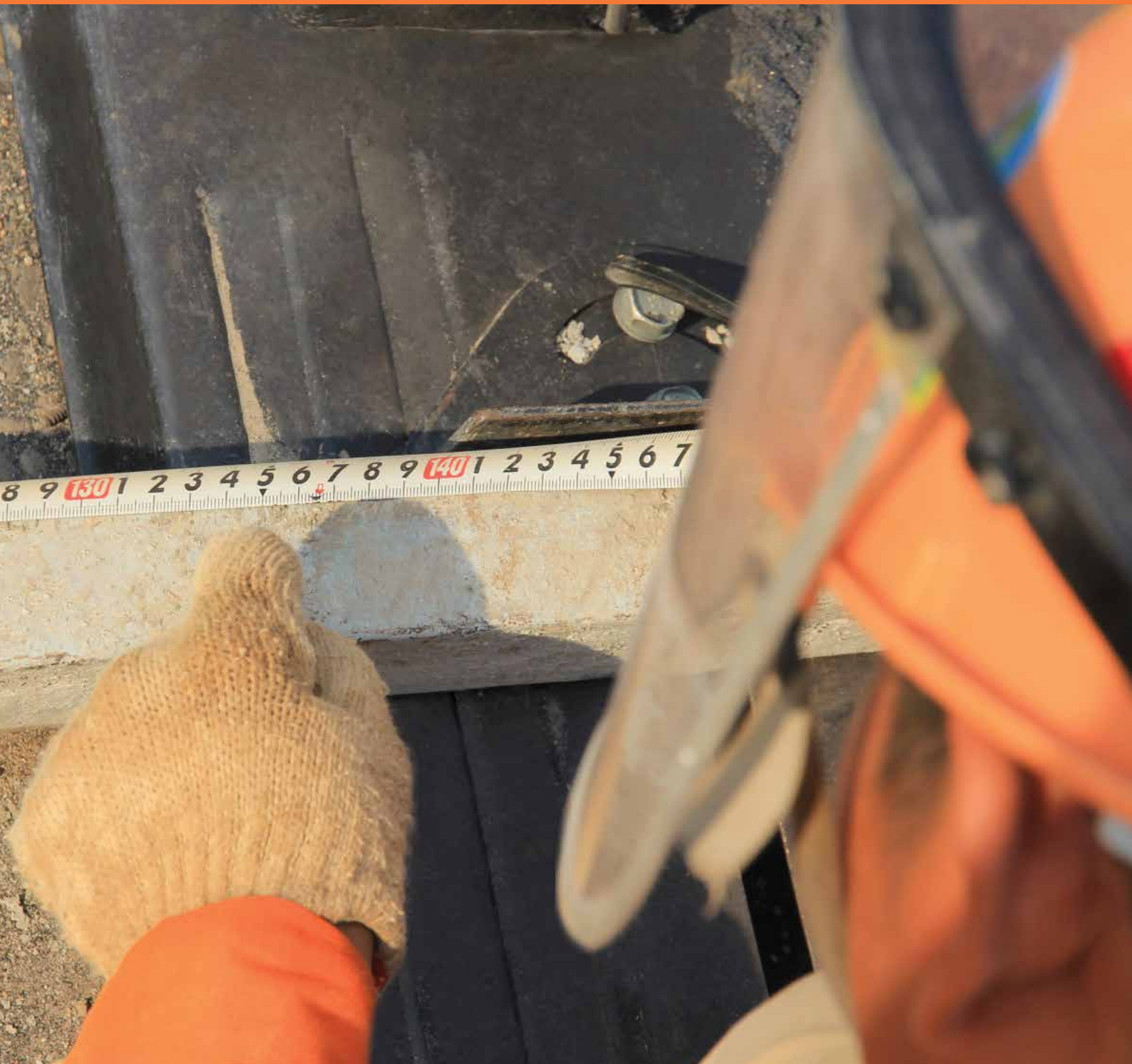


BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN DESCON





descon

INNOVATIVE CONSTRUCTION SOLUTIONS · SINCE 1976

MỤC LỤC

01. DẤU ẤN 2013.....	004
KẾT QUẢ KINH DOANH 2013.....	006
CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU.....	008
THÀNH TÍCH 500,000 GIỜ CÔNG KHÔNG SỰ CỐ.....	012
CHUẨN HÓA CÔNG TÁC TỔ CHỨC CÔNG TRƯỜNG.....	014
TINH GỌN BỘ MÁY TỔ CHỨC VÀ TĂNG CƯỜNG NĂNG LỰC ĐIỀU HÀNH.....	017
CHÚ TRỌNG ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC.....	018
TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRANG THIẾT BỊ.....	019
ỨNG DỤNG HỆ THỐNG TÍCH HỢP THÔNG TIN CÔNG TRÌNH (BIM).....	020
HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC TĂNG NĂNG LỰC THI CÔNG VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN.....	021
THỰC HIỆN CÔNG TÁC LẬP KẾ HOẠCH VÀ KIỂM SOÁT VIỆC THỰC HIỆN.....	023
02. GIỚI THIỆU VỀ DESCON.....	024
TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI.....	026
LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN.....	028
LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG.....	030
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC.....	031
BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY.....	032
03. TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM & NGÀNH XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM 2013 - 2014.....	036
KINH TẾ VIỆT NAM 2013.....	038
TRIỂN VỌNG KINH TẾ 2014.....	042

TỔNG QUAN NGÀNH XÂY DỰNG VIỆT NAM.....	043
THÔNG ĐIẾP TỪ ĐẠI DIỆN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	046
NGUYÊN TẮC LÀM VIỆC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	049
NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CHỦ TRƯỞNG HOẠT ĐỘNG.....	050
NHIỆM VỤ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG GIAO.....	054
KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2013.....	055
ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN NHIỆM VỤ CỦA HĐQT DO ĐHCĐ GIAO.....	056
CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	058
05. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH.....	070
THÔNG ĐIẾP TỪ ĐẠI DIỆN BAN ĐIỀU HÀNH.....	072
NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG.....	077
ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG.....	079
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG.....	086
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2014.....	102
CHIẾN LƯỢC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014 - 2017.....	103
PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG.....	105
TIN TỨC - TRUYỀN THÔNG.....	112
06. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN.....	118
07. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT.....	158

01. DẤU ẤN 2013

KẾT QUẢ KINH DOANH 2013

Doanh thu thuần: 337,589,762,393 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 6,570,321,502 đồng





KẾT QUẢ KINH DOANH 2013

01. Kết quả Hoạt động Kinh doanh giai đoạn 2009 - 2013

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Doanh thu thuần	404.3	324.2	295.2	229.2	337.6
2	Lợi nhuận gộp	20.7	16.3	1.9	15.4	22.4
3	Lợi nhuận sau thuế	17.33	-18.16	-5.13	1.97	6.57
4	Tỷ lệ lợi nhuận/ doanh thu	4.29%	-5.60%	-1.74%	0.86%	1.95%

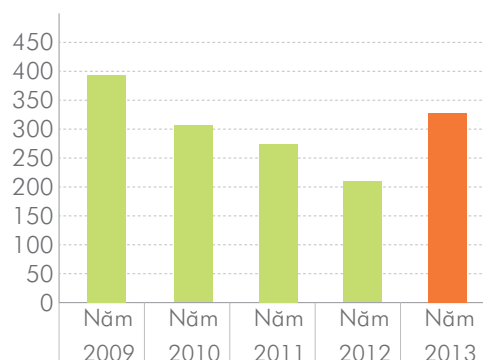
Đơn vị tính: tỷ đồng

Ghi chú:

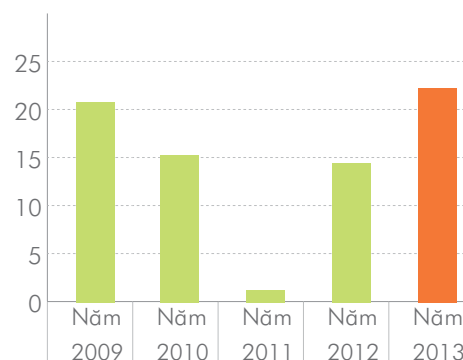
Lãi liên doanh hạch toán vào doanh thu và lợi nhuận từ năm 2007 - 2011.

Năm 2012 - lãi liên doanh: 13,3 tỷ đồng; Năm 2013 - lãi liên doanh 13,1 tỷ đồng, công ty không hạch toán vào lợi nhuận khoản này.

Doanh Thu



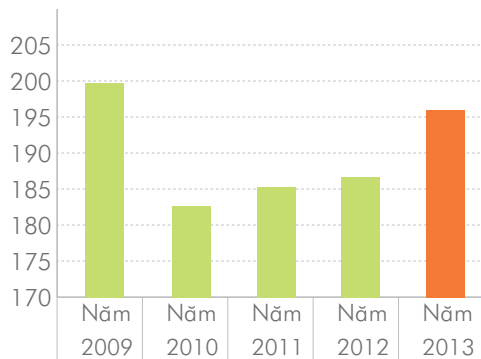
Lợi Nhuận Gộp



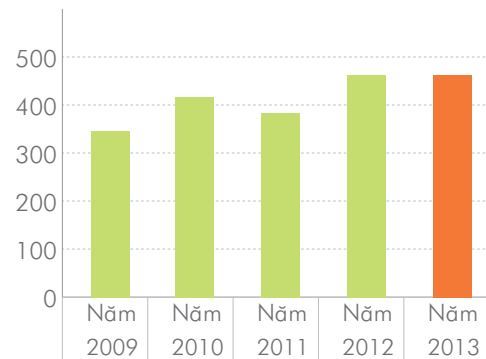
02. Các chỉ tiêu tài sản, nguồn vốn

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Tổng tài sản	372.4	435.8	393.8	481.2	486
2	Vốn chủ sở hữu	201	183.3	186	187.8	196.8

Vốn Chủ Sở Hữu



Tổng Tài Sản



03. So sánh năm 2012 và 2013 - Kế hoạch 2014

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2012			Năm 2013			Năm 2014
		Kế Hoạch	Thực Hiện	Tỷ Lệ TH/KH	Kế Hoạch	Thực Hiện	Tỷ Lệ TH/KH	Kế Hoạch
1	Tổng giá trị hợp đồng ký trong năm		379			690.87		
2	Doanh thu thuần	400	229.24	57.31%	400	337.59	84.40%	1000
3	Lợi nhuận sau thuế	5	1.97	39.40%	8	6.57	82.13%	30

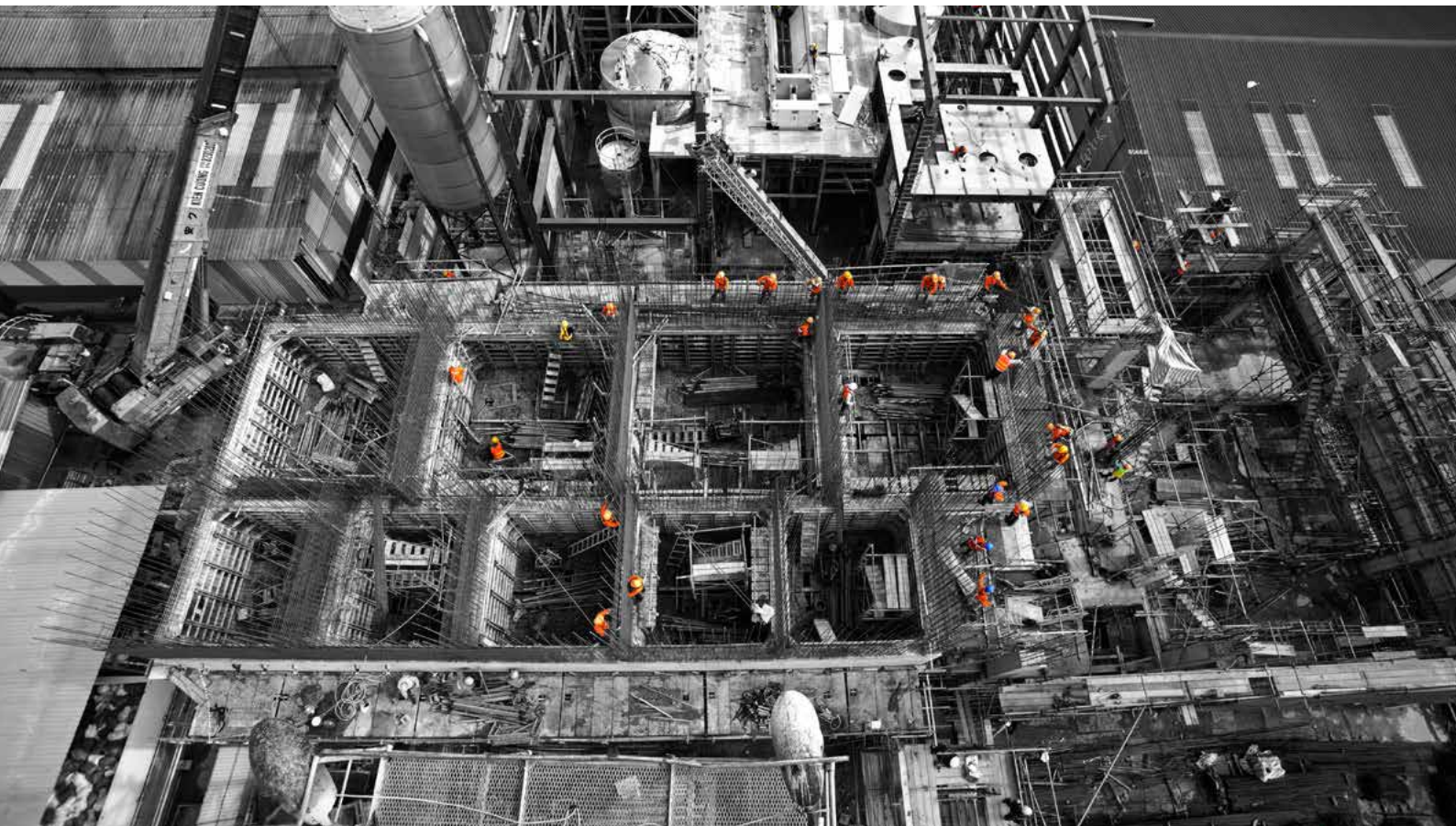
CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU



CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY BIA VIỆT NAM

Khu Công Nghiệp Mỹ Tho, Tiền Giang

Khởi công: Tháng 5, năm 2013





CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY BIA MỸ BUDWEISER

Khu Công Nghiệp VSIP 2, Bình Dương

Khởi công: Tháng 11, năm 2013





CÔNG TRÌNH KHU PHỨC HỢP THƯƠNG MẠI HƯNG NGÂN GARDEN

Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. HCM

Khởi công: Tháng 11 năm 2013





AUDI SHOWROOM

Đại lộ Monivong, Phnompenh, Campuchia

Khởi công: Tháng 12 năm 2013



THÀNH TÍCH 500,000 GIỜ CÔNG KHÔNG SỰ CỐ



Lễ trao Bằng Chứng Nhận tại công trình Nhà máy bia Việt Nam, Tiền Giang

CHÚ TRỌNG THỰC HIỆN CÔNG TÁC AN TOÀN LAO ĐỘNG - VỀ SINH MÔI TRƯỜNG

Với mục tiêu “Không Tai Nạn”, kỷ luật công trường đối với việc thực hiện công tác an toàn được nghiêm túc thực hiện và kiểm soát chặt chẽ bởi Ban An Toàn Lao Động.

Hệ thống nhân lực quản trị công tác An toàn được kiện toàn, hệ thống các chính sách và sổ tay An toàn được phổ biến rộng rãi đến các nhân sự hiện trường.

Khen thưởng và nhận rộng tấm gương điển hình thực hiện tốt công tác An toàn; nghiêm khắc xử lý các trường hợp vi phạm.

Nỗ lực thực hiện tốt nguyên tắc “Mỗi nhân sự là một An toàn Viên”.



CHUẨN HÓA CÔNG TÁC TỔ CHỨC CÔNG TRƯỜNG

Xây dựng hệ thống kho bãi, đường nội bộ... tại công trường thi công ngăn nắp sạch đẹp hỗ trợ cho công tác thi công và quản lý dự án.

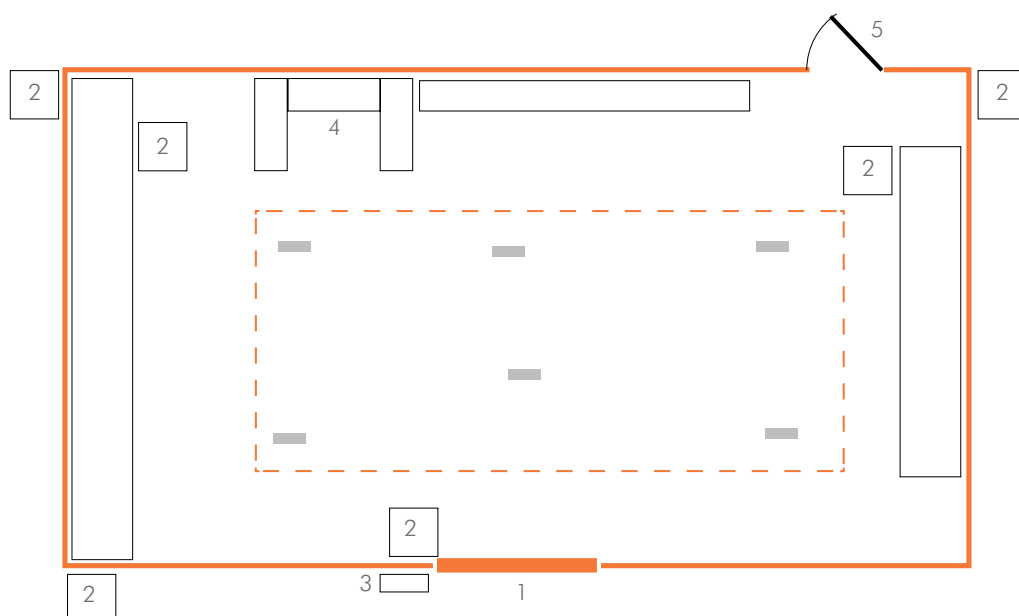
Thiết kế và chế tạo văn phòng làm việc, lán trại, canteen và các hệ thống tạm bằng phương pháp lắp ghép để tận dụng hiệu quả công năng và tiết kiệm chi phí.

Chú trọng công tác nhận diện thương hiệu thông qua hình ảnh và bộ mặt công trường.

BỐ TRÍ CÔNG TRƯỜNG

Công trình Nhà máy bia ABI, Bình Dương

Nhà máy bia ABI tại Bình Dương được xem là công trình xây dựng tiêu chuẩn trong hệ thống các Nhà máy bia của Tập đoàn Anheuser-Busch InBev (ABI) trên 40 nước toàn cầu.



1: Cổng 2: Chốt bảo vệ 3: Mô hình ngoài cổng 4: Nhà điều hành 5: Cổng phụ



Kho thiết bị & dụng cụ



Khu vực văn phòng làm việc



Lối vào công trường



Phòng trưng bày vật liệu mẫu

TINH GỌN BỘ MÁY TỔ CHỨC VÀ TĂNG CƯỜNG NĂNG LỰC ĐIỀU HÀNH

Tinh gọn và cải tiến bộ máy tổ chức theo hướng chuyên nghiệp, hiệu quả nhằm tăng năng suất lao động và đạt được hiệu suất lợi nhuận trên doanh thu cao nhất trong ngành xây dựng.

Bên cạnh việc tinh gọn bộ máy thì công ty cũng tuyển dụng thêm một số nhân sự vị trí chủ chốt phù hợp theo chiến lược phát triển để tăng cường năng lực điều hành.

Với tiêu chí thực hành tiết kiệm, sáng tạo và nỗ lực, mỗi cá nhân tự hoàn thiện bản thân về thái độ, tính kỷ luật, kĩ năng, kiến thức; tích cực áp dụng công nghệ mới, chuyên môn cũng như công nghệ quản lý.



CHÚ TRỌNG ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC



01. Hoàn thiện các chính sách nhân sự:

Định kỳ đánh giá kết quả công việc làm cơ sở cho việc thăng chức, điều chuyển theo đúng năng lực nhân sự. Áp dụng các chính sách lương, thưởng cạnh tranh để thu hút và gìn giữ nhân lực có năng lực; các chính sách phúc lợi chu đáo để đảm bảo cả đời sống vật chất và tinh thần cho đội ngũ CBNV.

02. Phát triển năng lực nhân sự:

Định kỳ tổ chức các hoạt động đào tạo, các hội thảo chuyên đề nhằm tăng kỹ năng và kiến thức chuyên ngành. Chú trọng các chính sách khuyến khích và hỗ trợ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn và ngoại ngữ nhằm đáp ứng các yêu cầu gắt gao của các dự án theo tiêu chuẩn quốc tế.

TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRẠNG THIẾT BỊ

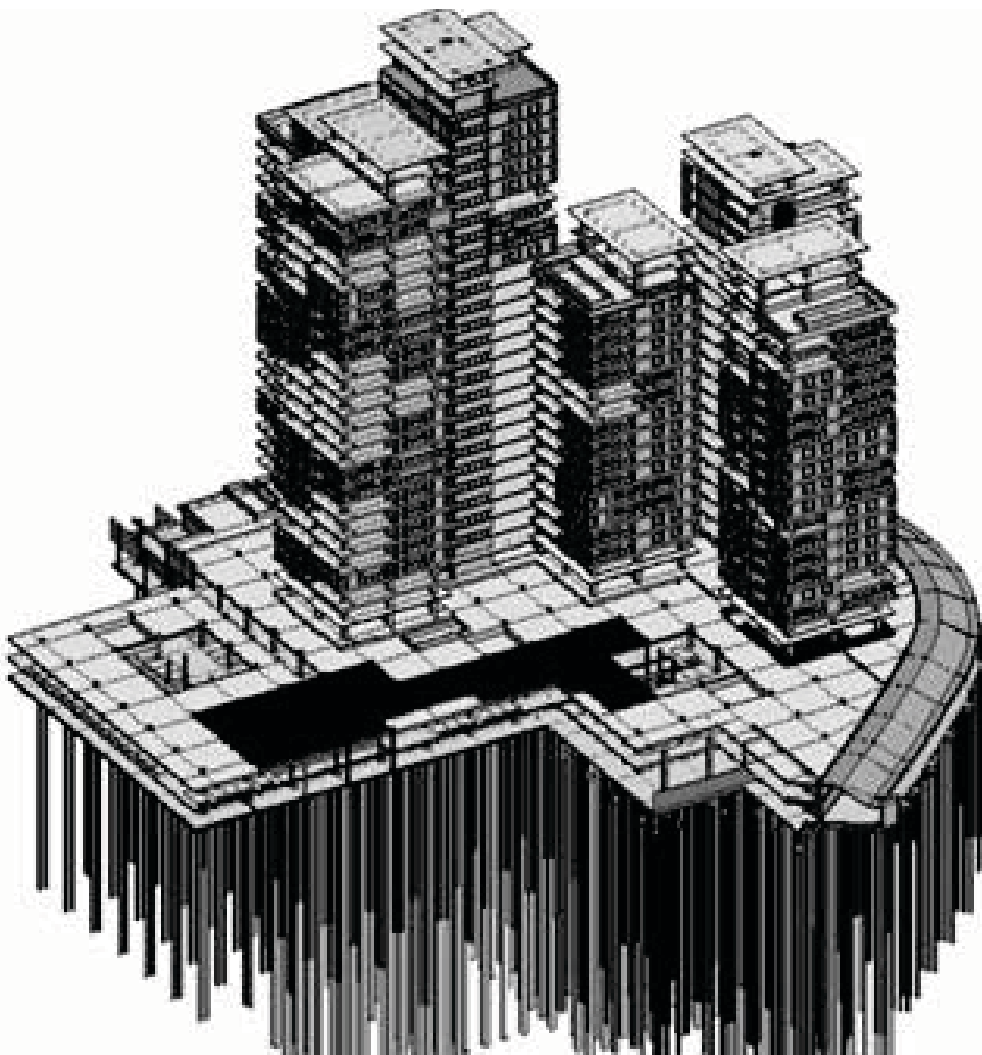
01. Xây dựng hệ thống quản lý và thống kê trang thiết bị nhằm đảm bảo tính chính xác, nhanh chóng và thuận tiện.
02. Tìm kiếm và cải tiến biện pháp thi công hệ cốt pha (cốt pha thường, cốt pha nhôm), máy cán nền beton bằng laser, máy bê thép,.. hệ chống, giàn giáo và các chủng loại máy móc nhằm nâng cao hiệu quả và lợi nhuận cho công ty. Sàng lọc và thanh lý các trang thiết bị cũ không hiệu quả; chuẩn bị trình kế hoạch mua sắm mới cho năm 2014. Việc đầu tư hệ thống cốt pha cũng như máy móc thiết bị nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, tăng năng suất lao động, tiết kiệm chi phí và nhân công, đồng thời xây dựng hình ảnh của công ty Descon một cách chuyên nghiệp hơn.
03. Nghiên cứu và áp dụng các biện pháp thi công của các nhà thầu lớn ở Việt Nam như Cofico, Hoà Bình, Coteccons, và các công ty thi công nước ngoài cũng như áp dụng các công nghệ hỗ trợ như BIM, Primavera, v.v... nhằm đưa ra các giải pháp thi công hiệu quả cho công ty trong thời gian tới.
04. Xây dựng đội ngũ bảo trì và vận hành chuyên sâu, chuyên nghiệp, hiệu quả.

Mời một số chuyên gia nước ngoài đã có kinh nghiệm thi công ở Việt Nam tư vấn về hệ thống vật tư thiết bị.

ỨNG DỤNG HỆ THỐNG TÍCH HỢP THÔNG TIN CÔNG TRÌNH (BIM)

BIM tận dụng hiệu quả mô hình 3 chiều, thời gian thực, phần mềm xử lý lập mô hình xây dựng công trình nhằm tăng hiệu quả làm việc trong các công tác, kế hoạch, triển khai thi công, đề ra các giải pháp tiết kiệm trong thiết kế và xây dựng.

BIM được sử dụng để thể hiện toàn bộ vòng đời của một công trình xây dựng từ khâu thiết kế, thi công, cho đến khâu vận hành sử dụng, giúp cho nhà thầu, chủ đầu tư có thể dễ dàng quản lý và lưu giữ thông tin dự án trong suốt vòng đời của dự án.



