Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) năm 2019 thành công, Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã xây dựng kế hoạch thực hiện nhiệm vụ được giao. Kiên định với hướng phát triển Công ty Vinaconex 3 sẽ trở thành Công ty hàng đầu về đầu tư, kinh doanh bất động sản tiến tới xây dựng mô hình phát triển kinh tế đa ngành tập trung vào 04 lĩnh vực chính: Đầu tư – Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cảng biển Logistic; Mua bán – Sáp nhập (M&A); Phát triển năng lượng tái tạo.
- Năm 2019, hai dự án trọng điểm của Công ty là Dự án Khu dân cư VINACONEX3 – Phố Yên, Thái Nguyên và Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải – Vĩnh Phúc đã được Công ty tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật bên cạnh hoàn thiện công tác pháp lý của Dự án. Tuy nhiên, là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, việc vấp phải sự bất cập của hành lang pháp lý, cụ thể là giữa Luật Đầu tư, Luật Đất đai là điều không thể tránh khỏi. Năm 2019, hầu hết các dự án trên địa bàn nơi Công ty có dự án đầu tư bị trì hoãn lại do chính quyền địa phương lung tung trong khâu giải quyết vướng mắc thủ tục dẫn đến tiến độ hoàn tất thủ tục pháp lý của các dự án bị chậm, điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến doanh thu của Công ty. Nguồn thu từ mảng xây lắp không đạt được như kỳ vọng vì công trình 389 Đê La Thành vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và lắp đặt thiết bị. Nguồn thu từ kinh doanh thương mại và kinh doanh khác lại đạt được bước đột phá. Điều này xuất phát từ nguồn thu của các Công ty con như Công ty CP khai thác Đá Thừa Thiên Huế và Công ty CP đầu tư và khai thác chợ BOT.
- Năm 2019, nhân sự trong Ban Tổng giám đốc từng bước được kiện toàn, cơ cấu tổ chức phòng ban, nhân sự được sắp xếp, điều chỉnh, bổ sung phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty nhằm nâng cao khả năng hoạt động trong điều kiện mở rộng lĩnh vực đầu tư. Các phương án tài chính cụ thể được đưa ra, các giải pháp quản lý điều hành linh hoạt phù hợp với diễn biến của thị trường và thực tế hoạt động của Công ty được thực hiện.



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

### KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019

Đơn vị : Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	So sánh Thực hiện/Kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	621.387	330.005	53.66%
2	Lợi nhuận trước thuế	63.521	65.266	102.75%
3	Lợi nhuận sau thuế	50.817	50.281	98.95%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2019 và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019)

Năm 2019, Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 65.266 tỷ đồng, vượt chỉ tiêu so với kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

#### 2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

- Hội đồng Quản trị luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý hoàn thành được nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như bộ máy giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc. Những thay đổi tích cực trong việc quản trị và điều hành đã nâng cao chất lượng điều hành trong Ban Tổng Giám.
- Ban Tổng Giám đốc, đứng đầu là Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty. Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc luôn thể hiện trình độ, chuyên môn, tinh thần trách nhiệm thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao, tuân thủ và triển khai kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Tổng Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ giữa Ban Tổng Giám đốc với Trưởng các đơn vị, đồng thời tổ chức họp theo từng sự việc để chỉ đạo sát sao và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ban Tổng Giám đốc có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT đưa ra các giải pháp đề xuất kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh trình HĐQT thông qua. Ban Tổng Giám đốc đã ra các quyết định thuộc thẩm quyền của mình phù hợp với thực tiễn kinh doanh của Công ty, các quyết định điều động luân chuyển các bộ được thực hiện nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao nhất.
- Ngoài việc thực hiện tốt các chức năng điều hành chung Ban Tổng Giám đốc đã tích cực chủ động trong việc phát triển các mối quan hệ không chỉ với chính quyền địa



# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

phương nơi có các dự án của Công ty mà còn phát triển thêm các thị trường tiềm năng mới nhằm tìm kiếm cơ hội đầu tư.

