



# HACO3

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG  
HAIPHONG CONSTRUCTION JOINT-STOCK CORPORATION NO3  
ĐỊA CHỈ: SỐ 7 HỒ SEN - LÊ CHÂN - HẢI PHÒNG. ĐT: 031.849481 - FAX: 031.840314



Hải Phòng, ngày 21 tháng 3 năm 2017

## **DỰ THẢO BÁO CÁO**

**Của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017**

**Nội dung:**

### **Phần I: Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016**

- I. Đặc điểm tình hình năm 2016**
  - 1. Bối cảnh kinh tế 2016**
  - 2. Ảnh hưởng của bối cảnh kinh tế đối với các hoạt động của Công ty trong từng lĩnh vực**
- II. Giải pháp kinh doanh của HĐQT năm 2016**
- III. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016**

### **Phần II: Phương hướng hoạt động năm 2017**

- I. Chỉ tiêu tài chính năm 2017**
- II. Định hướng hoạt động trong các lĩnh vực**
  - 1. Lĩnh vực xây dựng**
  - 2. Lĩnh vực đầu tư**
  - 3. Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ**

### **Phần III: Kết luận và kiến nghị**

# PHẦN I: BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

## I. Đặc điểm tình hình năm 2016

### 1. Bối cảnh kinh tế 2016

Kinh tế Việt Nam đã trải qua năm 2016 với nhiều khó khăn trước những biến động lớn của nền kinh tế toàn cầu. Kinh tế thế giới, đặc biệt tại các nước phát triển, ẩn chứa nhiều yếu tố bất định. Nổi bật nhất trong số đó là sự kiện nước Anh quyết định rời khỏi Liên minh châu Âu và chiến thắng của ông Donald Trump trong cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ hồi tháng 11/2016.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều biến động, nền kinh tế Việt Nam đã bộc lộ những dấu hiệu cho thấy tính dễ bị tổn thương trước các cú sốc. Tăng trưởng kinh tế của 2 quý đầu năm 2016 lần lượt là 5,48% và 5,78% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù, được phục hồi trong nửa cuối năm nhưng tăng trưởng kinh tế cả năm chỉ đạt 6,21%, thấp hơn mức 6,68% năm 2015 và mục tiêu 6,3% mà Chính phủ đặt ra trong phiên họp thường kỳ tháng 9/2016.

Đầu tư nước ngoài vào Việt Nam năm 2016 có giảm nhẹ so với năm 2015, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm đạt 24,4 tỷ USD. Đã có 68 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam. Hàn Quốc dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 5,29 tỷ USD; Singapore đứng vị trí thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 2,05 tỷ USD; Nhật Bản đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,95 tỷ USD.

Đặc biệt Hải Phòng vẫn duy trì là một trong những địa phương có bước đột phá trong lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Năm 2016, Hải phòng là địa phương thu hút đầu tư nước ngoài nhiều nhất với 45 dự án cấp mới và 35 lượt dự án điều chỉnh vốn, tổng số vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 2,74 tỷ USD trong đó có một số dự án lớn như: Dự án LG Display Hải Phòng với tổng vốn đầu tư đăng ký 1,5 tỷ USD do LG Display co.,Ltd (Hàn Quốc) đầu tư với mục tiêu sản xuất và gia công sản phẩm màn hình OLED nhựa cho các thiết bị di động như điện thoại di động, đồng hồ thông minh, máy tính bảng...; Dự án nhà máy LG Innotek Hải Phòng, tổng vốn đầu tư đăng ký 550 triệu USD do LG Innotek Co.,Ltd (Hàn Quốc) đầu tư với mục tiêu sản xuất mô đun camera tại Hải Phòng.

Ngoài ra hàng loạt các dự án đầu tư vào cơ sở hạ tầng thành phố bằng nguồn vốn ODA vẫn đang được gấp rút triển khai như : Dự án Cảng nước sâu Lạch Huyện, Dự án đường cao tốc Tân Vũ – Lạch Huyện, Dự án đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 1/2016, Dự án nâng cấp cảng hàng không quốc tế Cát Bi đã hoàn thành và đưa vào sử dụng vào tháng 5/ 2015.