Mô hình BIM cho dự án
Đảo Kim Cương, Quận 2

HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC TĂNG NĂNG LỰC THI CÔNG VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN



Hợp chiến lược cùng công ty SYNECSTIC - Ứng dụng mô hình hệ thống tích hợp thông tin BIM



Hợp tác chiến lược cùng công ty REAL ENGINEERING - Đào tạo tay nghề công nhân



Hợp tác chiến lược cùng công ty PRIVE - Hoàn thiện công trình

THỰC HIỆN CÔNG TÁC LẬP KẾ HOẠCH VÀ KIỂM SOÁT VIỆC THỰC HIỆN

Trên cơ sở là bản Chiến lược kinh doanh và các mục tiêu cụ thể cho việc thực hiện chiến lược, các phương án hành động cụ thể cho từng mục tiêu được xây dựng chi tiết và được trình bày trong các buổi họp chiến lược toàn công ty, đảm bảo cho các mục tiêu này khả thi và được sự đồng thuận, nỗ lực thực hiện bởi Ban Điều Hành và toàn thể nhân viên công ty.

Đối với các dự án dự kiến triển khai Giám Đốc dự án, Ban Chỉ Huy và các bộ phận có liên quan xây dựng kế hoạch chi tiết triển khai dự án và nhận ý kiến đóng góp để kịp thời điều chỉnh và giải quyết những vướng mắc trong quá trình thi công.

Các báo cáo đánh giá hoạt động, báo cáo tài chính... định kỳ được gửi và thẩm tra, đánh giá chéo bởi Ban Điều Hành và các bộ phận có liên quan.



02. GIỚI THIỆU VỀ DESCON

Đối với Cổ đông & Nhà đầu tư: Minh bạch - Tin cậy.

Đối với Người lao động: Khuyến khích - Công bằng.

Đối với Đối tác: Đồng hành - Uy tín.

Đối với cộng đồng: Chia sẻ - Trách nhiệm.



TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

01. Tầm Nhìn

Xây dựng Descon trở thành thương hiệu hàng đầu của ngành xây dựng Việt Nam, thông qua việc tạo dựng những khác biệt với các thương hiệu khác trên thị trường. Đem lại giá trị tối đa và sự tăng trưởng bền vững cho các nhà đầu tư.

02. Sứ mệnh

Định tính: Đến Tháng 12 năm 2017, Descon sẽ trở thành: Nhà thầu “được công nhận” phát triển bền vững trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và nhà ở chi phí thấp, là nhà thầu dẫn đầu thị trường xây lắp công nghiệp và nhà ở chi phí thấp. Ngoài ra, Công ty cũng quan tâm mở rộng sang một số lĩnh vực khác trong ngành xây dựng, khi có cơ hội nhằm gia tăng và ổn định doanh thu, lợi nhuận.

Định lượng: Đến Tháng 12 năm 2017, Descon sẽ:

- Đạt được Doanh Thu Thuần Vnd 2.000 tỷ | Lợi Nhuận Vnd 110 tỷ.
- Đạt tỷ lệ Lợi Nhuận/ Vốn Điều Lệ ít nhất 25%.
- Vốn Điều Lệ tăng trưởng 4.0 lần.
- Đạt được ít nhất điểm 4.0 trên Hệ số về “Phát triển Tổ chức Chiến lược” của hệ thống quản trị.

03. Chiến lược trọng tâm

Ứng dụng kỹ thuật công nghệ mới và hợp tác chiến lược với các công ty trong và ngoài nước để cung cấp các giải pháp thi công hiệu quả với giá cạnh tranh nhằm mở rộng thị phần và phát triển thương hiệu.



- Tập trung mở rộng hoạt động của Descon theo chiều rộng.
- Cam kết về chất lượng với chi phí thấp hơn.
- Tập trung vào nhóm khách hàng trung bình-khá.
- Sử dụng năng lực quản lý thi công xây dựng & các dịch vụ có liên quan để phát triển thương hiệu Descon như là lợi thế cạnh tranh chính.
- Chú trọng xây dựng năng lực cạnh tranh cốt lõi cho doanh nghiệp.
- Ứng dụng công nghệ mới, tạo vị thế cho doanh nghiệp trên thị trường thông qua các giải pháp xây dựng đặc biệt, gia tăng các giá trị cốt lõi bằng những ý tưởng sáng tạo, lợi nhuận thực và bền vững.

04. Giá trị cốt lõi



LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN



1976

Khởi đầu là Phân Viện Thiết Kế Miền Nam thuộc Viện Thiết Kế Bộ Công nghiệp nhẹ.



1989

Công ty Thiết kế và Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2 được thành lập với tên giao dịch Descon.



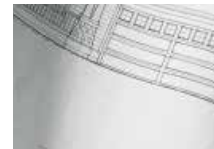
2000

Trở thành Công ty xây dựng Việt Nam đầu tiên áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng tiêu chuẩn ISO 9001:1994, được đánh giá và cấp chứng chỉ bởi tổ chức quốc tế QMS và JAS-ANZ.



2002

Thủ tướng Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam ra quyết định số 169/QĐ-TTG chuyển đổi Công ty Xây dựng CN số 2 thành Công ty CP Xây dựng Công nghiệp (Descon).



2005

Xây dựng và hoàn chỉnh mạng thông tin nội bộ trên toàn Công ty và các Công trường, giúp nâng cao hiệu quả của công tác quản lý và tiên phong trong việc ứng dụng hệ thống quản lý điện tử xuyên suốt giữa khối văn phòng và công trường.



2007

Tham gia Thị trường chứng khoán tại sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM với mã cổ phiếu DCC.

2008

Được vinh danh: Cúp vàng ISO 2008 của Bộ khoa học và Công nghệ. Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” và “Công ty cổ phần hàng đầu Việt Nam”. TOP 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500).

2009

Tổ chức Quốc tế QMS và JAS-ANZ đánh giá hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

2012

Ứng dụng Hệ thống tích hợp thông tin công trình (BIM), nhằm tăng tính hiệu quả và tiết kiệm chi phí trong thiết kế và xây dựng. Được xếp hạng tín dụng loại A về mức độ tín nhiệm doanh nghiệp đánh giá bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (BIDV).

2013

Hợp tác cùng đội ngũ cố vấn cao cấp và chuyên gia thi công nước ngoài để tăng cường năng lực điều hành và năng lực quản lý & thi công. Đạt danh hiệu “Nhà cung cấp chất lượng 2013” do Viện Doanh nghiệp Việt Nam chứng nhận.

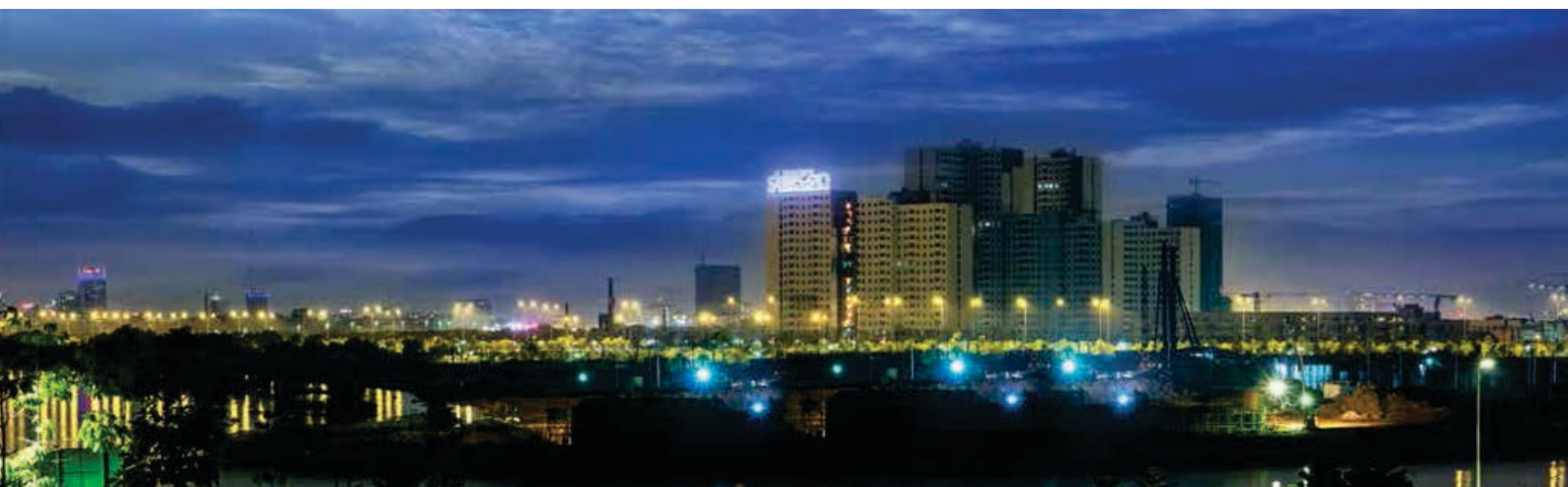
LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

Thành lập từ năm 1976 Descon đã có những bước đi vững chắc trở để trở thành thương hiệu uy tín trên thị trường xây dựng, là một trong những công ty xây dựng đầu tiên xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:1994 (2000), ISO 9001:2000 (2004), ISO 9001:2008 (2009), cúp vàng ISO do Bộ Khoa Học và Công Nghệ trao tặng, cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” (2008). Năm 2008, Descon được xếp hạng năm trong top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam do báo Vietnamnet bình chọn, xếp hạng tín dụng AAA (2008) và A (2012).

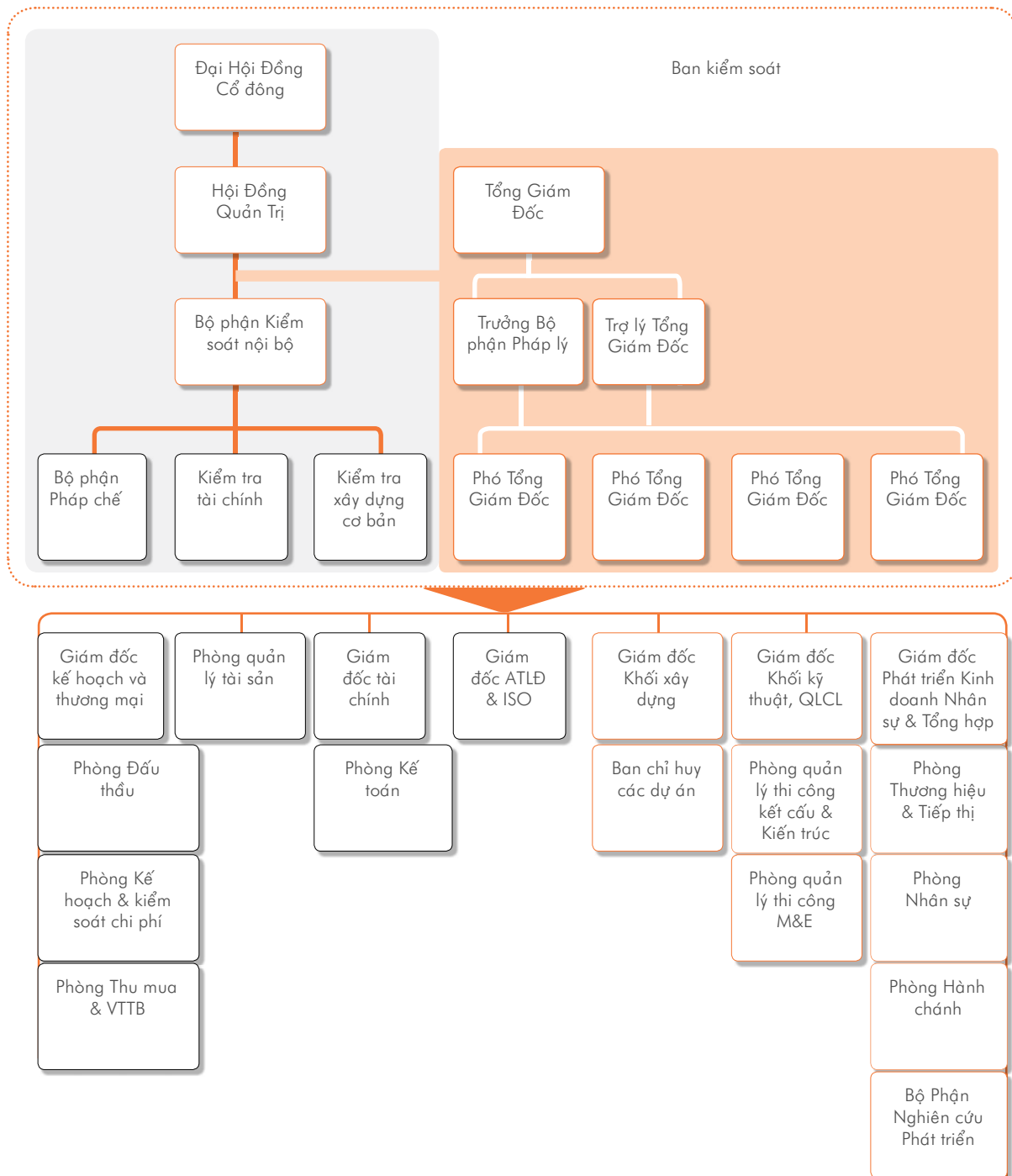
Bên cạnh việc luôn cải tiến ứng dụng những công nghệ mới của ngành xây dựng, năm 2012, Descon đã hợp tác đầu tư ứng dụng thành công Hệ Thống Tích Hợp Thông Tin Công Trình (BIM) để quản lý toàn bộ dữ liệu trong suốt vòng đời của dự án, tăng hiệu quả và tiết kiệm chi phí trong thiết kế và xây dựng.

Năng lực thi công và tính chuyên nghiệp của Descon được thể hiện trong việc thực hiện đúng các cam kết về chất lượng, tiến độ công trình, đảm bảo an toàn lao động và bảo vệ môi trường, minh chứng cho việc tại sao trên 60% khách hàng của chúng tôi là các tập đoàn đa quốc gia, công ty nước ngoài, luôn yêu cầu cao về tiêu chuẩn kỹ thuật và trình độ quản lý.

Descon được các nhà đầu tư đánh giá cao về khả năng thiết kế, thi công qua hàng loạt các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở và khu đô thị, khu công nghiệp...; các hoạt động tư vấn, giám sát, quản lý dự án, kiểm định chất lượng các công trình xây dựng... đồng thời, phối hợp hiệu quả công tác triển khai thi công, các dịch vụ theo yêu cầu khách hàng. Hơn 120 loại hình dự án xây dựng đã được hoàn thành như: Nhà máy; Cao ốc văn phòng; Khách sạn, khu nghỉ dưỡng; Khu dân cư; Trung tâm thương mại, bán lẻ; Bệnh viện, cơ sở chăm sóc y tế; Cơ sở Giáo dục, Trường học.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VŨ QUỐC KHÁNH
Chủ tịch HĐQT



HỒNG LÂM
Phó Chủ tịch HĐQT



PHẠM HẢI ĐƯỜNG
Thành viên HĐQT



LÊ HÀ GIANG
Thành viên HĐQT



NGUYỄN THỊ HẠNH HƯƠNG
Thành viên HĐQT

BAN ĐIỀU HÀNH



CHÂU ANH TUẤN
Tổng Giám Đốc



PHẠM VĂN DINH
Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN BÉ
Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT



LÊ BÁ KHÁNH ANH
Trưởng Ban



LÊ BẢO NGỌC
Kiểm soát viên



TRƯƠNG THỊ BĂNG THANH
Kiểm soát viên

03. TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM & NGÀNH XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM 2013 - 2014

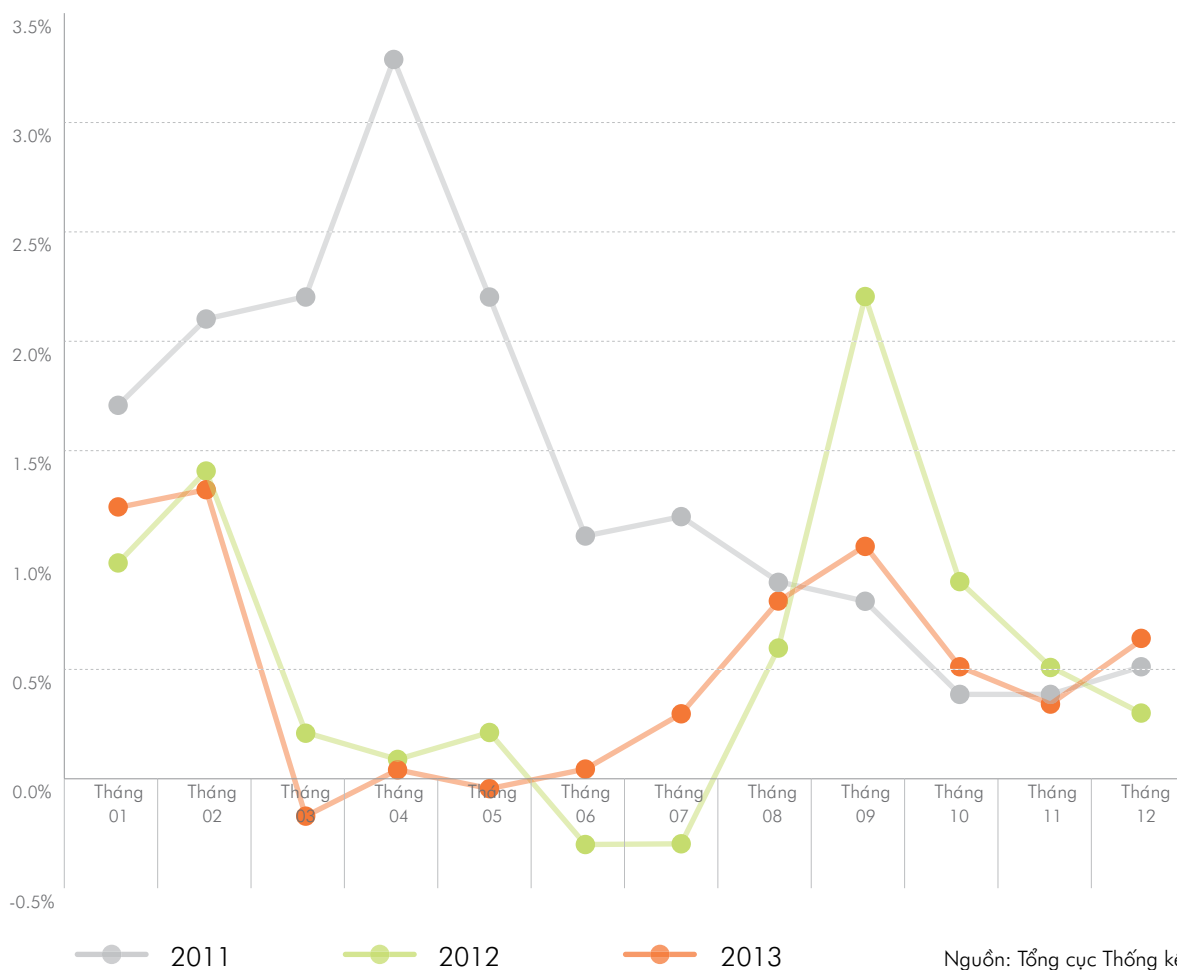
Mục tiêu: Tăng trưởng ổn định.



KINH TẾ VIỆT NAM 2013

ỔN ĐỊNH TRONG KHÓ KHĂN

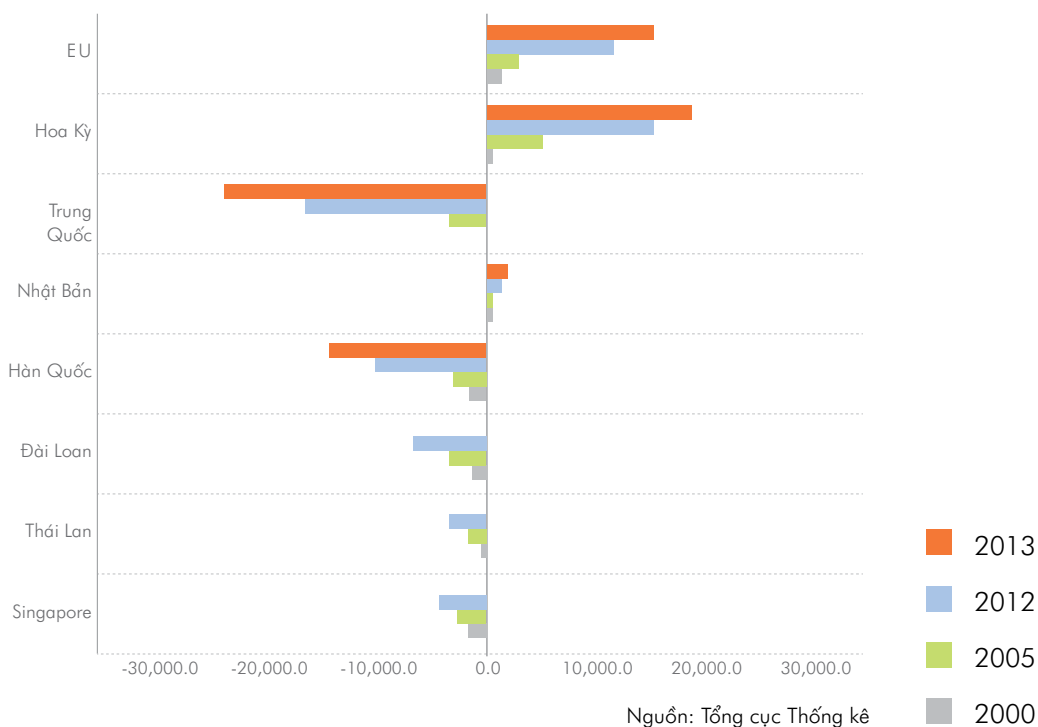
Hình 1. Diễn biến CPI các tháng trong năm



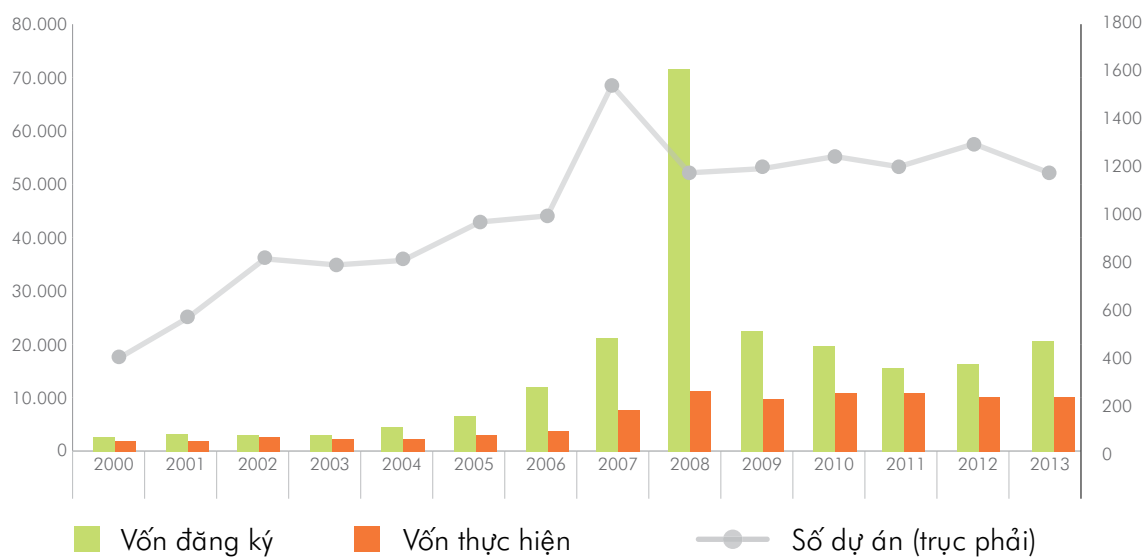
Hình 2. Diễn biến tỷ giá năm 2013



Hình 3. Cán cân thương mại giữa Việt Nam với các nước (triệu USD)



Hình 4. Tình hình đầu tư FDI 2000 - 2013 (triệu USD)



Sự ổn định của nền kinh tế được thể hiện ở một vài chỉ báo quan trọng, chẳng hạn như lạm phát được duy trì ở mức thấp 6/04% so với mục tiêu 7-8%; lãi suất có xu hướng giảm thấp và ổn định/ không còn tình trạng chạy đua lãi suất phức tạp như những năm trước; tỷ giá nhìn chung được duy trì khá ổn định trong thời gian dài dù có những thời điểm tỷ giá phi chính thức có biến động vượt khỏi trần biên độ/ đặc biệt sau khi Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh tỷ giá chính thức lên 1% vào trung tuần tháng 6/2013. Cán cân thương mại được cải thiện đáng kể từ mức thâm hụt nặng nề trước đây nay cơ bản thăng bằng.

Điều đầu tiên có thể nhận thấy là, tăng trưởng kinh tế đã không đạt mục tiêu so với kế hoạch đề ra, tức chỉ đạt 5,42% so với 5,5%. Mục tiêu không đạt chính là biểu hiện của tình trạng khó khăn mà khu vực sản xuất đang đối mặt so với kỳ vọng. Theo thống kê, trong năm 2013 có khoảng 60.737 doanh nghiệp ngừng hoạt động, tăng 11,9% so với 2012, trong đó gần 9.818 doanh nghiệp chính thức giải thể hẳn. Con số này được cho là vẫn còn rất thấp so với tình hình thực tế vì vẫn còn rất nhiều doanh nghiệp khó khăn buộc phải tạm ngừng hoạt động mà không khai báo hoặc không thể thống kê được.

Trong khi đó, tiếp cận vốn của doanh nghiệp vẫn còn rất nhiều trở ngại dù lãi suất ngân hàng đã có xu hướng giảm, tăng trưởng tín dụng chỉ khoảng 11% so với mục tiêu 12%. Tỷ lệ nợ xấu cao của ngân hàng và tình trạng khốn khó tài chính của doanh nghiệp khiến cho các điều khoản cho vay được các ngân hàng kiểm soát chặt chẽ hơn trước. Điều này có thể tốt cho các ngân hàng nhưng không có lợi cho nền kinh tế xét trong ngắn hạn.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ 2014

ỔN ĐỊNH TRONG TĂNG TRƯỞNG?

Trong năm 2014, dự báo tình hình kinh tế thế giới có những khởi sắc, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi, dù còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro và chưa vững chắc. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2014 được dự đoán có nhiều khả năng sẽ hồi phục, nhưng sẽ thiếu bền vững nếu những tồn tại mang tính cơ cấu của nền kinh tế chưa được giải quyết, như yếu kém về cơ sở hạ tầng, chất lượng nguồn nhân lực thấp, ngành công nghiệp hỗ trợ chưa phát triển, bất cập tồn tại trong hệ thống luật pháp, chính sách... Năm 2014 cũng tiềm ẩn nhiều nguy cơ lạm phát cao do tác động trễ của những chính sách tháo gỡ khó khăn SXKD năm 2013.