- Ban Tổng Giám đốc phối hợp chặt chẽ với các tổ chức đảng, đoàn thể, công đoàn của Công ty trong việc tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tạo sự đoàn kết, gắn bó trong hoạt động Công ty.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Hội đồng Quản trị Công ty xác định phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động trong năm 2020 với một số chỉ tiêu chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 267,829 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 56,4 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế : 43,23 tỷ đồng
- Tỷ lệ cổ tức : 5%

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

- ✓ Xây dựng và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quyết liệt chỉ đạo Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 sau khi ĐHĐCD thông qua.
- ✓ Đẩy mạnh công tác tiếp thị và đấu thầu, tích cực tham gia đấu thầu các loại hình công trình có tiềm năng, nguồn vốn tốt.
- ✓ Triển khai các dự án có quy mô lớn:
  - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2:
    - Địa chỉ: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
    - Tổng mức đầu tư: 1.082 tỷ đồng
    - Diện tích dự án: 18,3 ha
  - Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới:
    - Địa chỉ: phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
    - Tổng mức đầu tư dự kiến: 800 tỷ đồng
    - Diện tích dự án: 5,8 ha
  - Dự án Khu đô thị kết hợp nghỉ dưỡng Sand Hill – Đồng Hới
    - Địa chỉ: đường Hữu Nghị, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
    - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.600 tỷ đồng
    - Diện tích dự án: 93,6 ha



# VINACONEX 3

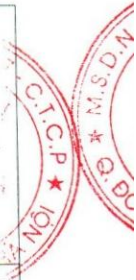
## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

- ✓ Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động của Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cùng các quy chế, quy định khác.
- ✓ Quan tâm chỉ đạo nhằm đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng để xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết để cùng chung vai xây dựng Công ty ổn định, vững mạnh và phát triển. Đồng thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty.
- ✓ Chỉ đạo quyết liệt, quy định cụ thể, tăng cường công tác kiểm tra giám sát cũng như có các chế tài xử lý nghiêm minh để nâng cao ý thức trách nhiệm nhằm thực hiện tốt chính sách quản lý chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- ✓ Chỉ đạo việc công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

### V. Hội đồng quản trị

#### a. Thành viên và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ (%)
2	Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	25/04/2019		0	0
	Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên HĐQT	17/04/2018		0	0
	Vũ Thanh Liêm	Thành viên HĐQT	25/04/2019		150	172
	Huỳnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	25/04/2019		0	0
3	Vũ Đức Toàn	Chủ tịch HĐQT	17/4/2018	25/04/2019	0	0
4	Nguyễn Ngọc Quỳnh	Thành viên HĐQT	27/07/2015	25/04/2019	0	895337





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

### b. Các tiểu ban thuộc HĐQT

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

### c. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2019, căn cứ vào quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế làm việc của HĐQT và tình hình thực tế của Công ty, HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 đã tiến hành 31 phiên họp để xem xét và đưa ra các quyết định kịp thời về các vấn đề thuộc thẩm quyền và ban hành 31 Nghị quyết về các vấn đề như sau:

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

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

### d. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Công ty có 01 thành viên HĐQT độc lập.

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

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

## 1. Ban Kiểm soát

### a. Thành viên và cơ cấu của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ (%)
1	Phạm Duy	Trưởng ban	25/04/2019		0	0
2	Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	25/04/2019		0	0

# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

3	Dương Thị Thanh Tùng	Thành viên	17/04/2018		0	0
4	Nguyễn Thị Quỳnh Anh	Thành viên	17/04/2018	25/04/2019	0	0
5	Phạm Thu Hằng	Thành viên	17/04/2018	25/04/2019	0	0

### b. Hoạt động của BKS

- Trong năm 2019, Ban Kiểm soát (BKS) đã cử đại diện tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty.
- BKS đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc (TGD) Công ty năm 2019, cụ thể:
  - Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban TGD trong năm 2019 theo các quy định của pháp luật và của Công ty.
  - Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban TGD Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm.
  - Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đối với HĐQT và Ban TGD.
  - Thẩm tra các Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam. Đồng thời phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát việc thực thi những kiến nghị do Công ty kiểm toán độc lập đưa ra.
  - Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.

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

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

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

**Không có**

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

- Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không.
- Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát: Không.





# VINACONEX 3

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3

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

### b. Báo cáo tài chính

#### 1. Ý kiến kiểm toán

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

Theo ý kiến của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinaconex3.vn>.

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Kiều Xuân Nam*