### 2. Ảnh hưởng của bối cảnh kinh tế đối với hoạt động của Công ty

#### a) Đối với lĩnh vực đầu tư

- Sự gia tăng của các dự án FDI và ODA và đặc biệt là các dự án đầu tư nước ngoài của Hàn Quốc đã huy động số lượng chuyên gia nước ngoài sang làm việc tại Hải Phòng ngày càng tăng mạnh kể từ năm 2015. Do vậy việc đi trước đón đầu tiếp tục đầu tư vào các dự án kinh doanh dịch vụ vẫn tiếp tục là một trong những định hướng phát triển chiến lược của Công ty trong năm 2016.

### **b) Đối với lĩnh vực xây dựng**

Sự gia tăng các dự án ODA và các dự án FDI đã tạo ra một phân khúc thị trường mới để Công ty nhắm tới. Các xí nghiệp xây dựng đã bắt đầu chuyển hướng xác định thị trường tiềm năng, khách hàng chiến lược trong năm 2016 và những năm tiếp theo là các dự án có nguồn vốn đầu tư nước ngoài và các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, các dự án của các doanh nghiệp tư nhân từ đó có kế hoạch tự hoàn thiện và nâng cao năng lực cạnh tranh để có thể đáp ứng yêu cầu của phân khúc thị trường này.

### **c) Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ**

Nguồn khách nước ngoài tăng giúp cho các dự án kinh doanh dịch vụ của Công ty nhanh chóng được lấp đầy, công suất chiếm phòng trung bình trên 90% trong năm 2016 ở cả hai đơn vị kinh doanh của Công ty là Làng Quốc Tế Hướng Dương và Tòa Nhà H-Tower; Tuy nhiên đây cũng là cơ hội và động lực cho các đối thủ cạnh tranh tập trung đầu tư cho lĩnh vực này.

## **II. Giải pháp kinh doanh của HĐQT năm 2016**

Nắm bắt những cơ hội cũng như những thách thức có ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2016, Hội đồng quản trị Công ty đã kịp thời nhận định những năng lực hiện có của Công ty để đề ra những giải pháp kinh doanh hiệu quả giúp cho Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững. Kế hoạch kinh doanh và các chỉ tiêu tài chính cho năm 2016 đã được đề ra một cách hợp lý và phù hợp với bối cảnh chung của nền kinh tế cũng như những đặc thù của doanh nghiệp

| <b>TT</b> | <b>Các chỉ tiêu</b>    | <b>ĐVT</b> | <b>Kế hoạch đề ra</b> |
|-----------|------------------------|------------|-----------------------|
| 1         | Giá trị tổng sản lượng | Tỷ đồng    | 125                   |
| 2         | Doanh thu              | Tỷ đồng    | 110                   |
| 3         | Lợi nhuận trước thuế   | Tỷ đồng    | 32                    |
| 4         | Cổ tức                 | %          | >= 12                 |

Năm 2016, HĐQT đã chủ động đề ra những giải pháp kịp thời để chi đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cụ thể trong từng lĩnh vực như sau :

### **1. Lĩnh vực xây dựng và sản xuất**

- Xác định thị trường chiến lược là các dự án đầu tư trong và ngoài nước, trong năm qua Công ty đã kiện toàn lại cơ cấu tổ chức và phương pháp làm việc của Bộ phận xây dựng mang tính cạnh tranh chuyên nghiệp hơn, phù hợp với xu thế của thị trường. Cơ cấu lại nhận sự của một số đơn vị hoạt động chưa hiệu quả nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu của công việc.

Trong năm 2016, Công ty đã triển khai thi công dự án phát triển giai đoạn 3 Làng quốc tế Hường Dương với giá trị sản lượng trên 40 tỷ đồng, dự án xây dựng nhà ở trên đường Văn Cao với tổng giá trị sản lượng trên 10 tỷ đồng, dự án nhà máy van Việt Nhật với giá trị sản lượng gần 10 tỷ đồng và dự án xây dựng nhà ở tại khu đô thị Water Front City với giá trị sản lượng 4 tỷ đồng.

## **2. Lĩnh vực đầu tư :**

- Nhằm mở rộng lĩnh vực kinh doanh dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng của thị trường, năm 2016 Công ty đã triển khai đầu tư giai đoạn 3 Làng quốc tế Hường Dương với quy mô 120 căn hộ và khu tổ chức tiệc cưới với sức chứa trên 1000 khách.