Nếu nhìn vào tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2013 (5,42%) với tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 6%. Dự báo tăng trưởng năm 2014 khoảng 5,8% và kim ngạch xuất khẩu tăng khoảng 13% với tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 7%; tăng trưởng năm 2015 khoảng 6,2% và kim ngạch xuất khẩu tăng khoảng 15% với tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 6,5%; thì thời điểm cuối năm 2013 có thể coi là vùng đáy của nền kinh tế. Nền kinh tế thường vận động theo chu kỳ và chu kỳ này thường có mối liên hệ với các chính sách tiền tệ. Sau khi đã lao dốc trong 3 năm qua, năm 2014 có thể dự đoán nền kinh tế sẽ bắt đầu phục hồi phát triển và sẽ tốt lên thực sự vào năm 2015 - 2016. Điều kiện tiên quyết là chúng ta phải giải quyết được các vấn đề liên quan đến nợ xấu và hệ thống ngân hàng.

Tóm lại, dù nền kinh tế 2013 vẫn chưa thoát khỏi khó khăn nhưng để đạt được sự ổn định trong khó khăn như vậy cũng là một thành quả rất đáng trân trọng trong điều hành chính sách, đặc biệt khi so với thời kỳ bất ổn và khó khăn của mấy năm trước đây. Tuy nhiên, vẫn còn rất nhiều thách thức để kinh tế Việt Nam có thể chuyển từ ổn định trong khó khăn sang ổn định trong tăng trưởng, và vẫn còn rất xa với nhiều việc phải làm để có thể đạt được mục tiêu tăng trưởng trong ổn định mà Chính phủ đang theo đuổi.



TỔNG QUAN NGÀNH XÂY DỰNG VIỆT NAM

Theo thống kê mới nhất của Bộ Xây dựng, năm 2013 toàn ngành xây dựng có khoảng hơn 10.000 doanh nghiệp ngừng hoạt động hoặc giải thể.

Nhìn lại tổng thể bức tranh kinh tế 2013 có thể thấy thị trường bất động sản vẫn mang gam màu trầm nhất. Trái ngược với nhận định đầy lạc quan của Bộ Xây dựng về đà phục hồi đi lên của thị trường này, các doanh nghiệp vẫn khăng định trong vài năm trở lại đây, năm 2013 là năm căm cảnh nhất đối với thị trường BĐS - xây dựng. Trong khi doanh nghiệp địa ốc vừa và nhỏ “lắm lũi” chết hàng loạt thì những “đại gia” còn tồn tại cũng đang “ôm” những món nợ khủng bởi chính các dự án hoành tráng.

Số liệu thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, tổng số doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực của ngành Xây dựng tại thời điểm 01/01/2013 là 68.649 doanh nghiệp (tăng 4.369 doanh nghiệp so với thời điểm 01/01/2012).

Trong đó có 46.500 doanh nghiệp xây dựng, 2.829 doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, 12.681 doanh nghiệp tư vấn xây dựng, 6.639 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Tổng số lao động khoảng 2.283.300 người.

Theo thống kê sơ bộ của Cục Đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), ước tính năm 2013, chỉ tính riêng cho lĩnh vực hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản, tổng số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 10.635 doanh nghiệp. Trong đó thành lập mới có 9.940 doanh nghiệp xây dựng, 695 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Đặc biệt, cũng trong năm 2013, tổng số các doanh nghiệp ngừng hoạt động hoặc giải thể là 10.077 doanh nghiệp.

Tình hình kinh tế khó khăn kéo theo bất động sản đi xuống, nguồn đầu tư cũng không còn nên các dự án bị chậm tiến độ hoặc tạm ngừng. Không đủ sức để tồn tại, nhiều doanh nghiệp bất động sản một thời đình đám đã trở thành quá khứ và buộc phải phá sản. Chỉ có các công ty mạnh về tài chính mới có thể trụ lại bằng cách tính đến phương án cắt giảm ngân sách.

Nhưng trên hết, lý do giúp những công ty của ngành hoạt động tốt trong điều kiện khó khăn là do họ nhanh nhạy biết chuyển đổi thị trường và lĩnh vực. Nếu như những năm trước họ tham gia vào các dự án lớn, các công trình nhà nước thì nay họ chuyển sang làm những dự án nhỏ với chính sách “lấy ngắn nuôi dài” để đảm bảo công việc ổn định cho nhân viên gắn bó và cống hiến lâu năm với công ty.

04. BÁO CÁO

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kỷ luật - Trung thực - Khách quan - Tôn trọng - Học hỏi - Kiên trì.

* Đại Hội Đồng Cổ Đông: ĐHĐCD

* Hội Đồng Quản Trị: HĐQT



THÔNG điệp từ ĐẠI DIỆN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



T_Hưa các Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp - Descon,

T_Rước tiên, xin cảm ơn toàn thể các Quý vị đã dành cho chúng tôi sự tín nhiệm sâu sắc. Thay mặt HĐQT, tôi xin chúc toàn thể Quý cổ đông và gia đình sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

T_Rong bối cảnh suy thoái chung của nền kinh tế thế giới và những khó khăn nội tại trong nền kinh tế quốc gia, Chính phủ đã định hướng tổng quát năm 2013 là tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, duy trì tăng trưởng, đẩy mạnh đột phá chiến lược gắn với tái cơ cấu kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng, đồng thời bảo đảm an sinh, phúc lợi xã hội, đạt các mục tiêu về đối ngoại, hội nhập quốc tế, tăng cường quốc phòng an ninh,... nền kinh tế Việt Nam 2013 đã có những chuyển biến bước đầu, tích cực và đúng hướng. Tuy nhiên, năm 2013 vẫn tiếp tục là một năm đầy khó khăn với nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù môi trường kinh tế vĩ mô tiếp tục được duy trì ổn định, tạo tiền đề cho phát triển ổn định trong các năm tiếp theo; lạm phát tiếp tục được kiểm soát ở mức thấp hơn so với các năm trước - Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2013 tăng khoảng 6% so với năm 2012 và là mức tăng thấp nhất trong khoảng 10 năm gần đây; Lãi suất ngân hàng giảm, dư nợ tín dụng tính đến 31/12/2013, tín dụng toàn hệ thống tăng 12,51% so với cuối năm 2012, cao hơn nhiều so với cùng kỳ năm trước (tăng 2,5%); Giá trị đồng

tiền được giữ ổn định; Tăng trưởng kinh tế có dấu hiệu phục hồi, sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản, dịch vụ đang từng bước được cải thiện... Nhưng theo đánh giá chung của các chuyên gia kinh tế, nền kinh tế Việt Nam vẫn đang còn tiềm ẩn nhiều thách thức, rủi ro. Biểu hiện là, có khá nhiều chỉ tiêu khác năm 2013 vẫn còn chưa đạt được như kỳ vọng như: Tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,42%; Tổng cầu nền kinh tế vẫn suy giảm, sức mua trong xã hội còn yếu; Vấn đề nợ xấu vẫn là rủi ro lớn cho nền kinh tế Việt Nam; Lạm phát rình rập tăng trở lại; Hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp chưa thật sự khởi sắc, lượng thành lập mới doanh nghiệp có dấu hiệu cải thiện trong những tháng cuối năm, nhưng số lượng doanh nghiệp ngừng hoạt động và giải thể tiếp tục gia tăng; Thị trường BĐS vẫn tiếp tục đóng băng và dòng vốn chưa thể khai thông trong nền kinh tế.

Ngoài các khó khăn chung của nền kinh tế, trong năm 2013, Ngành Xây dựng còn đối mặt với nhiều thách thức nội tại, trong đó nổi bật là thị trường BĐS vẫn còn trầm lắng; SXKD của các DN vẫn trong tình trạng khó khăn; xử lý hàng tồn kho và nợ xấu, duy trì đời sống, việc làm cho người lao động tiếp tục là một thách thức lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng... Năm 2013 là năm chứng kiến rất nhiều sự biến động của ngành xây dựng: Giá trị sản xuất ngành Xây dựng năm 2013 (theo giá hiện hành) đạt 770,41 nghìn tỷ đồng (tăng 7% so với năm 2012), chiếm tỷ trọng 5,94% GDP cả nước và được đánh giá là một trong những yếu tố tích cực trong tăng trưởng kinh tế của năm 2013.

Mặc dù đạt được một số kết quả nhất định nhưng hoạt động của ngành xây dựng trong năm 2013 vẫn còn những tồn tại và gặp khó khăn như: Tiến độ giải ngân của một số dự án, công trình mặc dù có chuyển biến nhưng chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế. Tình trạng nợ đọng của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản hiện nay rất phổ biến, dẫn đến nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ thiếu vốn, không đủ sức cạnh tranh. Việc tái cơ cấu các doanh nghiệp nhà nước trong ngành chưa thật sự chuyển biến rõ rệt, thậm chí rất chậm.

Tình hình kinh tế khó khăn kéo theo bất động sản đi xuống, các dự án bị chậm tiến độ hoặc tạm ngừng, nhiều doanh nghiệp BĐS một thời đình đám đã trở thành quá khứ và buộc phải phá sản. Dù Chính phủ đã thể hiện rõ quyết tâm “phá băng” thị trường BĐS bằng nhiều chính sách, song để chính sách thấm dần, đi vào thực tiễn vẫn cần thời gian và sự nỗ lực. Các công ty muốn trụ lại thị trường đều phải tính đến các phương án cắt giảm ngân sách; Chuyển đổi thị trường và lĩnh vực, với chính sách “lấy ngắn nuôi dài” để đảm bảo công việc ổn định.

Năm 2013 là năm mà Bộ Xây dựng đã tập trung cao độ cho việc hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý nhà nước với những quan điểm, tư tưởng đổi mới mạnh mẽ theo hướng tăng cường kiểm tra, giám sát trong đầu tư xây dựng nhằm hạn chế thất thoát, lãng phí, nâng cao chất lượng công trình và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư; Tăng cường kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; Ghấn việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS với thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội (NOXH)...

Điển hình là, Dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi) đã trình Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XIII, với quan điểm đổi mới căn bản là phân định rõ các dự án đầu tư xây dựng sử dụng các nguồn vốn khác nhau, phải có phương thức và phạm vi quản lý khác nhau.

Cùng với Dự thảo Luật Xây dựng, Bộ XD đã trình Chính phủ ban hành nhiều Nghị định quan trọng như: Nghị định số 15/2013/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 188/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH;... Đây là những Nghị định quan trọng nhằm kiểm soát chặt chẽ chất lượng công trình xây dựng, việc đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch.

Trong bối cảnh đó, thay mặt cho HĐQT công ty Descon, xin báo cáo kết quả hoạt động của HĐQT công ty trong năm 2013 và dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2014. Mong nhận được những ý kiến đóng góp quý báu nhằm giúp cho HĐQT và Ban Điều Hành công ty Descon hoạt động hiệu quả hơn trong thời gian tới.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị

Chủ tịch



Vũ Quốc Khánh

NGUYÊN TẮC LÀM VIỆC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT làm việc theo nguyên tắc lãnh đạo tập thể bằng nghị quyết với sự điều phối của Chủ tịch HĐQT và đề cao trách nhiệm của mỗi thành viên HĐQT để thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình; Thiểu số phục tùng đa số; Các Thành viên HĐQT chịu trách nhiệm về phần việc của mình được phân công và tất cả Thành viên HĐQT cùng chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ về các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đối với sự phát triển của Công ty.

Mọi hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT và bộ máy giúp việc HĐQT phải bảo đảm tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ công ty và bảo đảm lợi ích của Công ty.

(Trích điều 3 - Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty Descon - 2012)

Tiếp tục nguyên tắc hoạt động đã nêu từ năm 2012, Hội Đồng Quản Trị luôn:

- Cùng với Ban điều hành hành động vì quyền lợi tối cao của các Cổ Đông;
- Chịu trách nhiệm cao nhất trước các Cổ Đông trong việc lãnh đạo, kiểm tra, giám sát và điều hành hoạt động của Công ty;
- Tôn trọng lợi ích của những người có liên quan đến Công ty thông qua việc tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và các quy tắc đạo đức kinh doanh; Thực hiện quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT theo Pháp luật, Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại Hội Đồng Cổ Đông quy định.

NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CHỦ TRƯỞNG HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2013, Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty Descon gồm 05 thành viên, tất cả các thành viên của HĐQT Công ty đều được Đại Hội Đồng Cổ Đông (HĐCĐ) thường niên năm 2011 bầu chọn. Năm (05) thành viên đều có cơ cấu thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Bốn trên năm (4/5) thành viên không điều hành trực tiếp, Ba trên năm (3/5) thành viên không phải là Cổ Đông lớn của Công ty. Chủ Tịch HĐQT là thành viên điều hành trực tiếp hoạt động của Công ty để đảm bảo tính kịp thời, sâu sát và minh bạch trong tất cả các hoạt động.

Các thành viên HĐQT tiếp tục có những đóng góp hiệu quả cho việc hoạch định hướng đi đúng cho Công ty trong tình hình thị trường có nhiều khó khăn, đặc biệt Công ty đang trong giai đoạn tái cơ cấu để chuyển mình theo định hướng vì mục tiêu phát triển bền vững.

Tuy nhiên, để tăng cường và phát huy hơn nữa vai trò lãnh đạo, chỉ đạo của HĐQT Công ty, trong năm 2013, HĐQT đã có một số thay đổi điều chỉnh về mặt phân công vai trò, nhiệm vụ chức năng của từng thành viên Hội đồng Quản trị như sau:

STT	Các Thành viên HĐQT	Phân công công việc
1	Vũ Quốc Khánh Chủ tịch HĐQT	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Phát triển quan hệ với các Ban, Ngành, Cơ quan, Tổ chức vì quyền lợi cao nhất của Công ty; • Định hướng phát triển công ty, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề về đầu tư, tài sản và ngành nghề hoạt động, sau khi được chính thức thông qua nội dung chính với ĐHĐCĐ và HĐQT theo quy định về Luật và Điều Lệ; • Tìm nguồn việc cho Công ty phù hợp với khả năng thi công ở từng giai đoạn; • Quản trị hệ thống; • Phụ trách khối quản lý và triển khai các dự án xây lắp.
2	Hồng Lâm Phó Chủ tịch HĐQT	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Là Thành viên HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty; • Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất; • Quản lý hình ảnh Công ty với các cổ đông, cơ quan bên ngoài.
3	Nguyễn Thị Hạnh Hương Ủy Viên HĐQT	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Là Thành viên HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty; • Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất; • Phụ trách thu hồi công nợ cũ (chi tiết theo sự phân công của HĐQT).
4	Lê Hà Giang Ủy Viên HĐQT	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Là Thành viên HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty; • Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất.

STT	Các Thành viên HĐQT	Phân công công việc
5	Phạm Hải Đường Ủy Viên HĐQT	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được qui định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Là Thành viên HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty; • Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất; • Phụ trách quản lý triển khai các dự án xây lắp (phần M&E); • Phát triển tổ chức, văn hóa doanh nghiệp.

Ngày 10/09/2013 Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương - Thành viên HĐQT xin thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty và nhận chức vụ Phó tổng giám đốc. Đến ngày 30/10/2013 do điều kiện cá nhân, bà Nguyễn Thị Hạnh Hương đã xin từ nhiệm chức vụ phó tổng giám đốc và từ nhiệm vai trò thành viên HĐQT.

Tuy nhiên, đến ngày 05/4/2013 bà Nguyễn Thị Hạnh Hương đã được HĐQT bầu lại là Thành viên HĐQT độc lập.

NHẬN XÉT CHUNG:

Một trong những điểm thành công của HĐQT, là đã xác định chiến lược hoạt động an toàn và kiên trì, để trước hết củng cố bộ máy hoạt động, quản lý; không chạy theo doanh thu bằng mọi giá và bất chấp mọi rủi ro cho Công ty.

Các thành viên HĐQT đều hoạt động trên tinh thần đoàn kết và trách nhiệm cao, đặc biệt trong giai đoạn Công ty đang rất cần sự đoàn kết và ổn định để chuyển mình theo định hướng vì mục tiêu phát triển bền vững.

Các thành viên HĐQT, Ban điều hành đã cố gắng hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ của mình, luôn hành động vì lợi ích của cổ đông, lợi ích của Công ty.

VỀ THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY DESCON

Trong năm 2013 đã có sự thay đổi, bổ sung như sau:

- Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương thôi giữ chức Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày: 10/09/2013;
- Ông Châu Anh Tuấn giữ chức Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày: 10/09/2013;
- Ông Nguyễn Văn Nam thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày: 04/10/2013;
- Ký hợp đồng dài hạn và bổ nhiệm Ông Đỗ Dự Nhân giữ chức Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày: 04/10/2013;
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Bé: giữ chức Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày: 04/10/2013;
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Dinh giữ chức Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày: 29/10/2013;
- Ông Nguyễn Hữu Lâm - Giám đốc tài chính Công ty xin thôi vị trí Giám đốc tài chính kiêm Kế toán Trưởng Công ty từ ngày 02/01/2014;
- Bổ nhiệm bà Bùi Thọ Hương giữ chức kế toán trưởng Công ty kể từ ngày 02/01/2014;
- Ông Đỗ Dự Nhân thôi giữ chức Phó Tổng Giám Đốc Công ty kể từ ngày: 5/4/2014.

Như vậy, ban điều hành Công ty đến thời điểm hiện tại gồm:

1. Ông Châu Anh Tuấn: Tổng giám đốc Công ty
2. Ông Nguyễn Văn Bé: Phó Tổng giám đốc Công ty
3. Ông Phạm Văn Dinh: Phó Tổng giám đốc Công ty
4. Bà Bùi Thọ Hương: Kế toán trưởng Công ty

NHIỆM VỤ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG GIAO

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2013, Đại hội đã quyết nghị các vấn đề chính như sau:

1. Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị 2012 và định hướng hoạt động trong năm 2013”.
2. Thông qua nội dung “Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012”.
3. Thông qua nội dung “Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013”.

STT	Chỉ tiêu (triệu đồng)	2012	Kế hoạch 2013
1	Doanh thu thuần	229,235	400,000
2	Tỷ lệ tăng trưởng (%)		74%
3	Lợi nhuận sau Thuế	1,968	8,000
4	Tỷ lệ (%) trên Doanh thu	1%	2.0%

4. Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo tài chính đã kiểm toán tài khóa 2012”.
5. Thông qua nội dung “Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2012”.
6. Thông qua nội dung “Báo cáo thù lao của HĐQT và BKS năm 2012, trình thù lao của HĐQT, BKS năm 2013”.
7. Thông qua nội dung “Tờ trình lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài khóa 2012”: Ủy quyền cho HĐQT Công ty chủ động lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập được phép hoạt động tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận. Chi phí kiểm toán BCTC năm 2013 tối đa là 90 triệu đồng.
8. Thông qua nội dung “Tờ trình liên quan đến Dự án Preche”: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương thức thu hồi vốn đầu tư Dự án với mức giá bán không thấp hơn 75% tổng số vốn góp đã đầu tư và lựa chọn đối tác phù hợp để thực hiện trong năm 2013.
9. Thông qua nội dung Báo cáo đánh giá của Ban Kiểm soát.
10. Thông qua các nội dung theo “Tờ trình đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty”.

KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2013

DOANH THU THUẦN: 337.589.762.393 ĐỒNG
LỢI NHUẬN SAU THUẾ: 6.570.321.502 ĐỒNG

Kết quả kinh doanh đạt 84,35% so với chỉ tiêu doanh thu được giao tại ĐHĐCĐ là 400 tỷ đồng. Xét trong bối cảnh nền kinh tế đang khủng hoảng, các doanh nghiệp trong ngành hầu như đều hoạt động cầm chừng, tránh thua lỗ, và so sánh với kết quả kinh doanh, lợi nhuận của Công ty trong năm 2012 (các kết quả đều tăng trưởng lần lượt là 47%, 3.34 lần). Kết quả này vẫn là rất đáng khích lệ, cho thấy quá trình tái cơ cấu của Công ty đang đi đúng hướng.

Đánh giá công tác quản trị rủi ro



Quan tâm xem xét, đánh giá mức độ rủi ro của từng gói thầu, từng dự án trước khi tham gia.

Tích cực điều chỉnh và cập nhật các điểm mới trong quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008. Chú trọng đến công tác tiến độ và chất lượng công trình, cũng như quản lý chi phí,... nhằm tránh những rủi ro xảy ra trong quá trình sản xuất kinh doanh.

Cần tiếp tục duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm giúp cho HĐQT và Ban điều hành kịp thời phát hiện và điều chỉnh phù hợp những bất hợp lý trong quá trình vận hành bộ máy hoạt động.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN NHIỆM VỤ CỦA HĐQT DO ĐHĐCĐ GIAO

Trong năm 2013, đứng trước những khó khăn chung của nền kinh tế, cũng như những biến động phức tạp, khó lường của ngành Xây dựng, cộng với những khó khăn nội tại của Công ty. HĐQT Công ty xác định rõ những thách thức, những điểm yếu, điểm mạnh và cơ hội của Descon. Trên cơ sở đó, tập trung chỉ đạo sát sao để cùng Ban điều hành hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn, trong năm 2013 Descon vẫn đạt được những thành quả đáng kể, để đạt được kết quả đó, trước hết là sự nỗ lực phấn đấu không ngừng của toàn bộ CBCNV Descon; vai trò định hướng, chỉ đạo sáng suốt, nhạy bén của HĐQT; sự quyết liệt, linh hoạt trong điều hành của Ban điều hành Công ty.

Cụ thể là:

- Về công tác tổ chức điều hành

HĐQT thường xuyên chỉ đạo việc rà soát, đánh giá tình hình tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD; Chỉ đạo và giám sát việc củng cố bộ máy tổ chức điều hành của Công ty theo hướng ổn định, tinh gọn và hiệu quả; đồng thời tổ chức giám sát các tiến độ thực hiện của Ban giám đốc Công ty.

HĐQT đã phối hợp nhịp nhàng với Ban điều hành để chỉ đạo, điều hành các hoạt động của Công ty một cách linh hoạt theo tình hình thị trường, trên cơ sở ổn định, bám sát định hướng phát triển; Hoàn thiện các quy chế phối hợp hoạt động giữa HĐQT, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và các phòng ban Công ty. Điều hành và tổ chức sản xuất dựa trên nền tảng hệ thống các quy chế nội bộ được xây dựng và thống nhất từ cơ sở. Đảm bảo hài hòa lợi ích của Xã hội, của Công ty, của cổ đông và của người lao động.

Tập hợp sự đoàn kết nhất trí của toàn thể CBNV, hướng mọi hoạt động của các thành viên trong Công ty vào việc thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2013 đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Đổi mới công tác quản lý, gắn kế hoạch sản xuất kinh doanh với thị trường, tổ chức thực hiện kế hoạch theo hướng tối đa hóa nội lực, đầu tư đổi mới công nghệ, trang thiết bị thi công, kiểm soát chặt chẽ quy trình... vì mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng năng suất lao động, nâng cao vị thế và thương hiệu nhằm phát huy thế mạnh của Descon trong loại hình xây dựng Công nghiệp.

Tích cực thu hồi các khoản nợ cũ, thanh lý những tài sản không còn phù hợp với mục tiêu phát triển của công ty, nhằm cơ cấu lại và tăng vòng quay của vốn lưu động.

Quan tâm công tác nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ thi công hiện đại, nâng cao tính chuyên nghiệp trong quản lý và thi công công trình. Nhằm bắt kịp và trở thành đơn vị thi công tiên tiến đầu ngành.

- Về Chiến lược nguồn nhân lực

Chỉ đạo Ban điều hành cải tiến tổ chức nhân sự, hợp lý hóa bộ máy sản xuất kinh doanh. Tăng cường tuyển dụng lao động có tay nghề, có kinh nghiệm, chất lượng cao. Tích cực tổ chức các khóa đào tạo nghề nghiệp chuyên môn và ngoại ngữ nhằm nâng cao trình độ chất lượng đội ngũ.

Thực hiện cơ chế thưởng phạt nghiêm minh, không hình thức qua loa, đi vào thực chất, đúng người, đúng việc, thúc đẩy phong trào thi đua, tạo không khí vui tươi, tạo môi trường làm việc lành mạnh, đóng góp tích cực cho hoạt động SXKD của Công ty.

Chuẩn bị nhân sự kế thừa theo quy hoạch, chăm lo bồi dưỡng, đào tạo tốt cho tuyến nhân sự này. Xây dựng các tiêu chí đánh giá cụ thể, bao gồm tính minh bạch, tính hợp tác và lời cuốn, tính kỷ luật và khả năng tự học hỏi, tính hiệu quả,... HĐQT và Ban điều hành luôn xem việc tăng cường hiệu quả hoạt động thông qua bộ máy tổ chức, nhân sự chất lượng cao là yếu tố xây dựng sự phát triển vững mạnh và lâu bền.

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong thời gian từ ĐHĐCĐ thường niên 2013 đến nay, HĐQT đã tiến hành 11 kỳ họp, để giải quyết các vấn đề theo chi tiết như sau:

STT	Biên bản họp	Nội dung
1	Số: 10/2013/BBH-HĐQT. Ngày: 21/03/2013	Thông qua chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2013. Thông qua toàn bộ tài liệu của Đại hội. Bổ sung tài sản đảm bảo để thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng BIDV. Thông qua phương án cho thuê đất Nhơn Trạch, Đồng Nai. Thống nhất tái bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Hạnh Hương giữ chức vụ TGD trong thời hạn 01 năm từ ngày 01/04/2013.
2	Số: 11/2013/BBH-HĐQT. Ngày: 13/05/2013	Mở tài khoản tại Ngân hàng Indovinabank Chi nhánh Đà Nẵng và dùng sổ tiết kiệm để làm tài sản đảm bảo. Mở tài khoản tại Vietcombank Chi nhánh Phú Thọ, TP. HCM. Hội đồng quản trị quyết định thông qua việc thay đổi người đại diện pháp luật công ty từ ông Vũ Quốc Khánh sang bà Nguyễn Thị Hạnh Hương.
3	Số: 12/2013/BBH-HĐQT. Ngày: 06/06/2013	Phân công nhiệm vụ đối với Dự án Trương Đình Hội. Thông qua sơ đồ tổ chức của Công ty. Tái bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Nam vào vị trí Phó TGD. Tái bổ nhiệm ông Châu Anh Tuấn vào vị trí Phó TGD. Chia 25% thù lao HĐQT và BKS. Giao TGD thực hiện việc xây dựng và hoàn chỉnh một số quy trình thi công.

4	Số: 13/2013/BBH-HĐQT Ngày: 07/08/2013	Đánh giá tình hình hoạt động 06 tháng đầu năm 2013. Yêu cầu Ban điều hành xây dựng và hoàn thiện quy chế lương - thưởng của Công ty. Quyết định di dời địa điểm làm việc từ 146 Nguyễn Công Trứ về Đảo Kim Cương, Quận 2. Giao TGD lập phương án chi tiết về Dự án Preche. Giao TGD lập phương án chi tiết về việc tăng vốn điều lệ.
5	Số: 14/2013/BBH-HĐQT Ngày: 10/09/2013	Thay đổi người đại diện theo pháp luật từ bà Nguyễn Thị Hạnh Hương sang ông Châu Anh Tuấn. Bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Hạnh Hương vào vị trí Phó TGD. Ủy quyền cho ông Châu Anh Tuấn làm việc với Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh TP. HCM về hạn mức tín dụng và bảo lãnh.
6	Số: 15/2013/BBH-HĐQT Ngày: 04/10/2013	Đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh đến hết tháng 09/2013. Chính thức thông qua Quy chế Lương - Thưởng của Công ty. Đề xuất phương án thực hiện đối với Dự án Preche. Bổ nhiệm ông Châu Anh Tuấn giữ vị trí thành viên HĐQT Công ty Liên doanh Pumyang - Descon. Tái bổ nhiệm vị trí Phó TGD đối với ông Đỗ Dự Nhân, kèm bảng mô tả công việc chi tiết. Chấp thuận thư từ nhiệm vị trí Phó TGD của ông Nguyễn Văn Nam. Thống nhất Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Bé vào vị trí Phó TGD. Đồng ý thông qua Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty sau khi TGD sửa sơ đồ còn 03 vị trí Phó TGD.
7	Số: 16/2013/BBH-HĐQT Ngày: 29/10/2013	Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương từ nhiệm vị trí Phó TGD Công ty. Bổ nhiệm ông Phạm Văn Dinh giữ vị trí Phó TGD thay thế.

8	<p>Số: 17/2013/BBH-HĐQT</p> <p>Ngày: 26/11/2013</p>	<p>TGD báo cáo sơ bộ tình hình hoạt động SXKD năm 2013.</p> <p>HĐQT giao Ban Điều hành lập báo cáo chi tiết kết quả hoạt động SXKD 2013 và Kế hoạch kinh doanh năm 2014, kế hoạch ngân sách 2014.</p> <p>Thống nhất thông qua Phương án tăng vốn điều lệ Công ty lên 216.000.000.000 đồng. Giao Chủ tịch HĐQT hoàn thiện để trình ĐHĐCĐ trong kỳ họp tới.</p> <p>Thống nhất chủ trương niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM. Giao Chủ tịch HĐQT chủ trì thực hiện và trình ĐHĐCĐ xem xét, phê duyệt.</p> <p>Thống nhất thông qua Đơn từ nhiệm vị trí Thành viên HĐQT Công ty Descon của Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương.</p> <p>Thống nhất bổ nhiệm ông Châu Anh Tuấn - TGD vào vị trí Trưởng Ban Xử lý công nợ và tài sản cũ.</p>
9	<p>Số: 18/2013/BBH-HĐQT</p> <p>Ngày: 06/12/2013</p>	<p>Lựa chọn Công ty kiểm toán Mỹ - AA là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty Descon.</p>
10	<p>Số: 19/2014/BBH-HĐQT</p> <p>Ngày:</p>	<p>Ông Nguyễn Hữu Lâm - GĐ tài chính, kế toán trưởng xin từ nhiệm.</p> <p>Bổ nhiệm Bà Bùi Thọ Quỳnh Hương giữ vị trí Kế toán trưởng Công ty.</p>
11	<p>Số: 20/2014/BBH-HĐQT</p> <p>Ngày: 28/02/2014</p>	<p>Thông qua Báo cáo chi tiết kết quả hoạt động SXKD năm 2013.</p> <p>Thông qua Kế hoạch SXKD và kế hoạch ngân sách năm 2014.</p> <p>Giao nhiệm vụ thu hồi nợ đối với các công nợ và tài sản cũ.</p> <p>Dự kiến thời gian, địa điểm, chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2014. Giao Ban điều hành và thư ký HĐQT chủ trì công tác chuẩn bị và thực hiện.</p> <p>Tái bổ nhiệm ông Châu Anh Tuấn vào vị trí TGD.</p> <p>Một số vấn đề nhân sự khác.</p>

01. Về Việc Phát Hành Cổ Phiếu Tăng Vốn Điều Lệ

Tại ĐHĐCĐ năm 2011, đã thống nhất giao cho HĐQT tổ chức thực hiện việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 103 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế khó khăn, giá chứng khoán vẫn còn ở mức thấp, cho nên HĐQT đã nhất trí chưa thực hiện việc triển khai phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong năm 2012.

Tại ĐHĐCĐ năm 2013, do tình hình kinh tế được nhận định là vẫn còn rất khó khăn nên đại hội không thống nhất tăng vốn điều lệ. Trong năm 2014, sau khi đánh giá thị trường và cân nhắc những lợi ích Công ty một cách kỹ lưỡng, HĐQT sẽ đề trình ĐHĐCĐ thống nhất tăng vốn điều lệ cho Công ty.



02. Cập Nhật Tình Hình Tài Sản - Bất Động Sản

Dự án Cần Thơ

Cơ bản hoàn tất hồ sơ pháp lý dự án cũng như tài sản của dự án.

Tổng trị giá đã đầu tư là 15.4 tỷ cho phần chuyển nhượng đất làm dự án, 9.3 tỷ cho phần xây dựng 10 căn nhà đang trong giai đoạn hoàn thiện dở dang (số liệu kế toán đến 2011). Dự kiến sẽ xây hàng rào để bảo vệ ranh đất của dự án.

Sau khi đã thu hồi được toàn bộ hồ sơ pháp lý từ công ty Gia Phát, công ty đã gửi CV xin được đổi sổ đất Nhà nước thành đất xây dựng công trình và đã được VPĐKQSDĐ TP Cần Thơ chấp thuận theo luật định. Công ty đã liên hệ với bộ phận đo đạc của VPĐKQSDĐ TP Cần Thơ để lập bản đồ trích đo nhằm bổ sung vào hồ sơ xin đổi sổ. Bộ phận đo đạc cho biết khi nào xây dựng xong cơ sở hạ tầng kỹ thuật thì mới cấp sổ. Hiện đang chờ thông tin tiếp theo.

Đất Tân Uyên Bình Dương

Giấy chủ quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 6.399 m² và 1.825 m² hiện nay do ông Nguyễn Văn Thương đứng tên.

Trước tình hình như trên, nhằm giúp quản lý được khối tài sản, Descon đưa ra giải pháp sẽ không tiếp tục thực hiện dự án và đề nghị ông Thương chuyển nhượng phần đất của Descon (do ông Thương đứng tên hộ Descon) sang tên một người khác do Descon chỉ định; hoặc Descon sẽ mua lại phần đất của XN Xây dựng số 1 theo giá hợp lý, nhưng hiện nay ông Thương vẫn chưa đồng ý.

Hiện Ban Điều hành Công ty đang tiếp tục xử lý vụ việc này.

Đất Tân Phú

Đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

Đất Nhơn Trạch, Đồng Nai

Cơ bản hoàn tất hồ sơ pháp lý đất đai. Tuy nhiên, hiện có một số ranh đất đang bị tranh chấp với các hộ giáp ranh. Đã ký hợp đồng đo đạc và đang triển khai công tác xác định lại ranh đất.

Để quản lý đất trên thực địa, đã thực hiện việc ký hợp đồng hợp tác với nông dân địa phương để bảo vệ đất trong thời gian chờ triển khai dự án.

Dự án PRECHE tại phường Thảo Điền, quận 2

- Tên dự án đầu tư: PRECHE.
- Mục tiêu và quy mô dự án: Xây dựng cao ốc căn hộ, văn phòng, khu thương mại để cho thuê và bán theo các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Thảo Điền, Q.2, TP. HCM.
- Tổng vốn đầu tư đăng ký: 14.000.000 đôla Mỹ.
- Thời gian thực hiện dự án: 50 năm, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Ngày 10/10/2006, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411021000019 (chứng nhận lần đầu) cho hai công ty Descon & Pумыang. Ngày 04/06/2007, UBND TP. HCM và Sở KH&ĐT cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ nhất cho liên doanh Pумыang - Descon.



- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Pumyang - Descon.
- Vốn điều lệ của doanh nghiệp: 4.200.000 đôla Mỹ, trong đó:
 - Công ty Descon góp 1.260.000 đôla Mỹ (tương ứng 30%) bằng tiền đền bù, giải tỏa.
 - Công ty Pumyang góp 2.940.000 đôla Mỹ (tương ứng 70%) bằng tiền mặt.

Ngày 09/07/2008, UBND TP. HCM ban hành Quyết định số 2947/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty Descon tại phường Thảo Điền, quận 2 để đầu tư xây dựng khu cao ốc căn hộ.

Ngày 09/01/2013, UBND Thành phố đã ra Quyết định số 107/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 09/07/2008 của UBND TP về giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp, giao cho Công ty liên doanh Pumyang - Descon tiếp tục thực hiện dự án này.

Ngày 30/01/2013 Sở Tài chính đã có văn bản gửi Cục Thuế thành phố để Cục Thuế thành phố thực hiện theo đúng chỉ đạo và các quy định hiện hành.

Hướng giải quyết

Tại ĐHCĐ năm 2013 đã thông qua toàn bộ nội dung “Tờ trình liên quan đến Dự án Preche”. Theo đó, ĐHCĐ đã Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương thức bán thu hồi vốn đầu tư Dự án với mức giá bán không thấp hơn 75% tổng số vốn Descon đã đầu tư và lựa chọn đối tác phù hợp để thực hiện trong năm 2013.

Tuy nhiên, do năm 2013 Công ty Pumyang ở Hàn Quốc đã được mua bán sáp nhập và thay đổi chủ sở hữu, nên việc thương lượng mua bán vẫn chưa được tiến hành.

Ngày 05/3/2014 phía Công ty Pumyang Hàn Quốc đã giới thiệu Chủ Tịch HĐQT kiêm CEO mới của Công ty Pumyang Hàn Quốc sang Việt Nam làm việc cùng công ty Descon và đôi bên đã đồng ý tiếp tục thương lượng lại việc mua bán cổ phần của Công ty Liên doanh Pumyang - Descon, theo hướng Descon sẽ mua lại toàn bộ 70% cổ phần của Pumyang Hàn Quốc.

Vụ việc đang tiếp tục được giải quyết theo chiều hướng tích cực.

Dự án Đà Lạt

Descon được Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận đầu tư số 42121000147 ngày 17/01/2008 để thực hiện dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Descon”.

Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó cho Descon thuê đất trong 50 năm trả tiền hàng năm để làm dự án trên diện tích 87,77 ha (chia làm 02 đợt: đợt 01: 66,58 ha; đợt 02: 21,19 ha).

Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 2142/UBND ngày 27/04/2012 cho phép Descon được điều chỉnh quy hoạch tổng thể mặt bằng Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Descon (tỷ lệ: 1/2000).

Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng thống nhất cùng Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn đã có văn bản số: 1852/STC-GCS ngày 14/08/2012 thống nhất phương án bồi thường tài nguyên rừng trên diện tích đất chuyển mục đích sử dụng để xây dựng dự án.

Đây là một trong số rất ít dự án được phép gia hạn và triển khai tại Đà Lạt. Công ty Descon đang tiến hành thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư cho dự án.

Thực hiện nghĩa vụ làm chủ quyền trong dự án Cogido

Đã thống nhất với công ty THHH MTV Địa ốc Bình Thạnh và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai để hoàn tất nghĩa vụ làm chủ quyền cho các hộ dân mua nhà do Descon xây dựng.

Hiện đã hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho 03 hộ, còn 03 hộ đang tiếp tục thực hiện.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

Trong năm 2014, dự báo tình hình kinh tế thế giới có những khởi sắc, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi, dù còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro và chưa vững chắc. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2014 được dự đoán có nhiều khả năng sẽ hồi phục, nhưng sẽ thiếu bền vững nếu những tồn tại mang tính cơ cấu của nền kinh tế chưa được giải quyết, như yếu kém về cơ sở hạ tầng, chất lượng nguồn nhân lực thấp, ngành công nghiệp hỗ trợ chưa phát triển, bất cập tồn tại trong hệ thống luật pháp, chính sách... Năm 2014 cũng tiềm ẩn nhiều nguy cơ lạm phát cao do tác động trễ của những chính sách tháo gỡ khó khăn SXKD năm 2013.

Nếu nhìn vào tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2013 (5,42%) với tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 6%. Dự báo tăng trưởng năm 2014 khoảng 5,8% và kim ngạch xuất khẩu tăng khoảng 13% với tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 7%; tăng trưởng năm 2015 khoảng 6,2% và kim ngạch xuất khẩu tăng khoảng 15% với tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 6,5%; thì thời điểm cuối năm 2013 có thể coi là vùng đáy của nền kinh tế. Nền kinh tế thường vận động theo chu kỳ và chu kỳ này thường có mối liên hệ với các chính sách tiền tệ. Sau khi đã lao dốc trong 3 năm qua, năm 2014 có thể dự đoán nền kinh tế sẽ bắt đầu phục hồi phát triển và sẽ tốt lên thực sự vào năm 2015- 2016. Điều kiện tiên quyết là phải giải quyết được các vấn đề liên quan đến nợ xấu và hệ thống ngân hàng.



Căn cứ vào Chiến lược kinh doanh trong 5 năm (đến 2017) của Công ty, đã được HĐQT Descon xây dựng và thông qua. Có thể nhận thấy, giai đoạn tái cơ cấu nhằm giúp cho Descon có nền tảng tốt để tạo tiền đề cho một chu kỳ tăng trưởng mới đã dần ổn định. Năm 2014 sẽ là năm hết sức quan trọng đối với Descon, đây là giai đoạn mà Descon vừa phải vận hành thật tốt cơ cấu tổ chức mới, vừa phải theo sát những diễn biến của thị trường và của nền kinh tế, để cần thiết có thể gia tăng nhanh chóng về doanh thu và lợi nhuận Công ty.

Chiến Lược Kinh Doanh

Gia tăng các dự án công nghiệp 70% (vốn nước ngoài, tư nhân và tốc độ tăng trưởng doanh thu thực trên 15% trên năm).

Gia tăng các dự án dân dụng (tập trung vào các dự án nhà ở thu nhập thấp) 20%.

Mở rộng các dự án Chính Phủ và hạ tầng (chiến lược nhà thầu phụ) 10%.

01. Chiến Lược Sản Phẩm Dịch Vụ

Tăng cường kỹ năng chuyên môn vào các dịch vụ và sản phẩm mới.

Thi công các công trình Công Nghiệp và Dân dụng chất lượng với chi phí thấp hơn, đúng thời gian và an toàn.

Mở rộng hỗ trợ vào các giải pháp tài chính cho các nhà đầu tư xây dựng có chọn lọc.

02. Nguồn Lực

Xây dựng nguồn lực nhân sự đủ năng lực - "Đúng người Đúng việc".

Tăng cường năng lực về tài chính, các giải pháp/mô hình tài chính phù hợp với chiến lược phát triển kinh doanh.

Xây dựng Hệ thống Phân tích Thị Trường "Thông Minh".



03. Hệ Thống Vận Hành

Triển khai và gia tăng tính hiệu quả của hệ thống thông tin và hệ thống quản trị.

Liên tục cải tiến và hoàn thiện hiệu quả của Hệ Thống Quản Trị Quản Lý Dự Án.

Nâng cao hiệu quả của hệ thống quản lý tài chính.

Cải thiện Hệ thống Truyền Thông bên trong và bên ngoài.

Tổ chức các Khóa Đào Tạo phù hợp cho nhân viên để phát triển và nâng cao năng lực và kỹ năng cá nhân.

04. Hệ Thống Quản Lý

Liên tục thực hiện “Kế Hoạch Chiến Lược Kinh Doanh”.

Tiêu chuẩn hóa và sử dụng hiệu quả Hệ Thống Đánh Giá Nhân Viên trong toàn Công Ty.

Thu hút, gìn giữ và phát triển CBCNV giỏi.

Phát triển và vận hành hiệu quả Cơ cấu Tổ Chức Công ty rõ ràng, minh bạch và phù hợp với định hướng chiến lược kinh doanh.

Phát triển và vận hành hiệu quả “Chương Trình Khuyến Khích Nhân Viên.



05. Văn Hóa

Tăng cường và củng cố các giá trị đặc trưng Descon.

Trở thành công ty mà mọi nhân viên đều mong muốn được làm việc, cống hiến và phát triển nghề nghiệp cá nhân.

Tiếp tục xây dựng “Các giá trị đặc trưng của Descon”.

Tiếp tục xây dựng “Văn Hóa đặc trưng của Descon” phù hợp với chiến lược kinh doanh.

06. Quản Trị Tài Chính

Đạt chỉ tiêu doanh thu: 2.000 tỷ Đồng (cho đến năm 2017).

Đạt chỉ tiêu lợi nhuận: 110 tỷ Đồng (cho đến năm 2017).

07. Các Mục Tiêu Chiến Lược Khác

Tăng vốn điều lệ 4.0 lần (đến năm 2017).

Tái niêm yết sàn giao dịch chứng khoán vào năm 2016.

Đạt được ít nhất điểm 4.0 trên Hệ số về “Phát triển Tổ chức Chiến lược” của tổ chức Management Systems.



05. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Descon tự hào với đội ngũ nhân sự bản lĩnh, dám hy sinh, cống hiến và có niềm tin vững chắc vào chiến lược phát triển công ty theo tầm nhìn mới, sứ mệnh mới.



THÔNG điệp TỪ ĐẠI DIỆN BAN ĐIỀU HÀNH



Kính thưa các Quý Đối tác, Khách hàng, các Nhà Đầu Tư và Quý Cổ Đông!

Đại diện Ban Điều Hành công ty Descon, xin chân thành cảm ơn các Quý vị đối tác và Khách hàng đã tin tưởng, ủng hộ công ty trong thời gian qua. Xin cảm ơn các Nhà đầu tư, Quý Cổ Đông, các Quý thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát đã tin cậy, hỗ trợ và tạo mọi điều kiện cho Ban Điều Hành thực hiện tốt công tác được trao phó.

Năm 2013 đi qua trong bối cảnh nền kinh tế thế giới vẫn suy thoái và chưa có tín hiệu tích cực; tình hình kinh tế Việt Nam vẫn còn xấu (lạm phát tăng, lãi suất ngân hàng vẫn còn cao, thị trường bất động sản ngưng trệ,...) đã ảnh hưởng lớn đến hoạt động của ngành xây dựng. Không ít doanh nghiệp lâm vào cảnh lao đao và phá sản.

Nhận thức được những khó khăn thực tại, cùng với sự chỉ đạo kịp thời của Hội Đồng Quản Trị (HĐQT), sự hỗ trợ từ các nhà đầu tư và các quý cổ đông, Ban Điều Hành đã có những quyết sách kịp thời và chủ động trong các giải pháp ứng phó để tìm kiếm lối đi riêng và khắc phục khó khăn.

Cùng với sự cố gắng, kiên trì và nỗ lực vượt bậc của tập thể CBCNV công ty, Descon đã đạt được những thành quả đáng khích lệ và trân trọng. Ngoài uy tín thương hiệu 37 năm hoạt động, điểm nổi bật nhất của Descon là nhân tố con người, công ty đang có những con người bản lĩnh, dám hy sinh, cố gắng, kiên trì và có niềm tin vững chắc vào chiến lược và sự điều hành của Ban Giám Đốc (BGĐ), tin tưởng vào tầm nhìn của HĐQT và sự hỗ trợ của các nhà đầu tư và quý vị cổ đông.

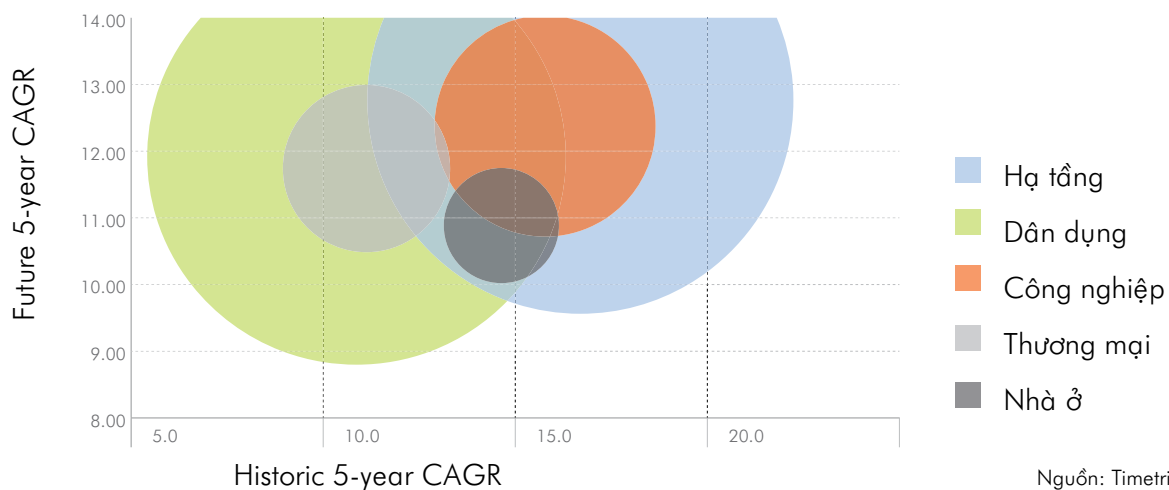
Bước sang năm 2014, là năm bản lề, đánh dấu cho sự trở lại của thương hiệu Descon, chúng tôi tự hào đạt được một số dấu ấn quan trọng, được thị trường và các đối tác trong và ngoài nước công nhận. Trong bối cảnh nền kinh tế năm 2014 sẽ còn nhiều khó khăn và thử thách, tình hình thị trường bất động sản được dự báo sẽ ảm đạm là một điểm sáng đem đến nhiều cơ hội, theo đó một trong những nhiệm vụ chiến lược của Descon là việc sàng lọc nhân sự, chuẩn bị đội ngũ tinh nhuệ với trí tuệ và kinh nghiệm, áp dụng công nghệ phù hợp để thực hiện những mục tiêu mới đầy thử thách cho năm 2014 và giai đoạn sắp tới.

Chúng tôi tin tưởng rằng với sự nhiệt huyết, trí tuệ, tinh thần cố gắng, kiên trì và kinh nghiệm Descon sẽ đạt được mục tiêu của năm 2014, đưa thương hiệu Descon tiến xa hơn và khẳng định vị thế vững chắc trên thương trường.

Thay mặt Ban Điều Hành
Tổng Giám Đốc

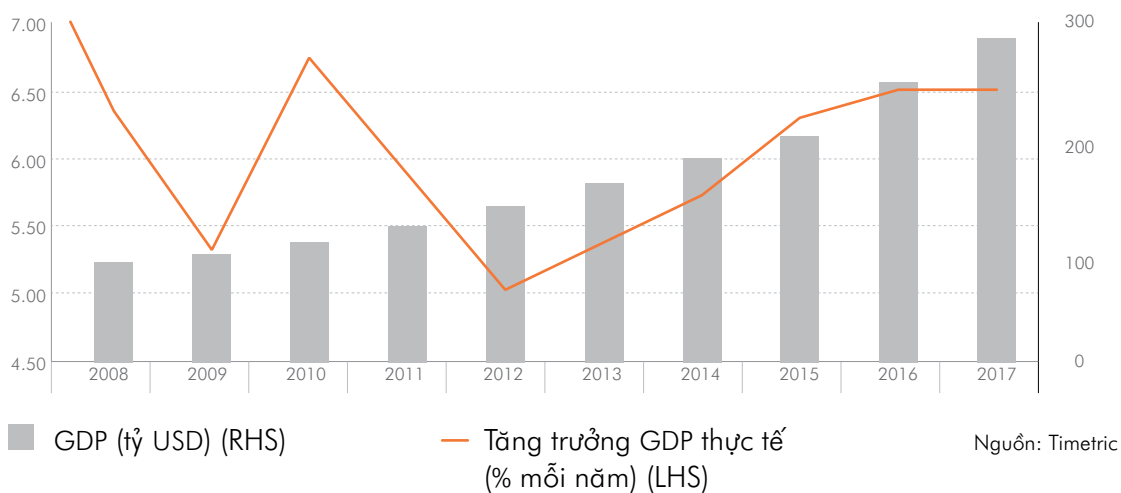


CHÂU ANH TUẤN

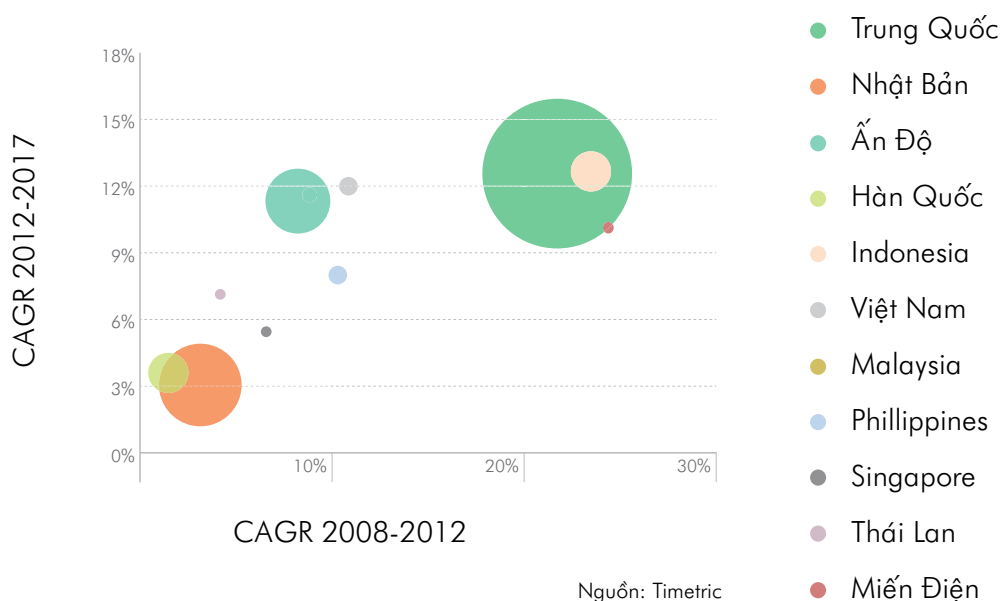


01. GDP

Theo Timetric dự đoán thì nền kinh tế của Việt Nam tăng trưởng từ 5.3% và 5.7% cho năm tài chính 2013 và 2014, dự kiến sẽ tăng khoảng 6.5% vào giai đoạn 2015 - 2017, chỉ số GDP như bảng bên dưới.