- Tiếp tục lên kế hoạch đầu tư CSHT giai đoạn tiếp theo của ACS để có đủ điều kiện thu hút các nhà đầu tư thứ cấp tham gia dự án;

- Đối với dự án Khu đô thị mới Chơn Thành tại tỉnh Bình Phước, sau một thời gian tạm lắng do yếu tố thị trường, các đối tác đã thống nhất khởi động lại công tác xây dựng dự án trong những năm tới.

- Tiếp tục các hoạt động đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản và đầu tư vào các Công ty có triển vọng mang lại nguồn lợi lâu dài cho Công ty.

## **3. Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ:**

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý của hai tòa nhà H-tower 1 và H-tower 2; và khai thác hiệu quả nhà hợp khối bao gồm 33 phòng khách sạn ;

- Đối với dự án Công ty liên doanh Làng Quốc Tế Hường Dương, HĐQT đã chủ động bàn bạc với đối tác nước ngoài và thông qua kế hoạch xây dựng giai đoạn 3 của dự án. Công tác xây dựng giai đoạn 3 đã được triển khai thành công và dự tính sẽ đưa vào hoạt động vào tháng 5 năm 2017. Như vậy Dự án Làng quốc tế Hường Dương sẽ hoàn thành với tổng số 300 căn hộ và các công trình phụ trợ kèm theo.

## **IV. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016**

Năm 2016, do có những yếu tố thuận lợi của thị trường việc kinh doanh của Công ty có những chuyển biến tích cực, đặc biệt đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng sự chỉ đạo và các Nghị quyết của HĐQT, điều hành Công ty một cách năng động, sáng tạo giúp cho công ty hoạt động ổn định và phát triển bền vững trong những năm tới:

**A. Kết quả sản xuất kinh doanh trong từng lĩnh vực đạt được cụ thể như sau:**

| TT         | Lĩnh vực hoạt động  | Doanh thu       | Lợi nhuận trước thuế | Lợi nhuận sau thuế |
|------------|---|-----------------|----------------------|--------------------|
| <b>A</b>   | <b>Kết quả kinh doanh của Công ty (chưa phân bổ chi phí quản lý doanh nghiệp)</b>               |                 |                      |                    |
| <b>I</b>   | <b>Lĩnh vực xây dựng</b>  |                 |                      |                    |
| 1          | Các Xí nghiệp Xây dựng  | 56.964.529.868  | 3.086.929.490        | 2.469.543.592      |
| 2          | Cửa hàng KD VLXD  | 6.853.104.088   | 89.912.851           | 71.930.281         |
| <b>II</b>  | <b>Lĩnh vực đầu tư</b>  |                 |                      |                    |
| 1          | Đầu tư tài chính (bao gồm cả KQKD được phân bổ từ các Cty liên doanh, liên kết, Cty thành viên) | 7.342.353.484   | 6.863.700.367        | 5.490.960.294      |
| <b>III</b> | <b>Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ</b>  |                 |                      |                    |
| 1          | Tòa nhà H-Tower   | 66.310.164.607  | 31.975.221.161       | 25.580.176.929     |
| 2          | Các dịch vụ cho thuê khác   | 4.892.724.734   | 2.911.561.700        | 2.329.249.360      |
| <b>B</b>   | <b>Kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết, Công ty thành viên</b>                  |                 |                      |                    |
| <b>I</b>   | <b>Các Công ty liên doanh, liên kết</b>   |                 |                      |                    |
| 1          | Công ty liên doanh Làng Quốc tế Hướng Dương (Haco3 sở hữu 40% vốn điều lệ)                      | 116.157.113.375 | 53.266.482.065       | 42.604.502.487     |
| 2          | Công ty CP Thành Hưng (Haco3 sở hữu 31% vốn điều lệ)  | 0               | -1.063.052.571       | -1.063.052.57      |
| <b>II</b>  | <b>Các Công ty thành viên</b>   |                 |                      |                    |
| 1          | Công ty CP ACS Việt Nam (Haco3 sở hữu 50,9% vốn điều lệ)  | 19.363.364.565  | -23.023.868          | -23.023.868        |