02. Tổng Quan Về Xây Dựng Việt Nam So Với Các Nước Lân Cận



Chỉ Báo	Xếp Hạng
Giá trị GDP	Nền kinh tế lớn thứ 10 ở Châu Á.
Tăng trưởng GDP	Nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng đứng thứ 7 ở châu Á.
Giá trị sản xuất ngành Xây dựng	Nền công nghiệp xây dựng lớn hàng thứ 6 ở châu Á và đứng thứ 2 tại khu vực Đông Nam.
Tăng trưởng giá trị sản xuất của ngành Xây dựng	Nền công nghiệp xây dựng có tốc độ phát triển nhanh đứng hàng thứ 4 châu Á và thứ 3 khu vực Đông Nam Á.
Giá trị gia tăng của ngành Xây dựng	Tổng giá trị gia tăng ngành xây dựng đứng thứ 10 châu Á.
Tăng trưởng giá trị gia tăng của ngành Xây dựng	Tổng giá trị gia tăng ngành xây dựng có tốc độ tăng trưởng nhanh đứng hàng thứ 6 ở châu Á và thứ 5 ở khu vực Đông Nam Á.

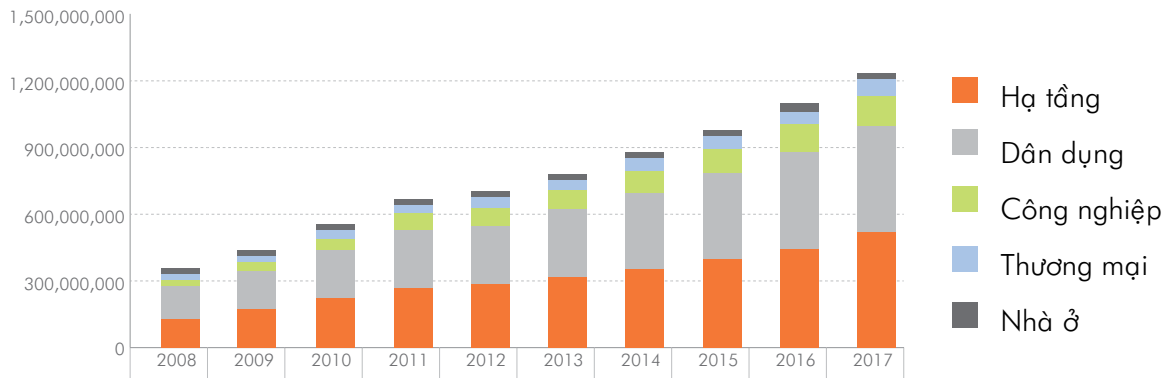
Nguồn: Timetric

03. Phân Khúc Thị Trường Xây Dựng Của Việt Nam 2012-2017

Sản lượng xây dựng theo loại hình công trình (Triệu đồng), 2012 - 2017

Loại hình công trình	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Công trình hạ tầng	285,523,882.4	319,007,723.3	358,085,010.4	402,731,509.7	455,558,593.0	513,531,475.2
Công trình nhà ở	476,864,465.2	307,086,127.3	341,765,395.7	381,810,210.6	428,464,407.0	478,827,591.3
Công trình công nghiệp	75,006,396.2	83,388,908.9	93,244,277.0	104,621,155.4	117,983,686.8	132,614,300.6
Công trình thương mại	43,333,723.1	47,924,689.3	53,271,760.6	59,469,723.9	66,702,401.5	74,543,062.4
Công trình nhà nước	18,778,027.7	20,650,166.9	22,811,652.5	25,276,919.6	28,123,955.4	31,123,438.3

Sản lượng xây dựng theo loại hình công trình (Triệu đồng), 2012 - 2017



Nguồn: Timetric

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG

Dựa theo đánh giá và báo cáo về nghiên cứu thị trường xây dựng ở Việt Nam tới năm 2017 của công ty Timetric có trụ sở London của nước Anh thì tình hình thị trường xây dựng Việt Nam được ghi nhận về tốc độ tăng trưởng kép CAGR (Compound Annual Growth Rate) là 19.00% cho giai đoạn từ năm 2008 tới 2012, đạt giá trị là 33.6 tỷ USD trong năm 2012. Tuy nhiên, tình hình kinh tế ở Việt Nam vẫn còn ở dưới đáy và rất khó khăn kéo dài hơn do phát triển chậm trong lĩnh vực Bất Động Sản (BDS) và tình trạng nợ xấu còn nhiều.

Phản ánh điều đó là chỉ số tăng trưởng của ngành xây dựng công nghiệp giảm từ 19.7% năm 2011 xuống còn 6.5% trong năm 2012. Dựa trên các giả thuyết và các chỉ số đánh giá của ngân hàng thì các biện pháp để kiểm soát khủng hoảng kinh tế và chính phủ có biện pháp làm kích thích tăng trưởng thì trong đó có việc phát triển các dự án hạ tầng có quy mô lớn, nhìn chung đầu tư và xây dựng của ngành công nghiệp là rất khả quan.

Theo Timetric đánh giá và phân tích với kỳ vọng thì ngành xây dựng công nghiệp của Việt Nam đạt được tốc độ tăng trưởng kép CAGR là 11.96% trong giai đoạn từ năm 2012 tới 2017 và tổng giá trị đạt cho toàn ngành xây dựng là 59.1 tỷ USD trong năm 2017, cụ thể cho từng phân khúc như sau.

Chỉ tiêu/ Năm 2017	Văn Phòng & Thương Mại	Công Nghiệp	Hạ Tầng	Trụ Sở Cơ Quan Nhà Nước	Căn Hộ	Tổng Cộng
Chỉ số CAGR	11.46%	12.07%	12.46%	10.63%	11.58%	58.20%
Giá Trị (Tỷ USD)	3.6	6.4	24.6	1.5	23	\$59.10

Nguồn: Timetric

Tham khảo các dữ liệu và kết quả phân tích từ hoạt động nghiên cứu thị trường đã thực hiện, Ban Điều Hành công ty thống nhất đề ra chiến lược kinh doanh cho Descon giai đoạn 2014 - 2017:

70% Tập trung cho các dự án thuộc loại hình công nghiệp. Đây là loại hình công trình có chỉ số CAGR 12.07% và độ thanh khoản rất tốt.

20% Chú trọng vào các dự án nhà cao tầng. Đáp ứng nhu cầu thị trường đồng thời phục vụ mục tiêu phát triển thương hiệu.

10% Đầu tư cho các dự án chính phủ và hạ tầng theo định hướng kinh doanh chiến lược. Đây là thị phần mang tính phát triển lâu dài, đồng thời có thể đạt hiệu suất lợi nhuận trên doanh thu cao (chỉ số CAGR của các dự án cơ sở hạ tầng là 12.46% và ước đạt 24.6 tỷ USD trong năm 2014).



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG

A. NỖ LỰC VÀ THÀNH TỰU

01. Quản trị điều hành

Hệ thống quản trị và quy trình làm việc hiệu quả được chú trọng xây dựng và nghiêm túc tuân thủ.

Chiến lược và mục tiêu hoạt động của công ty được phổ biến đến toàn nhân viên.

Các chính sách hoạt động được công khai theo nguyên tắc và định kỳ rà soát để điều chỉnh kịp thời.

Ban Quản Trị luôn đồng hành trong quá trình triển khai công việc cùng nhân viên, lắng nghe và chia sẻ vì mục tiêu hiệu quả cao nhất.

Thực thi các chính sách đãi ngộ tốt cho người lao động.

Chú trọng phát triển nguồn lực và nâng cao năng lực nhân sự.

02. Nguồn lực

Nhân lực: Đội ngũ nhân sự thi công và quản lý dự án có kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động.

Thiết bị: Lượng thiết bị thi công đa dạng đáp ứng hiệu quả cho công tác thi công tại các công trường.

Tài chính: Không có các khoản nợ ngân hàng và là khách hàng hạng A của Ngân hàng BIDV.



03. Kinh doanh - Thương hiệu

Descon có bề dày hoạt động 37 năm và uy tín thương hiệu trong ngành xây dựng.

Ban Điều Hành nhạy bén, nắm bắt tình hình thị trường và thông tin các dự án nhanh và chính xác.

Trong năm 2013 đã trúng thầu các hợp đồng thi công công nghiệp và dân dụng có giá trị lớn tạo lợi thế cạnh tranh khi tham gia đấu thầu.

Có chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh rõ ràng; tận dụng hiệu quả các lợi thế cạnh tranh (xây dựng công nghiệp; quản lý và kỹ thuật cao...) trong thị trường mục tiêu.

04. Sản phẩm - Dịch vụ

Có bề dày kinh nghiệm thi công đối với loại hình công trình Công nghiệp.

Trong năm 2013 thi công hai dự án nhà máy bia với yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, kỹ thuật thi công và quản lý dự án.

Trong hai năm gần đây đã phát triển thêm loại hình dự án nhà cao tầng, thi công một số dự án có vị trí công trình thuận lợi cho việc quảng bá thương hiệu như - Ngân hàng IVB: đường Nguyễn Văn Trỗi, Q.PN; Khu dân cư Bình Khánh: đại lộ Đông Tây, Q.2).



05. Văn hóa - Môi trường

Giao tiếp chuyên nghiệp, chân thành, phối hợp linh hoạt và hiệu quả theo phương châm vì mục tiêu hiệu quả cao nhất trong công việc.

Tôn trọng đồng nghiệp, tuân thủ kỷ luật và không ngừng học hỏi là những điểm sáng đáng ghi nhận trong nỗ lực xây dựng văn hóa công ty.

Quan tâm đến cuộc sống, sức khỏe và lộ trình phát triển nghề nghiệp của từng nhân viên.



01: Đại Hội Công Đoàn - Tháng 6 năm 2013

02: Tất Niên - Xuân Giáp Ngọ

03: Tiệc Noel - Tháng 12 năm 2013

04: Teambuilding - Tháng 1 năm 2013

B. CẢI THIỆN VÀ PHÁT HUY

01. Quản trị điều hành

Xây dựng Quy chế quản trị Công ty để tạo tính thống nhất và cơ sở điều hành trong toàn hệ thống.

Hoàn thiện hệ thống phân cấp quản lý và chức năng và trách nhiệm cho từng vị trí.

Kiểm soát chặt chẽ việc áp dụng các chính sách và quy trình tiêu chuẩn trong quá trình phối hợp công việc, đặc biệt là đối với khối thi công và quản lý dự án.

Nguồn lực: Tăng cường nguồn lực về con người, tài chính, thiết bị, kỹ thuật và công nghệ... đáp ứng mục tiêu đa dạng hóa loại hình thi công và tính phức tạp trong yêu cầu thi công và quản lý dự án.

Nhân lực: Sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực của công ty, chú trọng đào tạo lớp nhân sự kế cận đặc biệt là đội ngũ nhân sự thi công. Đào tạo lực lượng kế thừa (từ công nhân, tổ đội, kỹ sư mới ra trường).

Mục tiêu 2014: đào tạo 5 Giám Đốc dự án và 05 Chỉ huy trưởng.

Thiết bị: Đầu tư thiết bị thi công (30% mua mới, 70% thuê ngoài và thanh lý lượng thiết bị cũ không còn sử dụng hiệu quả).

Tài chính: Đẩy nhanh kế hoạch vay vốn để đảm bảo độ thanh khoản phục vụ cho mục tiêu kinh doanh 2014.

Thống nhất và kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng ngân sách, giá, % hao hụt và dự phòng phí của dự án giữa Ban Điều Hành, Tài chính Kế toán, Pháp lý, Kiểm soát chi phí.

02. Kinh doanh - Thương hiệu

Không ngừng quảng bá thương hiệu, giới thiệu sản phẩm dịch vụ đến các khách hàng tiềm năng, đồng thời nỗ lực thực hiện các cam kết thi công ĐÚNG TIẾN ĐỘ, AN TOÀN, CHẤT LƯỢNG đảm bảo và hiệu quả.

Đấu thầu có chọn lọc thông qua việc tìm hiểu thông tin dự án và chủ đầu tư; đánh giá năng lực tài chính; xác định tiềm năng và rủi ro nếu có...

Khu vực/thị trường khai thác ưu tiên: tại các quận trung tâm TP.HCM (Q.1, Q.2, Q.3, Q.9); các tỉnh - Tiền Giang, Bến Tre, Long An, Bình Dương, Đà Nẵng, Nghệ An và Nghi Sơn...

Nâng cao hình ảnh thương hiệu bằng việc tạo dựng bộ mặt công trường chuyên nghiệp, mỹ quan.

03. Sản phẩm - Dịch vụ

Tập trung khai thác tối đa thị trường thế mạnh của Descon là loại hình xây dựng công nghiệp.

Nỗ lực thực hiện đúng cam kết về tiến độ và chất lượng công trình, xây dựng thương hiệu "Descon - LUÔN LUÔN ĐÚNG THỜI GIAN".

Lập chính sách và chiến lược tổ đội trực tiếp cũng như chiến lược giao khoán cho đối tác thi công có năng lực nhằm tăng năng suất lao động.

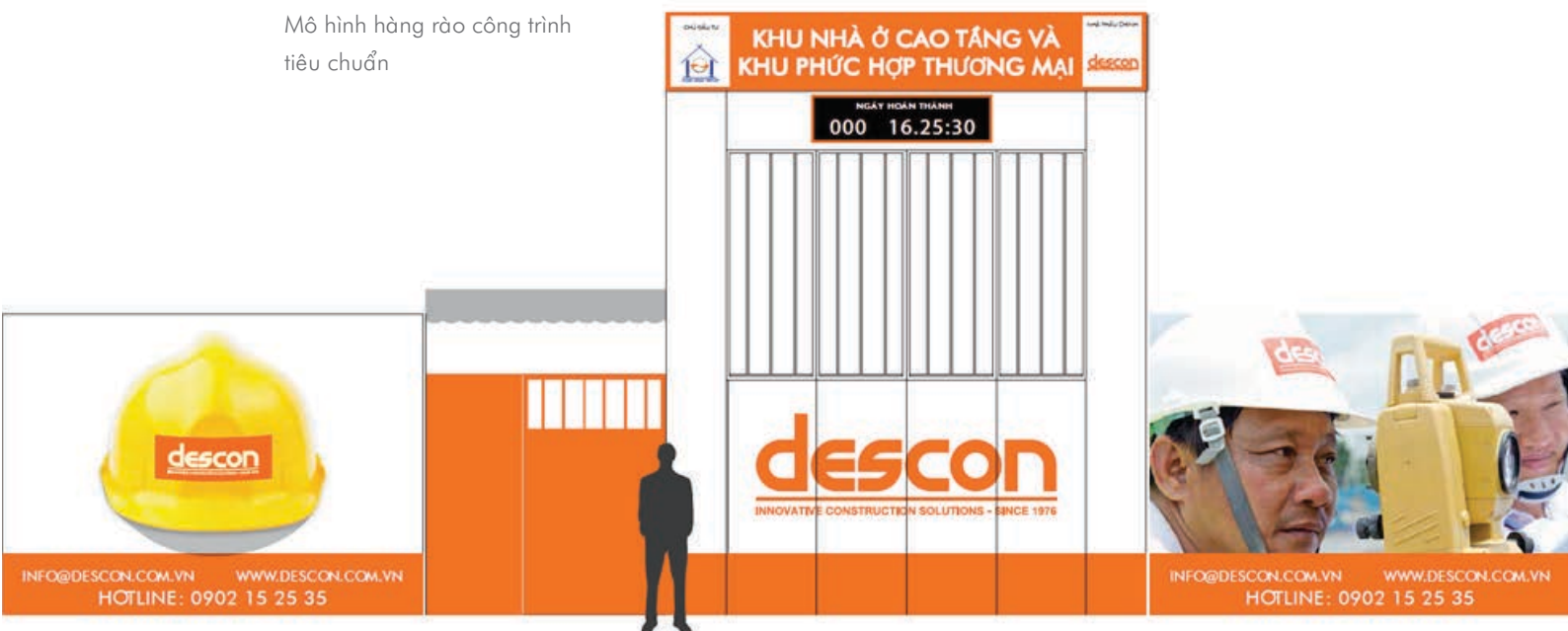
Ứng dụng công nghệ và các giải pháp thi công mới; ứng dụng hệ thống tích hợp thông tin BIM vào quá trình quản lý dự án để tăng hiệu suất và giảm chi phí thừa.

Chuẩn hóa các quy trình thi công và bảo hành sản phẩm.

Tiêu chuẩn hóa công tác tổ chức công trường, bộ mặt và bố trí công trường.

Tạo website nội bộ của từng công trình - Ban Chỉ Huy công trình hằng ngày cập nhật thông tin và hình ảnh thi công.

Mô hình hàng rào công trình tiêu chuẩn



04. Văn hóa - Môi trường

Phổ biến Giá Trị Cốt Lõi cho toàn công ty theo nguyên tắc Ban Điều Hành làm gương.

Không ngừng nâng cao tính tin cậy và tinh thần tập thể trong quá trình phối hợp làm việc.

Thường xuyên nhắc nhở và giám sát việc thực hiện các quy tắc ứng xử đã đề ra, nghiêm khắc xử lý các trường hợp có cách hành xử thiếu chuyên nghiệp, trái với văn hóa của Công ty và đạo đức nghề nghiệp.

Quan tâm đến cuộc sống, sức khỏe và lộ trình phát triển nghề nghiệp của từng nhân viên.



Chương Trình Trao Thưởng An Toàn Lao Động Hàng Tháng



Định Kỳ Khám Sức Khỏe Cho Công Nhân Tại Công Trường



Khu Nhà Ở Dành Cho Đội Ngũ Kỹ Sư Hiện Trường, Công Trình ABI-Bình Dương

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

A. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

Doanh Thu Và Lợi Nhuận So Với Kế Hoạch

Chỉ Tiêu (Triệu VND)	Kế Hoạch 2013	Thực Hiện Lũy Kế 12/13	Chênh Lệch TH-KH	%Thực Hiện/ Kế Hoạch	So Cùng Kỳ 2012
Doanh thu thi công	400,000	337,589	(62,411)	84,40%	229,235
Tổng doanh thu thuần	400,000	337,589	(62,411)	84,40%	229,335
Lợi nhuận trước thuế	10,667	6,570	(4,097)	61,60%	1,969
Lợi nhuận sau thuế	8,000	6,570	(1,430)	82,13%	1,969
Chi phí lãi vay	5,223	4,654	(569)	89,11%	2,556

B. TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

Xây dựng là một ngành chứa rất nhiều yếu tố rủi ro, hơn nữa là do tình hình kinh tế xã hội hiện nay nói chung nên việc đánh giá rủi ro và có biện pháp hạn chế cũng như kiểm soát rủi ro đặc biệt quan trọng.

Trong Quý IV năm 2013, công tác quản trị rủi ro được Ban Điều Hành quan tâm đặc biệt, tập trung chủ yếu vào việc kiểm soát về quy trình hoạt động, kiểm soát chi phí, nhân sự, chiến lược nhân công và nhà thầu phụ, vật tư thiết bị, đấu thầu và hệ thống ISO. Để làm tốt điều này ngoài việc thực hiện, theo dõi KPI của các phòng ban, công ty đã tăng cường thêm nhân sự cho phòng quản lý & kiểm soát chi phí và nhân viên bộ phận QA/QC, ISO cũng như kết hợp đào tạo các kiến thức kế toán cơ bản cho Phó Tổng Giám Đốc, Giám Đốc Khối, các Trưởng bộ phận, Giám đốc dự án và Chỉ huy trưởng công trình.

Bên cạnh đó cũng tuyển dụng và đào tạo nghiệp vụ kế toán cho kế toán công trình, nghiệp vụ kho cho thủ kho và lập mẫu báo cáo và kiểm soát chung cho các dự án. Việc đào tạo nêu trên nhằm kiểm soát chi phí tốt hơn, phát hiện những sai sót để khắc phục và sửa đổi kịp thời; quan trọng hơn là đem lại tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu đạt hoặc cao hơn mục tiêu đề ra.

Ngoài ra trong mục tiêu thực hiện năm 2014, Ban Điều Hành công ty dự kiến lập kế hoạch và thực hiện việc đánh giá rủi ro đối với:

- Rủi ro về kinh tế.
- Rủi ro về tài chính (Vốn lưu động và vốn chủ sở hữu).
- Rủi ro về pháp lý và hợp đồng.
- Rủi ro về thị trường.
- Rủi ro trong công tác thi công.

C. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG

I. KẾT QUẢ TÀI CHÍNH

01. Các Chỉ Tiêu Tài Chính

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2013
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần	%	1.95%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu	%	3.34%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản	%	1.35%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0.69

Khả Năng Sinh Lãi

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1.34
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1.04
Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn		
Tổng nợ/ Tổng tài sản	%	60%
Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	147%

Khả Năng Thanh Toán

02. Kết Quả SXKD tính đến 31/12/13

STT	Chỉ tiêu	Mã Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	337,589,762,393	229,235,479,954
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		–	–
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		337,589,762,393	229,235,479,954
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	315,167,598,369	213,866,157,806
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		22,422,164,024	15,369,322,148
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1,009,418,962	1,675,422,712
7	Chi phí tài chính	22	VI.4	3,521,232,802	(433,744,370)
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,654,961,432	2,357,780,283
8	Chi phí bán hàng	24		–	–
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	16,047,722,521	15,433,189,749
10	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		3,862,627,663	2,045,299,481
11	Thu nhập khác	31	VI.6	5,369,471,060	1,484,192,066
12	Chi phí khác	32	VI.7	2,661,777,221	1,560,931,827
13	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2,707,693,839	(76,739,761)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6,570,321,502	1,968,559,720
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	–	–
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		–	–
17	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		6,570,321,502	1,968,559,720
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40		638	191

(Đơn vị tính: Đồng Việt Nam)

03. Bảng Cân Đối Kế Toán Tới 31/12/13

	Tài Sản	Mã Số	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
A.	Tài Sản Ngắn Hạn (100 = 110+120+130+140+150)	100		328,688,089,870	322,292,619,259
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	3,531,274,282	17,013,272,963
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	2,676,434,730	3,994,268,605
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	239,656,252,208	196,148,473,274
IV.	Hàng tồn kho	140	V.04	73,982,598,885	95,287,610,129
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	8,841,529,765	9,848,994,288
B.	Tài Sản Dài Hạn (200 = 210+220+240+250+260)	200		157,709,218,445	158,909,727,446
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II.	Tài sản cố định	220		13,755,085,757	14,958,976,341
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.08	36,718,496,420	36,657,061,200
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.09	81,398,748,387	81,083,144,705
V.	Tài sản dài hạn khác	260	V.10	25,836,887,881	26,210,545,200
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		486,397,308,315	481,202,346,705
	Nguồn Vốn	Mã Số	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
A.	Nợ Phải Trả (300 = 310 + 330)	300		289,567,296,228	293,392,540,600
I.	Nợ ngắn hạn	310		245,396,835,499	265,063,180,794
II.	Nợ dài hạn	330	V.16	44,170,460,729	28,329,359,806
B.	Vốn Chủ Sở Hữu (400 = 410 + 430)	400		196,830,012,087	187,809,806,105
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.17	196,830,012,087	187,809,806,105
II.	Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		486,397,308,315	481,202,346,705

(Đơn vị tính: Đồng Việt Nam)

II. BÁO CÁO NHÂN SỰ

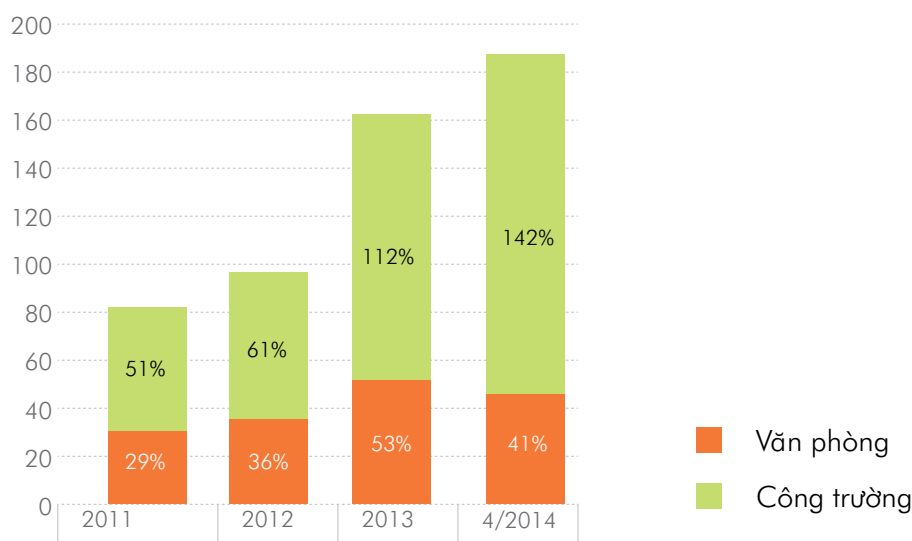
01. Định hướng chung

Với bề dày kinh nghiệm gần 40 năm trong ngành xây dựng, Ban lãnh đạo Descon luôn xác định 3 yếu tố quan trọng nhất để xây dựng và phát triển bền vững trong lĩnh vực xây dựng gồm công nghệ kỹ thuật, an toàn lao động và nhân sự chất lượng; trong đó nhân sự chính là nền tảng để duy trì và nâng tầm 2 yếu tố còn lại. Theo đó, Ban lãnh đạo Descon luôn quan tâm đến việc tìm kiếm, duy trì, tạo sự gắn kết và phát triển nhân sự.

Để thực hiện thành công các công tác này, các cấp lãnh đạo, quản lý, đặc biệt là Phòng Nhân sự phải tiên phong trong việc áp dụng các chính sách, quy trình, công cụ quản lý nhân sự tiên tiến. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Descon cũng vững tin rằng việc quan tâm, chăm sóc chu đáo không chỉ đến từng cá nhân trong Công ty mà còn đến các công nhân thuộc các nhà thầu hợp tác với Descon sẽ giúp Công ty đạt được những thành công đột phá trên thương trường từ những giá trị đơn giản trong nội bộ.

02. Tình hình nhân sự

Dù cả ngành xây dựng vẫn đang trong thời kỳ khó khăn, Công ty Descon vẫn không ngừng phát triển đội ngũ nhân sự, cả về số lượng lẫn chất lượng.



Thống Kê Nhân Sự Qua Các Năm 2011-2014

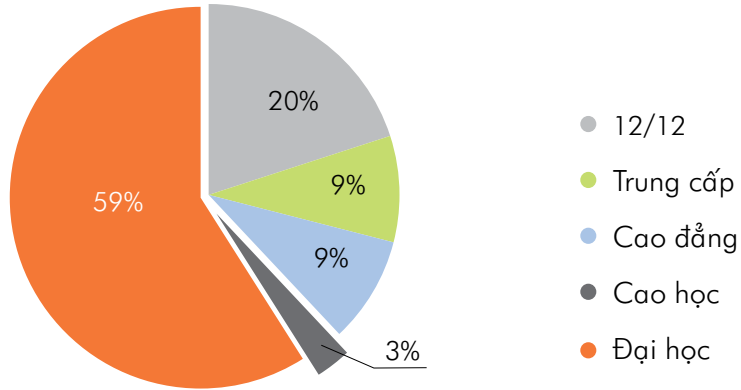
Báo Cáo Tình Hình Tuyển Dụng Nhân Sự 2013

Bộ phận	Nhân sự đầu kỳ		Tuyển trong kỳ		Nghỉ việc trong kỳ		Nhân sự cuối kỳ	
	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng
Ban điều hành	2%	2	4%	4	5%	2	2%	4
HCNS	9%	10	6%	6	5%	2	8%	14
Tài chính kế toán	6%	7	0%	0	2%	1	4%	6
Quản lý thi công	44%	47	50%	51	56%	24	44%	74
Nghiên cứu phát triển	2%	2	1%	1	0%	0	2%	3
ATLĐ, ISO, QLCL	19%	21	30%	31	23%	10	25%	42
Đấu thầu & Tiếp thị	6%	6	5%	5	5%	2	5%	9
Vật tư, thiết bị	8%	9	3%	3	5%	2	6%	10
QLTS & Pháp chế	4%	4	1%	1	0%	0	3%	5
Cộng	100%	108	100%	102	100%	43	100%	167

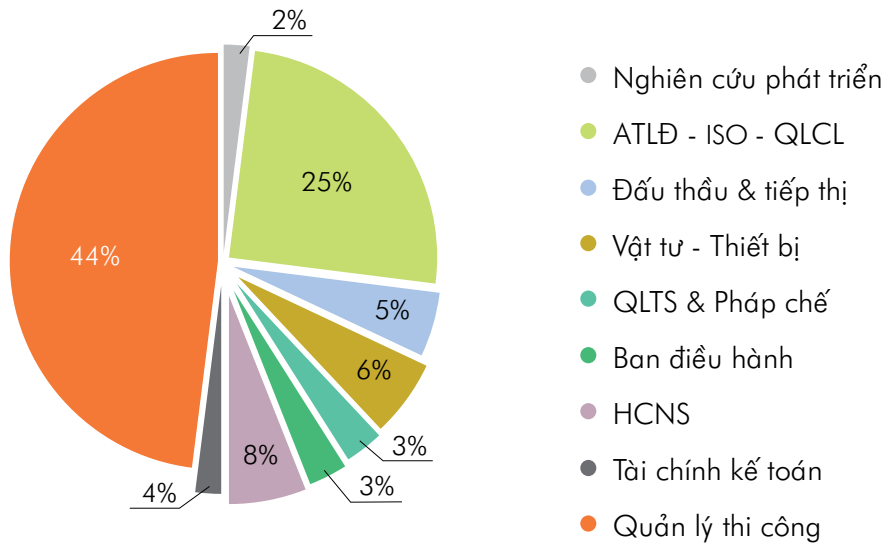
Số Lượng Nhân Sự Phân Theo Cấp Bậc

Bộ phận	Nhân sự đầu kỳ		Tuyển trong kỳ		Nghỉ việc trong kỳ		Nhân sự cuối kỳ	
	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng
Quản lý	18%	19	16%	16	16%	7	17%	28
Nhân viên	82%	89	84%	86	84%	36	83%	139
Cộng	100%	108	100%	102	100%	43	100%	167

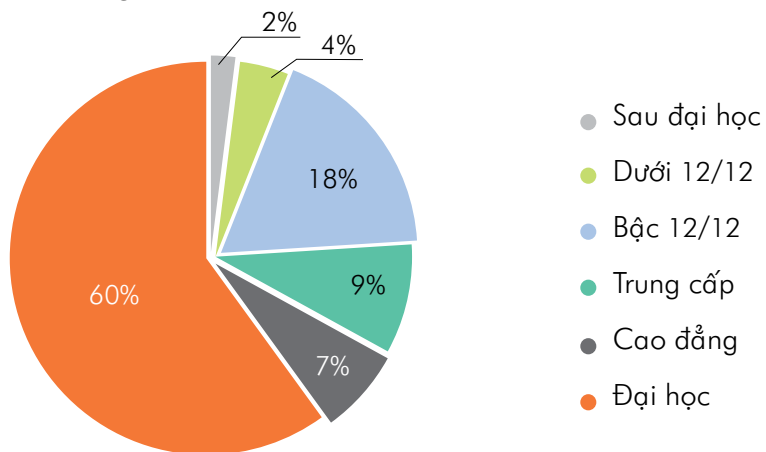
Tỷ Lệ Nhân Sự Theo Trình Độ Học Vấn



Nhân Sự Cuối Năm



Số Lượng Nhân Viên



03. Chính Sách Nhân Sự

Xây dựng đội ngũ cán bộ chủ chốt

Dựa trên kết quả công việc, thành tích cá nhân, nỗ lực cá nhân, sự gắn bó với Công ty, và đặc biệt là thái độ làm việc, hàng năm Ban lãnh đạo Công ty Descon lựa chọn một vài nhân viên tiêu biểu từ cấp thấp nhất đến cao nhất vào danh sách cán bộ chủ chốt của Công ty. Các nhân sự này sẽ được tập trung đào tạo và phát triển, kể cả chuyên sâu lẫn dần trải, nhằm phát triển và hoàn thiện các tố chất, kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm nhằm đảm nhận các vị trí chủ chốt của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ xem xét các chính sách phúc lợi tốt hơn cho các nhân sự chủ chốt này. Mục tiêu của việc xây dựng này nhằm tăng sự trung thành và gắn bó của các nhân sự có chất lượng, góp phần vào việc phát triển bền vững của Công ty.

Hoàn thiện hệ thống tuyển dụng

Nhằm tuyển đúng người đúng việc và giúp nhân viên mới tự tin hòa nhập với môi trường làm việc với, Công ty Descon chú trọng các công việc sau:

- Chuẩn hóa Bảng mô tả công việc cụ thể và tiêu chuẩn công việc tại từng vị trí.
- Xác định trách nhiệm cụ thể thông qua việc chuẩn hóa hệ thống RAM.
- Xây dựng chính sách giới thiệu nhân sự từ nội bộ công ty.
- Xây dựng bảng câu hỏi và các hình thức kiểm tra trình độ khác nhau.

Xây dựng và phát triển hệ thống đánh giá nhân viên

Công ty Descon đang thực hiện và hoàn thiện các hệ thống đánh giá nhân viên, từ đó có định hướng đào tạo, phát triển và điều chỉnh mức lương cho nhân viên hàng năm

- Hệ thống KRA (Key Result Area) dành cho cấp nhân viên và chuyên viên
- Hệ thống KPI (Key Performance Indicator) và BSC (Balanced Scorecard) dành cho toàn thể nhân viên
- Hệ thống Checkpoint 360 Feedback dành cho cấp Trưởng phòng và Giám đốc
- Hệ thống Team Architect dành cho Tổng Giám đốc và Giám đốc Dự án

Đào tạo và phát triển nhân viên

Hàng năm, Công ty Descon triển khai các hình thức TNA (Training Needs Analysis) khác nhau nhằm tìm hiểu nhu cầu đào tạo và phát triển thực tế của các nhân viên. Với thế mạnh là sự liên kết và chia sẻ các nguồn lực giữa các Công ty trong Tập đoàn, Công ty Descon sẽ tận dụng ưu thế này để mang lại hiệu quả hơn trong các buổi đào tạo và phát triển nhân viên.

Định hướng này có thể giải quyết được nhược điểm của việc đào tạo, đặc biệt ở các kỹ năng mềm, khi trung bình đến 80% số lượng học viên tham gia đào tạo không thay đổi sau khóa đào tạo. Việc tập trung vào các khóa đào tạo nội bộ vừa làm cho công tác đào tạo hiệu quả hơn (do người bên trong hiểu được những vấn đề trọng tâm cần đào tạo), vừa giúp công tác theo dõi sau khóa đào tạo hiệu quả hơn.



Phát triển các chính sách và hành động chăm lo đời sống cho nhân viên

Công ty Descon từng bước điều chỉnh và hoàn thiện các chính sách phúc lợi cho người lao động. Vừa qua, Công ty đã triển khai cho một số nhân viên tập Gym và Yoga sau thời gian làm việc căng thẳng. Tiến đến, Công ty sẽ triển khai các hoạt động và chính sách nhằm chăm lo tốt hơn cho đời sống của nhân viên chẳng hạn như mở khóa học Thiền, nơi tập thể dục cho các nhân viên tại công trường, luôn có sữa và cam tại các công trường phục vụ tại chỗ cho nhân viên.

Gắn kết nhân viên thông qua các chương trình và truyền thông nội bộ

Descon ý thức rằng thành công trong công việc không được quyết định bởi một cá nhân, mà chính từ sự đoàn kết, cùng thực hiện các công việc theo định hướng chung. Do đó, Công ty thường xuyên xây dựng các hoạt động nội bộ như các buổi chia sẻ thông tin và kinh nghiệm, thực hành teambuilding hàng năm, các buổi ăn mừng thành công tại từng thời điểm,... Từ các hoạt động trên, tập thể nhân viên trong công ty có cơ hội để tìm hiểu nhau, chia sẻ với nhau nhiều hơn, qua đó kết hợp ăn ý với nhau hơn trong công việc.



III. BÁO CÁO NHÂN SỰ

Descon có đủ năng lực cạnh tranh với các nhà thầu nội ngành với bề dày kinh nghiệm hoạt động; đội ngũ nhân sự có năng lực, áp dụng công nghệ và biện pháp thi công tiên tiến vào các hồ sơ dự thầu.

Tuy nhiên uy tín thương hiệu của Descon những năm gần đây gặp nhiều sự cố từ hoạt động đầu tư ảnh hưởng đến quá trình thương lượng giá và thanh toán với các Nhà cung cấp, làm giảm khả năng cạnh tranh trong quá trình đấu thầu.

IV. KHỐI XÂY LẬP

01. ISO & An Toàn Lao Động

Những hoạt động đã thực hiện:

Cập nhật Chính Sách An Toàn, Sức Khỏe và Môi Trường của công ty.

Thiết lập hệ thống quản lý An Toàn, Sức Khỏe và Môi Trường với Quy trình Hướng Dẫn việc Quản lý An Toàn, Sức Khỏe và Môi Trường là cốt lõi và các phụ lục đính kèm.

Thiết lập các quy trình quản lý An Toàn, Sức Khỏe và Môi Trường cho từng dự án cụ thể.



02. Tình Hình Thi Công Và Doanh Thu Các Công Trình

Hợp đồng thi công trong năm 2013

STT	Tên dự án	Hạng mục thi công	Chủ đầu tư	Giá trị HĐ	Bắt đầu	Kết thúc (Dự kiến)
1	Khu dân cư Diamond Island (Quận 2, TP. HCM)	Thi công các công tác hoàn thiện & ME còn lại cho Khu B.	Công ty CP Bất Động Sản Bình Thiên An (BTA)	126,786,867,000	01/07/2013	01/07/2014
2	Khu dân cư Bình Khánh - R7 (Quận 2, TP. HCM)	Thi công hoàn thiện phần ngầm & phần thân Khu R7; Thi công các hạng mục BTCT còn lại của phần ngầm; Thi công chống nóng.	Công ty CP ERA E&C	89,582,643,486	20/04/2013	31/03/2014
3	Nhà máy bia Việt Nam (Tiền Giang)	Thi công xây dựng Silo chứa nguyên liệu & Nhà Nấu bia.	Công ty TNHH VBL Tiền Giang	58,877,119,900	05/2013	12/2013
4	Khu dân cư Hưng Ngân (Quận 12, TPHCM)	Thi công Xây lắp phần thân & hoàn thiện Block A1 & A2_Khu Nhà ở Cao tầng & Khu Phúc Hợp Thương mại.	Công ty CP Đầu tư Nhà và Thương mại Hưng Ngân	170,780,538,000	22/02/2013	16/06/2015
5	Nhà máy bia ABI (VSIP II, Bình Dương)	Thi công xây dựng Gói 1_ Hàng rào & các tiện ích tạm & Gói 2_ Thi công Xây dựng, kết cấu & Hoàn thiện Nhà Máy Bia Budweiser (ABI).	Công ty TNHH Bia Anheuser – Busch Inbev	235,949,325,354	01/10/2013	05/01/2014
6	Villa_TX	Thi công Nhà ở Gia đình Tứ Xương.	Công ty TNHH Trâm Anh	4,150,000,000	30/08/2013	15/11/2013
7	Nhà hàng tiệc cưới & hội nghị	Thi công các công tác cơ điện.	Công ty Cổ phần Bee-green	4,745,456,901	04/10/2013	15/11/2013
Tổng Cộng:				690,871,950,641		

Doanh thu công trình: Tính đến tháng 12.2013

Công trình	Tên công trình	Doanh thu	Chi phí	Lãi gộp
I	Doanh Thu SXKD - Văn Phòng Công Ty	336,661,039,572	315,358,376,812	21,382,804,669
1	Khu Tái Định Cư Bình Khánh (Gói 1)	169,632,181,984	163,976,447,462	5,655,734,522
2	Khu Tái Định Cư Bình Khánh - Hoàn Thiện (Gói 2)	35,802,134,832	27,390,400,271	8,411,734,561
3	XD Nhà máy chế biến gạo đỏ	16,080,509,194	15,229,208,744	851,300,450
4	Thi công hệ thống chống sét, điện _ Nhà kho 5.000m ² - Đà Nẵng	492,629,091	485,689,156	6,939,935
5	XD các hạng mục phụ trợ CT Vinafco Đà Nẵng	2,002,231,743	443,967,427	1,558,264,316
6	XD Nhà kho số 2 - Vinafco - Đà Nẵng	2,598,544,845	3,244,589,062	(646,044,217)
7	Lắp đặt hệ thống báo cháy & cứu hỏa _Nhà kho 5.000m ² _Đà Nẵng	722,795,455	701,744,000	21,051,455
8	Lắp đặt hệ thống điện _Nhà kho Logistic Bình Dương	378,470,000		378,470,000
	Lắp dựng khung kèo thép _Nhà kho Logistic Bình Dương		80,141,909	
9	Cung cấp, lắp đặt thiết bị hệ thống M&E - IVB	5,745,039,739	4,884,245,213	860,794,526
10	XD Tòa nhà văn phòng IVB - 2010	4,647,250,991	7,551,024,543	(2,903,773,552)
11	XD & hoàn thiện nhà ăn công nhân tại Đảo Kim Cương	971,164,479	426,988,110	544,176,369
12	Nhà mẫu Trí Việt - Tại Đảo Kim Cương	547,338,175	274,149,987	273,188,188
13	XD Nhà Máy Sato SangYo Việt Nam	700,304,261	1,391,246,187	(690,941,926)
14	XD Khu DLST thể thao biển _Hội An_Các hạng mục phụ trợ g/đoạn 1	1,359,346,281	1,388,242,043	(28,895,762)
15	XD Nhà xưởng Phonak		106,077,928	(106,077,928)
16	XD HT 149 căn khu B Đảo Kim Cương (Hoàng Gia)	343,907,520	343,907,520	
17	XD HT 149 căn Khu B Đảo Kim Cương (Ngũ Thường)	1,039,825,983	1,039,825,983	
18	Hoàn thiện còn lại cho 41 căn hộ tháp 3.3 - Đảo Kim Cương	21,506,763,293	21,506,763,293	

19	XD hoàn thiện phần ME - 149 căn Đảo Kim Cương	1,398,360,455	1,300,475,223	97,885,232
20	XD Nhà máy thuốc tiêm bột Cerphalosporin	5,310,114,883	3,762,182,863	1,547,932,020
21	XD Nhà máy Bia Tiền Giang	48,133,100,308	44,684,473,697	3,448,626,611
22	Giai đoạn 1 - Xây dựng công trình ABI Bình Dương (NM Bia Mỹ)	15,413,115,046	13,871,803,540	1,541,311,506
23	Thuê thiết bị - 2012	1,634,196,916	1,073,068,553	561,128,363
24	Chi phí văn phòng - Cty CP Jodric	102,338,248	102,338,248	
25	Chi phí văn phòng - Cty CPTV Synectics	99,375,850	99,375,850	
II	Doanh thu SXKD - các xí nghiệp	928,722,821	(190,778,443)	1,119,501,264
26	Cải tạo kho 7500m ² - Tổng kho TT phân phối BD (Sài Gòn Co.op)	(38,142,921)		(38,142,921)
27	XD Chung Cư Cao Cấp TM&VP Cho Thuê - Quận 4	780,875,114	725,485,454	55,389,660
28	XD Bệnh viện phụ sản Phương Châu	(46,216,740)	(779,226,203)	733,009,463
29	XD Đài Tiếng Nói Nhân Dân TP.HCM	251,906,690	112,838,136	139,068,554
30	XD Siêu Thị Co.opmart Thanh Hà - Phan Rang		9,363,636	(9,363,636)
31	Siêu thị Co.op Mart Đông Hà	(80,901,433)	(259,603,464)	178,702,031
32	Siêu thị Co.op Mart Buôn Ma Thuột	61,202,111	363,998	60,838,113
	Tổng cộng:	337,589,762,393	315,167,598,369	22,502,305,933



01



02



03



04

- 01: Công Trình Nhà Máy Bia Việt Nam, Tiền Giang
- 02: Công Trình Khu Dân Cư Bình Khánh, TP. HCM
- 03: Công Trình Nhà Máy Bia Mỹ, Bình Dương
- 04: Công Trình Showroom Audi, Campuchia

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2014

Theo kết quả đánh giá “Phát triển Tổ chức Chiến lược” của Management Systems 2012 & 2013.

Kết quả đánh giá hoạt động của Descon thể hiện rõ qua bảng kết quả sau:

Chỉ Tiêu Hoạt Động	2012	2013	Cơ Sở Dữ Liệu MSCC
Thị trường	2.6	3.3	3.6
Sản phẩm và dịch vụ	2.4	2.8	3.5
Nhân sự và nguồn lực	2.4	3.3	3.3
Hệ thống vận hành	2.4	2.9	3.2
Hệ thống quản lý	2.7	3.1	3.1
Văn Hoá công ty	3	3.1	3.3
Quản lý tài chính	2.5	3.1	3.5
Tổng cộng	2.7	3.1	3.3

- Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh cho 2014.
- Căn cứ vào kết quả đánh giá “Phát triển tổ chức chiến lược”.

Để đạt được mục tiêu chiến lược đề ra, Ban Điều Hành đã có những chiến lược hành động cụ thể trong năm 2014 và những năm tiếp theo như sau:

Đạt chỉ tiêu doanh thu: 1.000 tỷ đồng (năm 2014)

Đạt chỉ tiêu lợi nhuận: 30 tỷ đồng (năm 2014)

Nhiệm vụ trọng tâm:

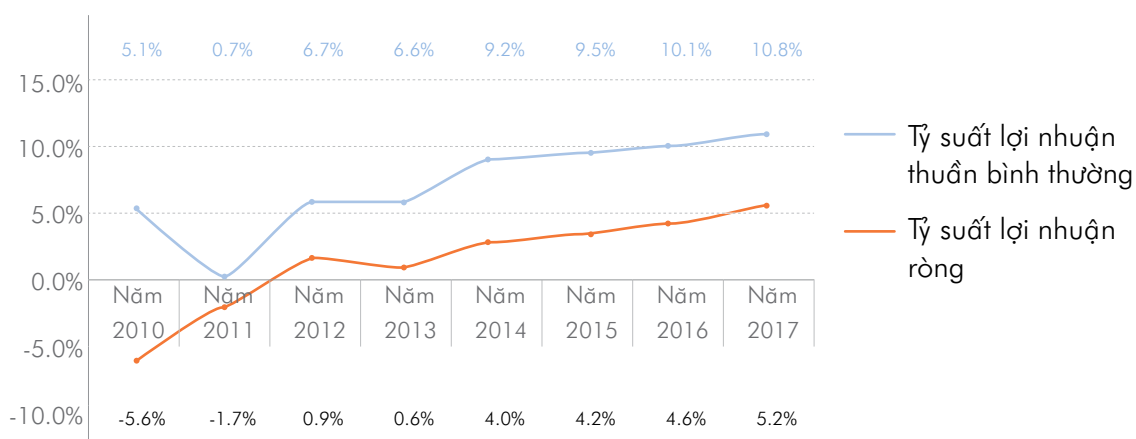
1. Thực hiện kế hoạch vay vốn cho các dự án dự kiến triển khai;
2. Hoàn thiện bản Giá Trị Cốt Lõi Descon;
3. Làm mới website và Hồ sơ năng lực, xây dựng bộ nhận diện thương hiệu công ty;
4. Hoàn thành bảng KPI và Mô tả công việc cho các vị trí chủ chốt;
5. Chuẩn hoá hoạt động báo cáo của các bộ phận và công trường phục vụ cho công tác Quản Trị;
6. Hoàn tất Sổ tay nhân sự; Sổ tay quản lý dự án; Sổ tay hệ thống quản trị; Sổ tay công trường.
7. Hoàn chỉnh chiến lược vật tư thiết bị và thầu phụ

CHIẾN LƯỢC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014 - 2017

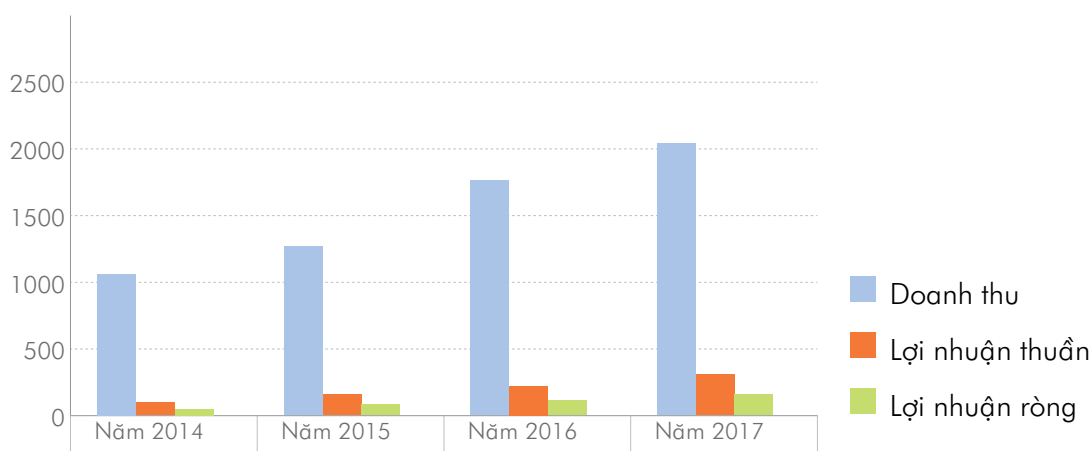
(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Báo Cáo Hoạt Động Kinh Doanh	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Doanh thu	337,590	1,000,000	1,300,000	1,700,000	2,000,000
Công trình dân dụng		300,000	390,000	510,000	600,000
Công trình công nghiệp		700,000	910,000	1,190,000	1,400,000
Giá vốn hàng bán	(315,167)	(908,000)	(1,176,500)	(1,528,300)	(1,784,000)
Lợi nhuận thuần	22,422	92,000	123,500	171,700	216,000
Tỉ suất lợi nhuận thuần	7%	9%	10%	10%	11%
Doanh thu tài chính	1,009	1,302.24	1,115.65	1,208.95	1,162.30
Chi phí tài chính	(3,521)	(15,000)	(19,500)	(25,500)	(30,000)
Lãi vay	(4,655)	(15,000)	(19,500)	(25,500)	(30,000)
Tỷ lệ Lãi vay/Doanh thu	1.38%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Chi phí quản lý	(16,048)	(40,000)	(32,500)	(42,500)	(50,000)
Tỷ lệ chi phí quản lý/doanh thu	4.8%	4%	2.5%	2.5%	2.5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3,863	38,302	72,616	104,909	137,162
Thu nhập khác	5,369	233,39	388,45	310,92	349,69
Thu nhập trước thuế và lãi vay	11,225	53,536	92,504	130,720	167,512
Thu nhập trước thuế	6,570	38,536	73,004	105,220	137,512
Thu nhập trước thuế/ Doanh thu		4%	5.6%	6.2%	6.9%
Thu nhập sau thuế	6,570	30,057	56,943	84,175	110,010
Thu nhập sau thuế/Doanh thu	1.95%	3%	4%	5%	6%

Chỉ Tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Tỷ suất lợi nhuận thuần bình quân	5.1%	0.7%	6.7%	6.6%	9.2%	9.5%	10.1%	10.8%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	-5.6%	-1.7%	0.9%	0.6%	4.0%	4.2%	4.6%	5.2%



Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Doanh thu	1,000	1,300	1,690	2,000
Lợi nhuận thuần	92	124	171	216
Lợi nhuận ròng	40	55	78	103



PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

A. XÂY LẮP



“Descon định hướng chiến lược tập trung 70% cho các dự án nhà xưởng; 20% dự án nhà ở cao tầng và dân dụng; 10% là dự án hạ tầng (như đường sá, tuyến Metro, v.v...)”

Tập trung và tham gia đấu thầu có chọn lọc đối với các dự án lớn và Chủ đầu tư có khả năng tài chính và độ thanh khoản tốt. Đồng thời chúng tôi cũng chú trọng vào các dự án làm tổng thầu-thiết kế & thi công, bao gồm các hạng mục kết cấu, hoàn thiện và M&E trên hình thức tổ chức là vừa thi công trực tiếp vừa quản lý các nhà thầu phụ, nhà thầu phụ chỉ định. Với năng lực và bề dày kinh nghiệm cùng đội ngũ nhân sự được đào tạo bài bản hiện tại, đây được xem là lợi thế cạnh tranh của Descon.

Nhiệm vụ trọng tâm trong hoạt động xây lắp bao gồm:

1. Ứng dụng các biện pháp thi công tiên tiến để đạt hiệu quả về tiến độ, an toàn và chất lượng công trình; giảm thiểu tối đa các lỗi kỹ thuật, chi phí phát sinh, hao hụt vật tư.
2. Tăng cường giám sát công tác an toàn lao động
3. Xây dựng và tổ chức công trường theo quy chuẩn thống nhất, ngăn nắp và chuyên nghiệp.
4. Huấn luyện và nâng cao tay nghề nhân công.
5. Xây dựng kế hoạch mua sắm, cho thuê và luân chuyển thiết bị hiệu quả giữa các công trình.

Tăng cường và phát huy thế mạnh về An toàn lao động và vệ sinh môi trường.

Mở rộng các mối quan hệ với các nhà cung cấp và nhà thầu khác; xây dựng chiến lược nhà thầu phụ, tổ đội để có giá cạnh tranh và chất lượng dịch vụ tốt.

Xây dựng hệ thống kho, nhà ở công nhân, bãi chứa vật liệu theo công nghệ lắp ghép; xây dựng các hệ thống phục vụ cho công tác tạm và chuẩn bị ban đầu với hiệu quả sử dụng tối thiểu 5-10 dự án.