**B. Kết quả sản xuất kinh doanh toàn Công ty**

| TT | Chỉ tiêu               | ĐVT     | Thực hiện 2015 | Năm 2016 |           | So sánh          |                 |
|----|------------------------|---------|----------------|----------|-----------|------------------|-----------------|
|    |                        |         |                | Kế hoạch | Thực hiện | So với năm trước | So với kế hoạch |
| 1  | Giá trị tổng sản lượng | Tỷ đồng | 152,3          | 125      | 147,7     | 96,97%           | 118,16%         |
| 2  | Doanh thu              | Tỷ đồng | 132,83         | 110      | 142,36    | 107,17%          | 129,41%         |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế   | Tỷ đồng | 56,82          | 32       | 41,68     | 73,35%           | 130,25%         |

|   |                                       |         |           |       |                   |         |  |
|---|---------------------------------------|---------|-----------|-------|-------------------|---------|--|
| 4 | Nộp ngân sách                         | Tỷ đồng | 21,265    |       | 16,675            | 78,41%  |  |
| 5 | Chia cổ tức dự kiến                   | %       | 12        | >= 12 | Đã tạm ứng<br>10% |         |  |
| 6 | Thu nhập bình quân đầu<br>người/tháng | Đồng    | 3.927.774 |       | 4.159.301         | 105,89% |  |

### C. Dự kiến phân phối lợi nhuận và chia cổ tức

|  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Lợi nhuận trước thuế TNDN                         | <b>41.677.043.195đ</b>  |
| 2. Lợi nhuận sau thuế TNDN                           | <b>34.141.056.205 đ</b> |
| 1) Trích các quỹ:                                    |                         |
| - Trích quỹ dự trữ theo điều lệ 5%:                  | 1.707.052.810 đ         |
| Cộng:  | <u>1.707.052.810 đ</u>  |
| 2) Số còn lại là:                                    | 32.434.003.395 đ        |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 6%:                | 1.946.040.204 đ         |
| - Quỹ khen thưởng Ban TGD 3%:                        | 973.020.102 đ           |
| 3) Lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ năm 2016: | 29.514.943.089 đ        |
| 4) Lợi nhuận còn lại từ năm 2015 về trước:           | 36.264.456.872 đ        |
| Tổng cộng lợi nhuận còn lại                          | <b>65.779.399.961 đ</b> |
| 5) Dự kiến chia cổ tức:                              |                         |
| - Cổ tức đã tạm ứng 10% bằng tiền mặt                | 15.543.029.000 đ        |
| - Chia cổ tức 5% sau Đại hội                         | 7.771.514.500 đ         |
| <i>(Nếu được Đại hội thông qua)</i>                  |                         |
| 6) Lợi nhuận còn lại nếu chia cổ tức (15%):          | <b>42.464.856.461 đ</b> |

### PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

Căn cứ vào tình hình thực tế, những thách thức cũng như những cơ hội trong tương lai, Hội Đồng Quản Trị đề xuất các mục tiêu và định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm 2017 như sau:

#### I. Các chỉ tiêu tài chính

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| (1) Giá trị sản lượng    | 148 tỷ |
| (2) Doanh Thu            | 139 tỷ |
| (3) Lợi nhuận trước thuế | 38 tỷ  |

(4) Cổ tức chia  $\geq 12\%$

## **II. Định hướng hoạt động trong các lĩnh vực**

### **1. Lĩnh vực xây dựng**

Tiếp tục xác định phân khúc thị trường chiến lược là các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài, các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng có nguồn vốn ODA, các dự án của các doanh nghiệp tư nhân, từ đó đề ra các giải pháp xây dựng đội ngũ cán bộ xây dựng chuyên nghiệp, có phương pháp làm việc hiệu quả nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh đáp ứng yêu cầu của phân khúc thị trường này.

- Cụ thể, công ty sẽ tiến hành củng cố, kiện toàn bộ máy của các đơn vị xây dựng có đủ chuyên môn, nghiệp vụ và phương pháp làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả hơn;
- Xây dựng đội ngũ cán bộ kỹ thuật có kỹ năng làm việc chuyên nghiệp đáp ứng được các yêu cầu của các công trình có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài;
- Từng bước đầu tư trang thiết bị phục vụ thi công các công trình có quy mô lớn;
- Mở rộng quan hệ hợp tác với các bạn hàng, xây dựng cho mình một hệ thống các Công ty vệ tinh phục vụ cho công tác xây dựng với giá thành đầu vào hợp lý;
- Nhanh nhạy trong công tác tìm hiểu thông tin thị trường và có phương án tiếp cận thị trường kịp thời;
- Tùy từng công trình cụ thể Công ty sẽ đưa ra các cơ chế khoán cho các Xí nghiệp để các Xí nghiệp tự chủ trong công tác quản lý và điều hành thi công.