Cải tiến và đầu tư mới khoảng 30% trang thiết bị và máy móc thi công nhằm nâng cao năng lực và trình độ thi công sánh ngang với các nhà thầu thi công trong khu vực cũng như nhà thầu Quốc Tế ở Việt Nam. Đồng thời tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động, rút ngắn tiến độ thi công và xây dựng thương hiệu Descon là “Luôn luôn đúng tiến độ”

Đào tạo và nâng tay nghề công nhân - Chỉ tiêu: 100 công nhân lành nghề cho năm 2014.



Thực hiện chuỗi hoạt động “1 GIỜ THI CÔNG THỰC TẾ” - huấn luyện đội ngũ cán bộ công nhân viên công ty thực hành các hạng mục thi công của công nhân tại công trường, tối thiểu 1 giờ/tuần.



“1 Giờ làm việc thực tế” của
BAN ĐIỀU HÀNH Descon



“1 Giờ làm việc thực tế” của BAN CHỈ HUY &
KỸ SƯ CÔNG TRƯỜNG ABI



Cử cán bộ tham quan, học hỏi kinh nghiệm và áp dụng các biện pháp thi công hiệu quả của các đối tác trong và ngoài nước, cũng như tích cực áp dụng công nghệ mới và hệ thống BIM trong công tác thiết kế, đấu thầu, thi công và thực hiện “Bài Học Kinh Nghiệm” cho các dự án tiếp theo.

Duy trì tốt các mối quan hệ với khách hàng và đối tác hiện có; tìm kiếm thêm các đối tác và khách hàng mới, đặc biệt là những khách hàng có thế mạnh về tài chính, thanh khoản, chuyên nghiệp, có nhu cầu thi công các công trình có chất lượng và tiến độ nghiêm ngặt.

B. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ



Ông NGUYỄN MINH NHỰT
Giám đốc khối Kinh doanh,
Nhân sự, Tổng hợp

Triển khai chuỗi Hội thảo chiến lược nội bộ về các mục tiêu chiến lược Descon nhằm phổ biến và nhận được sự đồng lòng của toàn thể CBCNV công ty, thông qua các nội dung chia sẻ giúp cho Ban Điều Hành kịp thời điều chỉnh các kế hoạch hoạt động phù hợp.

Tổ chức các khóa đào tạo nội bộ và bên ngoài nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn cho các nhân sự chuyên trách.

Hoàn thiện và ứng dụng các quy trình làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả; các chính sách phúc lợi hợp lý nhằm giữ gìn và thu hút nguồn nhân lực giỏi.

Quản trị chặt chẽ hệ thống thông tin đảm bảo tính thông suốt và bảo mật cao trong nội bộ công ty.

Tăng cường và củng cố các giá trị đặc trưng của Descon. Xây dựng và thực hiện mục tiêu “Văn Hóa đặc trưng của Descon”

- Tạo môi trường sống và làm việc đoàn kết, trên dưới đồng lòng vì mục đích chung của doanh nghiệp.
- Phân định quyền hạn trách nhiệm rõ ràng, mọi người làm việc đúng bản phận, trách nhiệm.
- Tạo môi trường đấu tranh phê và tự phê trong sáng, vì lợi ích của mình, đồng nghiệp và doanh nghiệp.
- Tạo môi trường chia sẻ, tin cậy lẫn nhau đối với cá nhân, công ty, đối tác và cổ đông.

Phát triển nguồn nhân lực là một trong những mục tiêu quan trọng mà Descon hướng tới. Với phương châm “Con người là chìa khóa của mọi thành công”, con người là tài sản quý giá nhất, quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Công ty luôn có những chính sách đảm bảo quyền lợi xứng đáng cho người lao động, thu nhập cạnh tranh và không ngừng được nâng cao thông qua các chính sách thưởng cho những cán bộ, nhân viên hoàn thành tốt công việc được giao.

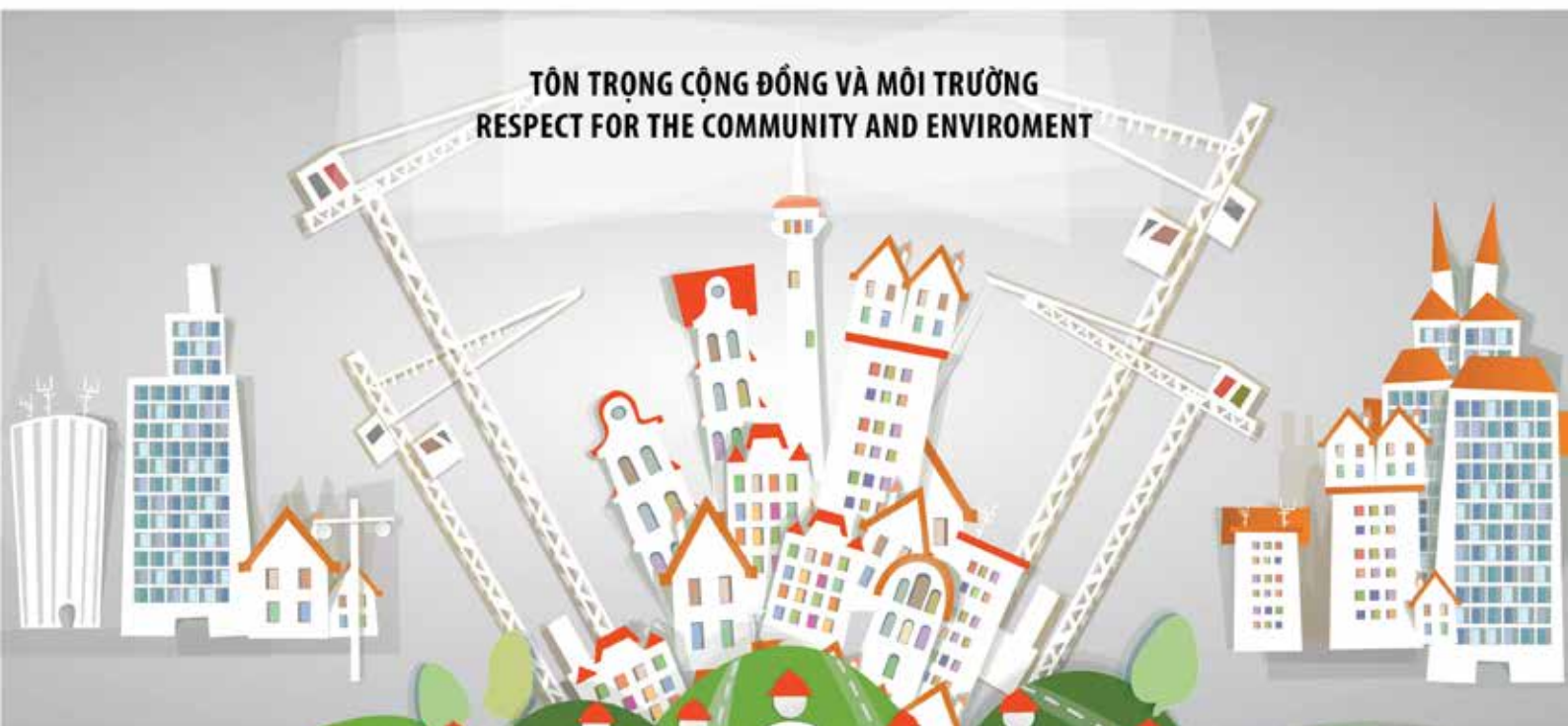
Bên cạnh các chính sách nhân sự nhiều ưu đãi dành cho nhân viên, Descon luôn chú trọng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khang trang, hiện đại, giúp nhân viên có được không gian làm việc thoải mái, nhiều tiện nghi.

Tinh thần đoàn kết, làm việc theo nhóm luôn được các nhân viên thể hiện xuyên suốt các dự án. Đây là một nét văn hóa mới nơi công sở, mang giá trị gắn kết các cá nhân rất cao.

Trong môi trường làm việc tập thể, mọi cá nhân hiểu và tin rằng việc tư duy, lập kế hoạch, quyết định và hành động sẽ được thực hiện tốt hơn khi tất cả cùng hợp tác.

CAM KẾT VÌ SỰ AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE

COMMIT FOR SAFETY & HEALTH



TÔN TRỌNG CỘNG ĐỒNG VÀ MÔI TRƯỜNG
RESPECT FOR THE COMMUNITY AND ENVIROMENT

Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, chúng tôi nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường. Chúng tôi cũng thấu hiểu những đặc trưng nghề nghiệp và cả những nguy cơ rủi ro về môi trường rất cao tại những địa điểm thi công.

Vì thế chúng tôi thiết lập những tiêu chuẩn, quy tắc bảo vệ môi trường để góp phần quản lý tốt môi trường và phát triển bền vững. Chúng tôi gọi đó là “Quy tắc xanh Descon”, và chúng tôi đang cố gắng thực thi, kiểm soát và không ngừng hoàn thiện những quy tắc đề ra.

C. QUY TẮC XANH

01. Bảo vệ môi trường như một nguyên tắc kinh doanh của Công ty

Bảo vệ môi trường hiệu quả được xem là một trong những nguyên tắc đạo đức kinh doanh của Descon, là nhân tố cần thiết giúp kinh doanh thành công và phải trở thành một phần trong các quyết định và quy trình làm việc tại Descon.

02. Giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường

Với nguyên tắc tôn trọng tuyệt đối thiên nhiên, chúng tôi cố gắng hạn chế tối đa việc làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, bao gồm việc giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường cũng như ngăn ngừa những rủi ro ảnh hưởng không tốt đến môi trường bằng các hành động như tiết kiệm năng lượng, kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng nguyên vật liệu đầu vào, giảm khói bụi, rác thải, tiếng ồn ở công trường thi công...

03. Xây dựng ý thức và trách nhiệm cho mỗi nhân viên

Những vi phạm đối với quy tắc môi trường có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến các hoạt động của công ty, vì thế ở Descon, vấn đề bảo vệ môi trường được xem là nghĩa vụ của mọi nhân viên; việc xây dựng, khuyến khích nâng cao hiểu biết và ý thức phát triển bền vững ở nhân viên là một phần trách nhiệm của Ban lãnh đạo.

04. Tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường

Chúng tôi luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định, luật pháp và các tiêu chuẩn có liên quan của Việt Nam hay Quốc Tế về bảo vệ môi trường và đảm bảo an toàn trong các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Việc tuân thủ luật pháp hay các chính sách của Công ty về bảo vệ môi trường được thực hiện triệt để từ văn phòng cho đến Công trường và đòi hỏi các nhà cung cấp, các nhà thầu của Descon cũng phải nghiêm chỉnh thực hiện các chính sách, pháp luật bảo vệ môi trường.

05. Không ngừng cải tiến và kiểm soát

Bằng cách không ngừng cải tiến qui trình làm việc, chúng tôi luôn cố gắng kiểm soát và giảm thiểu mọi tác động tiềm ẩn lên môi trường xuất phát từ các hoạt động tổng thể của công ty. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng thường xuyên rà soát việc tuân thủ các quy tắc nói trên nhằm đảm bảo tính hiệu quả của chính sách quản lý môi trường tại từng thời điểm thích hợp.



TIN TỨC - TRUYỀN THÔNG

A. DESCON ĐƯỢC CHỌN LÀ NHÀ THẦU NHÀ MÁY BIA VBL GIAI ĐOẠN 2



Vừa qua, tại KCN Mỹ Tho tỉnh Tiền Giang, công ty CP Xây dựng Công Nghiệp (Descon) tổ chức Lễ khởi công xây dựng nhà máy bia Việt Nam (VBL) tại Tiền Giang giai đoạn 2, hạng mục Silo chứa nguyên liệu và nhà nấu bia.

Công trình dự kiến hoàn tất vào tháng 10/2013 và được đưa vào hoạt động ngay sau đó.

Chủ đầu tư dự án là công ty TNHH Nhà Máy Bia Việt Nam (VBL), đơn vị sản xuất bia Heineken và Tiger nổi tiếng thế giới. Nhà máy sản xuất bia Heineken tại Việt Nam được đánh giá là một trong những nhà máy bia lớn và hiện đại nhất thế giới của Heineken, việc mở rộng sản xuất với dự án xây dựng nói trên góp phần tăng sản lượng bia cung cấp, đáp ứng nhu cầu tiêu thụ ngày càng tăng tại thị trường Việt Nam.

Ông Châu Anh Tuấn - Phó TGD công ty Descon cho biết: “Việc trúng thầu xây dựng nhà máy bia VBL một lần nữa khẳng định năng lực thi công và uy tín của Descon đối với các dự án mang tầm quốc tế. Dự án thi công đòi hỏi nhà thầu tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu về chất lượng công trình, an toàn lao động và quy trình thi công kỹ thuật cao, vì vậy, chúng tôi áp dụng hệ thống quản lý tổng hợp theo tiêu chuẩn ISO 9001:1994; JSA-ANZ và OHSAS 18001. Đồng thời cam kết nỗ lực triển khai dự án theo tiêu chí chuyên nghiệp và hiệu quả, đáp ứng ở mức cao nhất các yêu cầu về an toàn lao động, chất lượng và tiến độ công trình.”

Theo “Diễn Đàn Doanh Nghiệp”

B. DESCON ĐỒNG HÀNH CÙNG THẦN ĐỒNG VĂN HỌC NGA SARMASKY TẠI VIỆT NAM



“Ngày 2/1, tại nhà văn hóa Thanh niên đã diễn ra buổi giao lưu chủ đề “Hạt giống tâm hồn - Cầu vồng trong đêm” giữa tác giả Nga Mikhail Samarsky với độc giả thành phố. Trong buổi giao lưu này, Descon cũng sẽ trao tặng những suất học bổng cho các em học sinh khuyết tật đặc biệt có hoàn cảnh khó khăn”...

Trích Báo An Ninh số ra tháng 1.2014

C. ĐỔI MỚI: CHÌA KHÓA ĐỂ PHÁT TRIỂN



“Để tạo nên sự đổi mới ở một công ty có bề dày phát triển gần 40 năm là một việc không đơn giản, tuy nhiên nếu không thay đổi, không tự hoàn thiện, chúng tôi sẽ bị tụt hậu nhanh trong sự phát triển mạnh mẽ của ngành xây dựng hiện nay”. Đó là khẳng định của Ông Châu Anh Tuấn, Tổng Giám đốc của Công ty CP Xây dựng Công nghiệp (Descon) trong buổi trò chuyện đầu tháng 3.

Khi ngành công nghiệp xây dựng ngày càng phát triển với những dự án, công trình phức tạp đòi hỏi kỹ thuật cao thì yêu cầu của các chủ đầu tư dành cho nhà thầu càng khắt khe và chặt chẽ hơn. Điều này đồng nghĩa với việc các nhà thầu buộc phải đổi mới kỹ thuật, áp dụng công nghệ, chuẩn hóa bộ máy quản trị và nâng cao tay nghề cho đội ngũ thi công để tạo thế cạnh tranh và tối đa hóa lợi ích của các đối tác.

Với mục tiêu vươn lên trở thành một trong những nhà thầu xây dựng dẫn đầu tại Việt Nam, thời gian qua, Descon đã có những bước tiến trong việc ứng dụng công nghệ, cải tiến kỹ thuật thi công nhằm nâng cao uy tín và thương hiệu trên thị trường.

PV: Ông có thể cho biết Descon đã có những bước chuẩn bị như thế nào để thực hiện mục tiêu chiến lược của mình?

Hiện Descon đã đạt được một số mục tiêu chính trong công tác quản trị và tổ chức nhân sự. Việc tiếp theo chúng tôi cần thực hiện là hoàn thiện năng lực thi công. Chúng tôi đang từng bước triển khai những công tác chính theo lộ trình được vạch ra trước đó. Tháng 12/2013 vừa qua, Descon ký hợp đồng hợp tác chiến lược với công ty Synectics để ứng dụng công nghệ BIM, đây là mô hình quản lý dự án 3D thông minh nhằm cung cấp các giải pháp thiết kế tích hợp cho ngành công nghiệp xây dựng và được ứng dụng phổ biến ở các nước tiên tiến trên thế giới. Chúng tôi cũng hợp tác với Công ty Real Engineering VN để đào tạo và cung cấp nhân công tay nghề cao cho công tác hoàn thiện xây dựng dự án đồng thời hợp tác với Công ty Prive Việt Nam để thực hiện công tác hoàn thiện cho các dự án cao cấp Descon đang triển khai.

PV: Có vẻ Synectics, Real Engineering và Prive đều là những cái tên mới trong ngành dịch vụ xây dựng, tại sao ông lại chọn những đơn vị này trong khi tại Việt Nam có rất nhiều công ty giàu kinh nghiệm trong ngành?

Với bề dày hoạt động gần 40 năm trong ngành xây dựng, chúng tôi có đủ kinh nghiệm để thi công đa dạng các loại hình công trình kể cả các công trình với yêu cầu kỹ thuật thi công và quản lý dự án nghiêm ngặt. Trong quá trình hợp tác thi công chúng tôi chú trọng việc hợp tác với các đơn vị ưu tiên phát triển công nghệ mới và kỹ thuật thi công hiện đại. Synectics và Prive hiện đang thực hiện các dự án lớn, hiện đại với những yêu cầu kỹ thuật cao trong đó phải kể đến dự án Khu dân cư Đảo Kim Cương - một dự án có kiến trúc hoàn mỹ và yêu cầu kỹ thuật cao cấp với tổng giá trị đầu tư trên 350 triệu USD.

Real Engineering Việt Nam có một đội ngũ chuyên gia có chuyên môn kỹ thuật cao và kinh nghiệm thi công quốc tế. Chúng tôi đã có dịp cộng tác với cả 3 đơn vị trên trong dự án xây dựng khu dân cư cao cấp Đảo Kim Cương. Vì thế chúng tôi hoàn toàn tin tưởng vào năng lực và trình độ quản lý dự án và thi công hoàn thiện của các đối tác chiến lược nói trên.



“Vấn đề quan tâm nhất của các công ty nước ngoài là an toàn lao động, bảo vệ môi trường và chất lượng công trình...”

PV: Việc hợp tác này sẽ có lợi gì cho Descon cũng như các đối tác đang và sẽ làm việc với Descon?

Có thể nói, việc ứng dụng công nghệ mới và hợp tác chiến lược với các đơn vị có năng lực hàng đầu để phối hợp thực hiện dự án sẽ giúp Descon nâng cao hiệu quả công việc, tăng năng suất thi công. Hơn thế nữa, những cải tiến của Descon còn đem lại lợi ích tối đa cho các chủ đầu tư cũng như các đơn vị tư vấn, quản lý dự án trong việc thực hiện dự án từ khâu kiểm soát chi phí, tiến độ thi công đến chất lượng công trình... Điều này không chỉ đem lại hiệu quả cho Descon mà còn gián tiếp đem lại lợi ích cho các đơn vị hợp tác cùng chúng tôi.

PV: Các chủ đầu tư, tư vấn nước ngoài yêu cầu rất cao và nghiêm ngặt đối với nhà thầu từ giai đoạn nhận thầu đến khi triển khai thi công, chính vì thế họ thường e ngại khi giao dự án cho các nhà thầu Việt Nam. Để đáp ứng được những yêu cầu đó, Descon đã có giải pháp gì?

Vấn đề quan tâm nhất của các công ty nước ngoài là an toàn lao động, bảo vệ môi trường và chất lượng công trình, tại Việt Nam có rất ít nhà thầu đạt được những tiêu chuẩn nghiêm ngặt này.

Chúng tôi đang xây dựng một mô hình công trường thi công kiểu mẫu với quy trình thi công và tổ chức công trường chuyên nghiệp, văn phòng làm việc, phòng y tế, kho nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ đều được bố trí và sắp xếp một cách khoa học. Và trên hết, vấn đề an toàn lao động, chất lượng công trình, bảo vệ môi trường luôn được chúng tôi kiểm soát nghiêm ngặt từng ngày giờ.

Hiện Descon đang thi công hai công trình Công trình Nhà máy sản xuất bia VBL và nhà máy ABI (sản xuất bia Budweiser) có tiêu chuẩn thi công quốc tế. Chúng tôi đã áp dụng mô hình công trường thi công kiểu mẫu cho 2 dự án này và đã nhận được lời khen ngợi từ các chủ đầu tư và đơn vị tư vấn nước ngoài. Minh chứng cụ thể là chúng tôi đã đạt được giấy chứng nhận quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường với 300.000 giờ công không tai nạn tại công trường nhà máy bia VBL.

06. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Hoạt động với sứ mệnh mang lại lợi ích cho cổ
đông, đối tác và xã hội dựa trên những tiêu chuẩn
về đạo đức kinh doanh và chữ tín.



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-37

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp - DESCONE (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên độc lập.

01. Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2013 và đến ngày lập bảng báo cáo tài chính :

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Vũ Quốc Khánh	Chủ tịch	05/07/2012	
Ông Hồng Lâm	Phó Chủ tịch	12/07/2012	
Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương	Thành viên	29/06/2012	26/11/2013
Ông Lê Hà Giang	Thành viên	29/06/2012	
Ông Phạm Hải Đường	Thành viên	29/06/2012	
Bà Nghiêm Bách Hương	Chủ tịch		27/02/2012
Ông Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch	27/02/2012	29/06/2012
Ông Trịnh Thanh Huy	Thành viên	28/05/2010	29/06/2012
Bà Nghiêm Bách Hương	Thành viên	27/02/2012	29/06/2012
Ông Vũ Huy Hoàng	Thành viên	27/02/2012	29/06/2012

02. Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Lê Bá Khánh Anh	Trưởng ban kiểm soát	05/07/2012	
Ông Lê Bảo Ngọc	Thành viên	29/06/2012	
Bà Trương Thị Băng Thanh	Thành viên	29/06/2012	
Bà Hoàng Phương Dung	Trưởng ban kiểm soát		29/06/2012
Ông Nguyễn Phan Vỹ	Thành viên		29/06/2012
Ông Triệu Văn Lâm	Thành viên		29/06/2012

03. Ban Tổng Giám Đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo tài chính này bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương	Tổng Giám đốc	28/09/2011	10/09/2013
Ông Châu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	10/09/2013	
Ông Nguyễn Hữu Lâm	Giám Đốc Tài Chính kiểm Kế toán trưởng	22/06/2012	02/01/2014
Bà Bùi Thọ Quỳnh Hương	Kế toán trưởng	02/01/2014	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

04. Các hoạt động chính

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình giao thông; Lắp đặt đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy, thiết bị công nghiệp, hệ thống cơ điện lạnh; Thiết kế và xây dựng các công trình cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường; Thiết kế, lập tổng dự toán, giám sát chất lượng kỹ thuật xây dựng, quản lý dự án các công trình công nghiệp và dân dụng, quản lý dự án các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng; Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu, tư vấn về hợp đồng kinh tế xây dựng cho các công trình công nghiệp và dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng; Sản xuất kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng; Mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động; Đầu tư và kinh doanh địa ốc; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Trồng cây ăn quả; Trang trí nội ngoại thất. Sản giao dịch bất động sản, Định giá bất động sản.

05. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

Chi tiêu	Đơn vị tính (VNĐ)	
	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	343.968.652.415	232.395.094.732
Tổng chi phí	337.398.330.913	230.426.535.012
Lãi (lỗ) sau thuế	<u>6.570.321.502</u>	<u>1.968.559.720</u>

06. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp;
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

07. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Ngày 15 tháng 03 năm 2014
Tổng Giám đốc

Châu Anh Tuấn

Số: 0811/2013/BCKT-CTAA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần xây dựng công nghiệp**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP, được lập tại ngày 15 tháng 03 năm 2014, từ trang 6 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn chứa đựng các sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về các số liệu và các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

CƠ SỞ CHO Ý KIẾN NGOẠI TRỪ

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định. Với các tài liệu hiện có tại đơn vị và bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại thời điểm nêu trên.

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, Công ty đã ghi nhận khoản cho vay chi phí đầu tư dự án Preche cho Công ty TNHH Pумыang - Descon với số tiền 49.199.590.474 đồng và khoản phải thu lãi vay lũy kế là 68.096.220.066 đồng. Số lãi vay phát sinh trong năm 2013 cho dự án Preche số tiền 13.098.324.388 chưa thu được, Công ty phản ánh vào doanh thu chưa thực hiện trong kỳ.

Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu cho khoản vay và lãi vay toàn bộ chi phí đầu tư dự án Preche thuộc Công ty TNHH Pумыang - Descon trên cơ sở có xác nhận công nợ và tính chất lâu dài của dự án.