### **2. Lĩnh vực đầu tư**

- Tiếp tục tăng cường công tác tìm kiếm và mở rộng hợp tác đối với các đối tác chiến lược, các nhà đầu tư lớn đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài nhằm mục đích phát triển các dự án kinh doanh bất động sản và dịch vụ tại các địa điểm mà Công ty chúng ta sở hữu phần vốn lớn như Khu triển lãm cánh diều hoặc một số vị trí khác tại trung tâm thành phố thuộc Công ty cổ phần ACS ;
- Đối với Công ty cổ phần Thành Hưng: Tiếp tục triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng bao gồm các trục đường chính của dự án Green Park Land.
- Hoàn thành công tác xây dựng giai đoạn 3 Làng Quốc Tế Hướng Dương và đưa vào khai thác vào tháng 5 năm 2017
- Nâng cấp và cải tạo lại giai đoạn 1 Làng Quốc Tế Hướng Dương bao gồm khu vực lễ tân, nhà hàng, phòng tập thể hình, bể bơi, khu xông hơi, sauna, jacuzi, hoàn thành công tác nâng cấp và đưa vào sử dụng vào tháng 12 năm 2017.

### **3. Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ**

Năm 2017, trong tình hình thị trường có nhiều triển vọng tốt, nguồn khách đầu tư nước ngoài từ Hàn Quốc tiếp tục gia tăng, HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty sẽ tập trung thực hiện một số nhiệm vụ chính như sau:

- Tập trung kiện toàn hệ thống quản lý của H-Tower
- Tăng cường công tác đào tạo nhân viên nhằm xây dựng một đội ngũ cán bộ nhân viên làm việc chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng;
- Tập trung vào một số mặt còn yếu trong khâu điều hành như dịch vụ nhà hàng và Spa

- Tập trung xây dựng thương hiệu mạnh của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ, làm nền tảng cho việc phát triển và vận hành các dự án tiếp theo, đạt mục tiêu Haco 3 sẽ luôn là Công ty hàng đầu tại Hải Phòng trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ .
- Hợp tác chặt chẽ với đối tác nước ngoài tại Công ty liên doanh Làng quốc tế Hương Dương để khai thác thành công giai đoạn III của dự án vào giữa năm 2017;

### **PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **I. Kết luận**

Năm 2016, mặc dù nền kinh tế Việt Nam có những khó khăn trước những biến động của tình hình chính trị thế giới, song trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ chúng ta lại tương đối thuận lợi về thị trường do số lượng khách Hàn Quốc gia tăng tại các dự án lớn của tập đoàn LG. Thực hiện tốt chủ trương của HĐQT, Ban TGD Công ty đã luôn chủ động, tích cực trong nhận định tình hình thị trường, chỉ đạo, điều hành và tổ chức thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ một cách linh hoạt, đề ra các giải pháp kịp thời nhằm tháo gỡ những khó khăn cho Công ty, do đó Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đề ra.

#### **II. Kiến nghị**

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2016;
2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 và các chỉ tiêu cụ thể kèm theo báo cáo;
3. ĐHĐCĐ ủy quyền cho Ban TGD lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017;
4. Thông qua việc chủ tịch HĐQT đồng thời là Tổng giám đốc Công ty;
5. Sửa đổi và bổ sung điều lệ theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 2014.
6. Miễn nhiệm 02 thành viên HĐQT và bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 - 2018
7. Miễn nhiệm 01 thành viên BKS và bầu bổ sung 01 thành viên BKS nhiệm kỳ 2013 - 2018
8. Việc ủy quyền theo các nội dung tại mục 3 nêu trên không thời hạn cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác thay thế;
9. Các nội dung đã thông qua tại các Đại hội trước chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện.

**THAY MẶT HĐQT CÔNG TY**