Ý KIẾN KIỂM TOÁN NGOẠI TRÙ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

NGUYỄN KHẮC ĐOÀN

Số giấy CNDKHN kiểm toán: 2219-2013-070-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



NGUYỄN HỮU TRÍ

Số giấy CNDKHN kiểm toán: 0476-2013-070-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		328.688.089.870	322.292.619.259
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	3.531.274.282	17.013.272.963
1. Tiền	111		3.408.389.082	16.890.387.763
2. Các khoản tương đương tiền	112		122.885.200	122.885.200
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	2.676.434.730	3.994.268.605
1. Đầu tư ngắn hạn	121		3.364.359.580	5.469.886.585
2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		(687.924.850)	(1.475.617.980)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	239.656.252.208	196.148.473.274
1. Phải thu của khách hàng	131		62.649.120.535	33.738.904.214
2. Trả trước cho người bán	132		22.402.396.044	44.740.222.258
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		53.949.917.696	59.875.125.570
5. Các khoản phải thu khác	135		117.270.145.824	74.409.549.123
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(16.615.327.891)	(16.615.327.891)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	73.982.598.885	95.287.610.129
1. Hàng tồn kho	141		73.982.598.885	95.287.610.129
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	8.841.529.765	9.848.994.288
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.056.464.226	140.028.694
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	5.450.009.563
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		7.785.065.539	4.258.956.031

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		157.709.218.445	158.909.727.446
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.755.085.757	14.958.976.341
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	9.092.583.325	8.024.899.792
- Nguyên giá	222		16.520.572.870	16.493.233.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.427.989.545)	(8.468.333.300)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.07	-	2.098.716.891
- Nguyên giá	225		-	2.500.257.252
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(401.540.361)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	4.653.411.523	4.773.924.438
- Nguyên giá	228		6.553.745.330	6.562.359.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.900.333.807)	(1.788.435.392)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		9.090.909	61.435.220
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	36.718.496.420	36.657.061.200
- Nguyên giá	241		36.718.496.420	36.657.061.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	81.398.748.387	81.083.144.705
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		19.867.895.513	19.867.895.513
3. Đầu tư dài hạn khác	258		66.905.055.224	66.935.487.042
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(5.374.202.350)	(5.720.237.850)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	25.836.887.881	26.210.545.200
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.015.426.781	3.222.693.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		947.103.564	947.103.564
3. Tài sản dài hạn khác	263		21.874.357.536	22.040.747.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		486.397.308.315	481.202.346.705

Báo cáo này được đọc cùng với Thuyết minh báo cáo tài chính

7

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		289.567.296.228	293.392.540.600
I. Nợ ngắn hạn	310		245.396.835.499	265.063.180.794
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	51.088.638.336	28.125.452.738
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	95.447.703.812	98.155.280.755
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	50.948.984.428	85.306.420.053
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	11.625.213.113	5.493.221.280
5. Phải trả người lao động	315		739.561.293	516.417.037
6. Chi phí phải trả	316	V.15	2.088.090.691	8.876.220.999
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	33.093.555.826	37.333.980.489
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	710.371.450
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		365.088.000	545.815.993
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330	V.17	44.170.460.729	28.329.359.806
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		17.686.748.675	14.943.972.140
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		26.483.712.054	13.385.387.666
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

Báo cáo này được đọc cùng với Thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		196.830.012.087	187.809.806.105
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	196.830.012.087	187.809.806.105
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		103.000.000.000	103.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		94.917.527.172	94.917.527.172
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		327.929.515	327.929.515
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.402.909.615	2.402.909.615
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(3.818.354.215)	(12.838.560.197)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		486.397.308.315	481.202.346.705

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
5. Ngoại tệ các loại - USD		10.553,21	25.991,00

Người lập biểu



Tông Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Bùi Thọ Quỳnh Hương



Báo cáo này được đọc cùng với Thuyết minh báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	337.589.762.393	229.235.479.954
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		337.589.762.393	229.235.479.954
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	315.167.598.369	213.866.157.806
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		22.422.164.024	15.369.322.148
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.009.418.962	1.675.422.712
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.521.232.802	(433.744.370)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.654.961.432	2.357.780.283
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	16.047.722.521	15.433.189.749
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		3.862.627.663	2.045.299.481
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.369.471.060	1.484.192.066
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.661.777.221	1.560.931.827
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.707.693.839	(76.739.761)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.570.321.502	1.968.559.720
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6.570.321.502	1.968.559.720
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	638	191

Người lập biểu



Tổng Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Bùi Thọ Quỳnh Hương

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2014



Châu Anh Tuấn

Báo cáo này được đọc cùng với Thuyết minh báo cáo tài chính

1

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.570.321.502	1.968.559.720
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		890.353.709	1.522.247.805
- Các khoản dự phòng	03		(561.821.625)	(2.236.895.803)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.136.974.364)	(5.586.021.109)
- Chi phí Lãi vay	06	VI.04	4.654.961.432	2.357.780.283
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.416.840.654	(1.974.329.104)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải thu	09		(41.583.878.879)	(60.074.586.682)
- Tăng (+), giảm (-) hàng tồn kho	10		21.305.011.244	1.839.699.221
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(28.539.013.771)	75.439.243.851
- Tăng (+), giảm (-) chi phí trả trước	12		(709.168.577)	1.096.973.401
- Tiền Lãi vay đã trả	13		(454.493.151)	(713.414.052)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		905.561.555	928.098.814
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(400.822.036)	(21.019.111.280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(39.059.962.961)	(4.477.425.831)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(86.135.500)	(446.237.045)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		127.555.402	3.182.100.000
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		(26.380.000)	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		1.590.431.818	900.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	VI.03	1.009.306.962	761.608.900
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		2.614.778.682	4.397.471.855

Báo cáo này được đọc cùng với Thuyết minh báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		59.230.712.687	35.853.412.404
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(36.267.527.089)	(25.781.619.934)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		22.963.185.598	10.071.792.470
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(13.481.998.681)	9.991.838.494
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.013.272.963	7.112.979.799
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(91.545.330)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		<u>3.531.274.282</u>	<u>17.013.272.963</u>

Người lập biểu



Tổng Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Bùi Thọ Quỳnh Hương

Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Châu Anh Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh này nhằm chú giải một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu được thể hiện trên Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon được nêu từ trang 06 đến trang 12. Bản thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP**01. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302620641 đăng ký lần đầu ngày 29/5/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/07/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 27/11/2007, Công ty đã được phép niêm yết 10.300.000 cổ phiếu và ngày 12/12/2007 cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCONE với mã chứng khoán DCC đã chính thức được giao dịch tại sàn giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh theo quyết định số 155/QĐSGDHCM của Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Ngày 14/09/2011, Tổng Giám đốc SGĐCK Tp.HCM đã ký quyết định số 140/2011/QĐ-SGDHCM về việc tạm ngừng giao dịch cổ phiếu của Công ty (mã CK: DCC) kể từ ngày 16/09/2011.

Ngày 22/12/2011, Theo nghị quyết số 02/2011/NQ-DHCD của Đại hội cổ đông đã thống nhất không thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu mã chứng khoán DCC trên thị trường chứng khoán.

Ngày 22/12/2011 Công ty đã gửi thông báo số 426 - 11/CV-DC cho Ủy ban chứng khoán và Sở giao dịch chứng khoán về việc không thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu DCC trên thị trường chứng khoán.

Loại hình doanh nghiệp : Công ty Cổ Phần

Vốn điều lệ : 103.000.000.000 đồng

Trụ sở chính : 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Các chi nhánh và xí nghiệp trực thuộc Công ty

Tên chi nhánh, xí nghiệp	Địa chỉ	Ngày thành lập	Tình trạng hoạt động
XN Xây dựng số 1	Lầu 5, 146 Nguyễn Công Trứ, quận 1, Tp. HCM	14/06/2003	Đã ngừng hoạt động từ 31/12/2012 và chưa làm thủ tục giải thể
XN Xây dựng số 2	109 lô A/A1, Cao ốc Phan Tây Hồ, quận Phú Nhuận, Tp.HCM	15/03/2007	Đã ngừng hoạt động và chưa làm thủ tục giải thể
XN Xây dựng số 3	99/24 Nguyễn Cửu Đàm, quận Tân Phú, Tp. HCM	19/08/2009	Đang hoạt động
XN Xây dựng và Lắp đặt Cơ Điện lạnh (C&ME)	19C4, Chu Văn An, quận Bình Thạnh, Tp. HCM	14/06/2003	Đang hoạt động
XN Xây dựng TDC	Lầu 8, 146 Nguyễn Công Trứ, quận 1, Tp. HCM	15/03/2007	Đã ngừng hoạt động và chưa làm thủ tục giải thể

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

XN Xây dựng và SX Công nghiệp (C&M)	Lầu 6, 146 Nguyễn Công Trứ, quận 1, Tp. HCM	19/07/2003	Đã ngừng hoạt động và chưa làm thủ tục giải thể
XN Xây dựng và TM (C&T)	247A/32 Huỳnh Văn Bánh, quận Phú Nhuận, TP. HCM	14/06/2003	Đã ngừng hoạt động và chưa làm thủ tục giải thể
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Khu 3, phường Phú Thọ, TX Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	07/01/2004	Đang hoạt động
Sàn Giao dịch Bất động sản		25/02/2008	Đang hoạt động
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại Hà Nội	Số 5 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội.	22/05/2007	Đã ngừng hoạt động trong năm 2012, chưa làm thủ tục giải thể
XN Xây dựng số 5		01/08/2010	Đã giải thể ngày 01/9/2010
XN Thiết kế và TTNT (DCD)	Lầu 5, 146 Nguyễn Công Trứ, quận 1, Tp. HCM	07/07/2007	Đã giải thể ngày 12/6/2010
XN Xây dựng Công nghiệp	Xô Viết Nghệ Tĩnh, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	19/04/2007	Đã giải thể ngày 05/11/2009

02. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, Thương mại, Dịch vụ.

03. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình giao thông; Lắp đặt đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy, thiết bị công nghiệp, hệ thống cơ điện lạnh; Thiết kế và xây dựng các công trình cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường; Thiết kế, lập tổng dự toán, giám sát chất lượng kỹ thuật xây dựng, quản lý dự án các công trình công nghiệp và dân dụng, quản lý dự án các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng; Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu, tư vấn về hợp đồng kinh tế xây dựng cho các công trình công nghiệp và dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng; Sản xuất kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng; Mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động; Đầu tư và kinh doanh địa ốc; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Trồng cây ăn quả; Trang trí nội ngoại thất. Sản giao dịch bất động sản. Định giá bất động sản.

04. Tổng số nhân viên tại ngày lập Báo cáo tài chính là: 176 người.

05. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

01. Kỳ kế toán năm:

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo quyết định 15/2006/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 20 tháng 03 năm 2006 và thông tư 244/2009/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

02. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

02. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tiền gửi không kỳ hạn tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng hiện có hoặc có thể chuyển đổi thành tiền bất kỳ thời điểm nào của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012.

03. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo giá trị hàng nhập kho thực tế và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp đánh giá hàng tồn kho: theo phương pháp thực tế đích danh đối với nguyên vật liệu nhập kho cho từng công trình xây dựng

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

04. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn chứng từ.

Nguyên tắc thể hiện: Các khoản phải thu thương mại và thu khác thể hiện theo số phải thu ban đầu trừ đi dự phòng khoản phải thu khó đòi.

Phải thu theo tiến độ của hợp đồng xây dựng: là khoản chênh lệch giữa doanh thu đã ghi nhận lớn hơn số tiền khách hàng phải trả theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng xây dựng.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

14

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Dự phòng khoản phải thu khó đòi: được lập dựa vào đánh giá của Hội đồng Quản Trị và Ban điều hành về các khoản nợ quá hạn trên một năm và các khoản nợ dưới một năm nhưng có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tồn thất để lập dự phòng.

05. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ:

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định: Thực hiện theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 thông tư số 45/2013 ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành

Khi bán hay thanh lý tài sản nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: Phương pháp khấu hao đường thẳng.

Tỷ lệ khấu hao đăng ký cho từng tài sản cố định: Dựa theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và thông tư số 45/2013 ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	05 - 07 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Quyền sử dụng đất	Theo thời gian thuê
Phần mềm vi tính	04 năm
TSCĐ Vô hình khác	04 năm

06. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý. Hoặc bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

14

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Khấu hao

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ trích khấu hao phù hợp với thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và thông tư số 45/2013 ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

07. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí trả trước dài hạn:

Chi phí trước hoạt động và công cụ dụng cụ được phân bổ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí thuê đất phân bổ theo thời gian thuê.

08. Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỉ lệ góp của công ty trong tổ chức kinh tế này

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư tài chính khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết mà không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

09. Thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước:

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất: Công ty kê khai và nộp thuế phát sinh từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cho chỉ cục thuế quản lý địa phương nơi có đất chuyển quyền.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

ngày 20 tháng 3 năm 2006)

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí:***Doanh thu của hợp đồng xây dựng***

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phân ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá

Khi bán thành phẩm, hàng hoá doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ là doanh thu về việc cung cấp và lắp đặt các sản phẩm bằng gỗ cho các căn hộ cao cấp, du thuyền... được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê

Thu nhập từ hoạt động cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

ngày 20 tháng 3 năm 2006)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

		Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt		1.426.825.609	852.644.199
Tiền gửi ngân hàng		1.981.563.473	16.037.743.564
Trong đó	VND	1.884.631.234	15.942.118.857
	USD	96.932.239	95.624.707
Các khoản tương đương tiền	(1.1)	122.885.200	122.885.200
Cộng		3.531.274.282	17.013.272.963

(1.1) Bao gồm khoản gửi tiết kiệm tại Ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống :

Ngân hàng	USD	VND
Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV)	5.900,00	122.885.200
Cộng	5.900,00	122.885.200

02. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư tài chính ngắn hạn	(2.1)	3.114.423.580	3.088.043.580
Tiền gửi Ngân hàng	(2.2)	249.936.000	1.809.936.000
Đầu tư ngắn hạn khác		-	571.907.005
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(2.3)	(687.924.850)	(1.475.617.980)
Cộng		2.676.434.730	3.994.268.605

(2.1) : Bao gồm	Số lượng cp	Đơn giá	Trị giá đầu tư	Giá thị trường tại ngày 31/12/2013	Dự phòng giảm giá (2.3)
Công ty CP XNK Thủy sản Bến Tre (ABT)	3.360	45.053	151.377.500	40.500	(15.297.500)
Ngân hàng Á Châu (ACB)	6.084	39.502	240.328.500	15.600	(145.418.100)
Cty CP Đầu Tư Bất Động Sản An Phú	568	10.000	5.680.000	-	-
Công ty CP Nhựa Bình Minh (BMP)	26.000	58.485	1.520.600.330	70.000	-
Công ty CP Cao su Miền Nam (CSM)	6.529	57.147	373.116.000	36.000	(138.072.000)
Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai (HAG)	12.420	39.622	492.110.000	20.500	(237.500.000)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty CP Gas Petromilex (PGC)	9.490	13.710	130.109.750	12.600	(10.535.750)
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn (SVC)	4.000	50.275	201.101.500	15.000	(141.101.500)
Cộng			3.114.423.580		(687.924.850)

(2.2) Bao gồm khoản gửi tiết kiệm tại Ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng :

Ngân hàng	USD	VND
Ngọại thương Việt Nam (Vietcombank)	12.000,00	249.936.000
Cộng	12.000,00	249.936.000

03. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	(3.1)	62.649.120.535	33.738.904.214
Trả trước người bán	(3.2)	22.402.396.044	44.740.222.258
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	(3.3)	53.949.917.696	59.875.125.570
Phải thu khác	(3.4)	117.270.145.824	74.409.549.123
Cộng các khoản phải thu		256.271.580.099	212.763.801.165
Dự phòng phải thu ngắn hạn		(17.187.234.896)	(16.615.327.891)
Giá trị thuần các khoản phải thu		239.084.345.203	196.148.473.274

(3.1) Số dư các khoản phải thu khách hàng bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bình Thiên An	11.032.977.512	-
Cty Cổ Phần ERA E&C	22.112.989.767	-
Cty CP Dược Phẩm TENAMYD	4.500.437.877	-
Công ty CP ĐT và TM Phương Châu	2.730.273.655	4.144.333.929
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hải Âu	1.617.342.832	2.158.354.561
Cty TNHH Giấy Glazt Việt nam	4.758.120.556	4.758.120.556
Cty TNHH VBL Tiền Giang	4.843.443.110	-
Công ty CP Thực Phẩm Dinh Dưỡng Nutifood	1.432.223.264	1.432.223.264
Công ty CP Tư Vấn SYNECTICS	1.081.733.016	972.419.581
Công ty CP Bê tông 6	3.992.339.305	794.582.658
Các khách hàng khác	4.547.239.641	19.478.869.665
Cộng	62.649.120.535	33.738.904.214

(3.2) Số dư các khoản trả trước cho người bán bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty TNHH XD Quang Hào	291.006.950	-
Công ty TNHH MTV Kiến Trúc Xanh	500.000.000	500.000.000
Công ty CP Thiên Hà Việt Nam	685.178.474	685.178.474
Nguyễn Ngọc Sơn	1.400.000.000	1.400.000.000

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

20

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Viện Cơ Học Ứng Dụng	360.000.000	360.000.000
Công ty CP Bê tông Không Gian	6.914.345.099	6.914.345.099
Công ty CP Sông Đà Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.251.865.521	24.880.698.685
Cộng	22.402.396.044	44.740.222.258

(3.3) Số dư các khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty Cổ Phần ERA E&C	30.520.000.000	-
Cty CP DV Phú Nhuận Maseco	1.746.586.852	-
Cty TNHH Bia Anheuser - Busch Inbev Việt Nam	15.413.115.046	-
Cty TNHH Sông Trăng	3.238.202.923	3.238.202.923
Cty TNHH VBL Tiên Giang	2.046.386.000	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng khác	985.626.875	56.636.922.647
Cộng	53.949.917.696	59.875.125.570

(3.4) Số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu khác	88.274.523.847	73.427.263.216
<i>Cty Liên doanh Pумыang - Descon</i>	<i>68.096.220.066</i>	<i>54.997.895.678</i>
<i>Nguyễn Xuân Bang</i>	<i>6.584.000.000</i>	<i>6.584.000.000</i>
<i>Dương Bá Đào</i>	<i>2.366.900.709</i>	<i>2.366.900.709</i>
<i>Phạm Tấn Hồng</i>	<i>1.826.410.290</i>	<i>1.826.410.290</i>
<i>Công ty CP Thép Thăng Long Kansai</i>	<i>1.299.210.000</i>	<i>1.299.210.000</i>
<i>Nguyễn Đức Hưng</i>	<i>1.061.787.272</i>	<i>1.061.787.272</i>
<i>Trần Anh Tuấn</i>	<i>610.544.813</i>	<i>610.544.813</i>
<i>Lê Quang Tuyền</i>	<i>1.036.256.663</i>	<i>550.754.266</i>
<i>Nguyễn Cửu Long</i>	<i>394.252.212</i>	-
<i>Nguyễn Thị Tuyết Trinh</i>	<i>409.296.000</i>	-
<i>Trần Quang Bình</i>	<i>375.630.000</i>	-
<i>Vũ Quốc Khánh</i>	<i>200.000.000</i>	-
<i>Cty CP Sông Đà Thăng Long</i>	<i>200.790.000</i>	-
<i>Cty CP Nhà Hưng Ngân</i>	<i>2.000.000.000</i>	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>1.813.225.822</i>	<i>4.129.760.188</i>
Doanh thu tạm tính	714.443.856	874.881.247
Phải thu tạm ứng lương	41.194.842	107.404.660
Phải thu các đội thi công	28.239.983.279	-
Cộng	117.270.145.824	74.409.549.123

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

04. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nguyên vật liệu	522.051.252	65.915.642
- Công cụ dụng cụ	63.964.195	780.000
- Chi phí sản xuất dở dang (*)	73.396.583.438	95.220.914.487
Cộng	73.982.598.885	95.287.610.129
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được	73.982.598.885	95.287.610.129

() Chi tiết công trình dở dang bao gồm :*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cần Thơ	23.786.290.133	23.754.932.769
Dự án Đà Lạt	8.064.271.577	7.989.721.812
Nhà máy bia Tiền Giang	5.253.629.341	-
Dự án 35A, Tú Xương, Quận 1, TPHCM	2.206.252.362	-
Khu nhà ở cao tầng và khu phức hợp thương mại - Cty Hưng Ngân	7.812.330.158	-
Công trình Khu Tái Định Cư Bình Khánh	3.822.444.065	17.455.737.526
Tòa nhà 108 - CT4 - Dự án Usilk	1.799.448.959	1.680.460.971
Công ty TNHH TM-SX Hải Đức	1.077.870.082	1.077.870.082
Chung cư cao tầng DV TM & VP cho thuê	6.872.680.788	10.069.772.869
Nhà máy điện từ Hiệp Phước 1	6.168.302.534	8.229.787.936
Nhà máy điện từ Hiệp Phước 2	3.104.073.696	562.528.890
Công trình khác	3.428.989.743	24.400.101.632
Cộng	73.396.583.438	95.220.914.487

05. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.056.464.226	140.028.694
Thuế GTGT được khấu trừ	-	5.450.009.563
Tài sản ngắn hạn khác (5.1)	7.785.065.539	4.258.956.031
Cộng	8.841.529.765	9.848.994.288

(5.1) Bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản thiếu chờ xử lý	943.476.257	943.476.257
Các khoản tạm ứng đến nhân viên (5.1.1)	6.148.378.082	2.763.327.894
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược (5.1.2)	693.211.200	552.151.880
Cộng	7.785.065.539	4.258.956.031

(5.1.1) Chi tiết tạm ứng bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lê Đỗ Hoàng Chương	395.818.754	-
Vũ Quốc Khánh	4.554.435.000	-
Tăng Thành Trung	104.808.300	104.808.300
Cá nhân khác	1.093.316.028	2.658.519.594
Cộng	6.148.378.082	2.763.327.894

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(5.1.2) Chi tiết đặt cọc, ký quỹ, ký cược bao gồm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Nam Việt Thiết Bị	120.000.000	120.000.000
Công ty CP Tập Đoàn Mai Linh	10.000.000	10.000.000
Cty CP TM DV Du Lịch Huy Hoàng Đại Phát	22.500.000	-
Công ty LD TNHH VN Singapore	107.000.000	107.000.000
Công ty Liên doanh TNHH VN Singapore	78.430.000	18.430.000
Công ty TNHH Bao bì giấy nhôm Newtoyo	20.000.000	20.000.000
Cty TNHH Happer Việt Nam	40.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP. HCM	144.000.000	144.000.000
Tổng Công ty Điện Lực TP. HCM TNHH	61.486.880	61.486.880
XN Phát Triển CN Mỹ Phước - BQL KCN Mỹ Phước	20.000.000	20.000.000
Ký quỹ khác	69.794.320	51.235.000
Cộng	693.211.200	552.151.880

06. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem trang 37)

07. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	2.500.257.252	2.500.257.252
Mua trong năm	11.555.550	11.555.550
Chuyển sang TSCĐHH	(2.511.812.802)	(2.511.812.802)
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	401.540.361	401.540.361
Khấu hao trong năm	41.749.875	41.749.875
Chuyển sang TSCĐHH	(443.290.236)	(443.290.236)
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	2.098.716.891	2.098.716.891
Số dư cuối năm	-	-

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định VH khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5.897.623.210	269.722.000	395.014.620	6.562.359.830
Mua trong năm	-	71.385.500	-	71.385.500
Phân loại lại theo TT45	-	(80.000.000)	-	(80.000.000)
Số dư cuối năm	5.897.623.210	261.107.500	395.014.620	6.553.745.330
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.190.789.018	202.631.754	395.014.620	1.788.435.392
Khấu hao trong năm	132.851.316	59.047.099	-	191.898.415
Phân loại lại theo TT45	-	(80.000.000)	-	(80.000.000)
Số dư cuối năm	1.323.640.334	181.678.853	395.014.620	1.900.333.807
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	4.706.834.192	67.090.246	-	4.773.924.438
Số dư cuối năm	4.573.982.876	79.428.647	-	4.653.411.523

(*) Gồm 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 506190 (diện tích 6.933 m²) và AM 506103 (diện tích 1.825 m²) tại Tân Uyên, Bình Dương có giá trị lần lượt là 4.617.916.605 đồng và 1.279.706.605 đồng với thời gian sử dụng đến tháng 06/2059, mang tên Ông Nguyễn Văn Thương. Công ty đã nhận chuyển nhượng từ Ông Nguyễn Văn Thương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2009 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/4/2010. Nhưng đến nay, Công ty chưa hoàn thành thủ tục sang tên hai quyền sử dụng đất này, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 506103 với diện tích 1.825 m² vẫn đang do Ông Nguyễn Văn Thương nắm giữ.

09. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	36.657.061.200	36.657.061.200
Mua trong năm	61.435.220	61.435.220
Số dư cuối năm	36.718.496.420	36.718.496.420
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	36.657.061.200	36.657.061.200
Số dư cuối năm	36.718.496.420	36.718.496.420

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

24

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Quyền sử dụng đất tại Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích là 74.581 m2 (**)	19.886.563.620
Cộng	<u>36.718.496.420</u>

(*): Trong đó, bao gồm 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BA 281622 diện tích 7,398 m2; BA 281623 diện tích 4.956 m2; BA 281624 diện tích 4.066 m2; BA 281625 diện tích 1.654 m2) với tổng diện tích là 18.328 m2 có giá trị 3.777.814.100 đồng đang được mang tên Bà Nguyễn Thị Bích Liên. Đến tháng 03 năm 2013, Công ty đã hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Bích Liên sang Công ty CP Xây dựng Công nghiệp.

(**): Theo Quyết định số 3661/QĐ-UBND của UBND huyện Nhơn Trạch, ngày 28/9/2010 về việc "Phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án đầu tư mở rộng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch" thì Quyền sử dụng đất tại Phước An, Nhơn Trạch của Công ty nằm trong khu vực thu hồi đất để phục vụ dự án đầu tư mở rộng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch (với diện tích thu hồi ước tính là 26.635 m2). Giá trị hỗ trợ, bồi thường theo Quyết định này là 70.000 đồng/m2.

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(10.1)	19.867.895.513	19.867.895.513
Đầu tư dài hạn khác	(10.2)	66.905.055.224	66.935.487.042
Đầu tư mua cổ phiếu	(10.2.1)	14.405.464.750	14.405.464.750
Góp vốn liên doanh	(10.2.2)	3.300.000.000	3.300.000.000
Cho vay dài hạn	(10.2.3)	49.199.590.474	49.230.022.292
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(5.374.202.350)	(5.720.237.850)
Cộng		<u>81.398.748.387</u>	<u>81.083.144.705</u>

(10.1) Khoản góp vốn thành lập Công ty TNHH Pумыang-Descon nhằm thực hiện dự án Preche: xây dựng cao ốc - căn hộ - văn phòng - khu thương mại để cho thuê tại phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM, với vốn điều lệ 4,200,000.00 USD. Trong đó, Công ty góp 1,260,000.00 USD tương đương với 19.867.895.513 đồng, chiếm 30% vốn điều lệ. Đến 31/12/2013, Công ty vẫn chưa nhận được bất kỳ khoản lợi nhuận nào từ việc góp vốn trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(10.2) Đầu tư dài hạn khác

(10.2.1) Các khoản đầu tư mua cổ phần

Tên các khoản đầu tư mua cổ phiếu	Số lượng	Đơn giá mua	Trị giá đầu tư	Giá trị thị trường tại ngày 31/12/2013	Dự phòng giảm giá
<i>Các công ty đã niêm yết</i>					
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (EIB)	28.080	24.946	700.486.000	12.500	(349.486.000)
Công ty CP Cơ điện lạnh Ree (REE)	24.200	32.957	797.558.000	29.600	(81.238.000)
Công ty CP Cấp và Vật liệu Viễn thông (SAM)	34.400	28.903	994.273.100	8.400	(705.313.100)
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)	63.400	68.812	4.362.685.300	18.000	(3.221.485.300)
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (STB)	81.536	29.669	2.419.099.150	17.200	(1.016.679.950)
<i>Các công ty chưa niêm yết</i>					
Công ty CP Bê tông Ly Tâm An Giang (ACE)	82.709	10.169	731.363.200	13.000	-
Công ty CP Đầu tư Phước Long	240.000	18.333	4.400.000.000	-	-
Cộng			14.405.464.750		(5.374.202.350)

(10.2.2) Góp vốn hợp tác kinh doanh

3.300.000.000

Khoản góp vốn vào Công ty TNHH Anh Trí theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 046/KH-TC ngày 12/12/2003 để thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng vùng trồng hoa, chế biến bảo quản hoa xuất khẩu và du lịch sinh thái tại xã Phật Tích, tỉnh Bắc Ninh". Với thời hạn hợp đồng đến hết 31/12/2010. Công ty góp 3.300.000.000 đồng, chiếm 19,5% vốn đầu tư của dự án. Nhưng đến nay dự án vẫn chưa được thực hiện.

(10.2.3) Cho vay dài hạn

Công ty TNHH Pумыang - Descon (*)

49.199.590.474

Cộng**49.199.590.474**

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

26

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(*) Khoản góp vốn thành lập Công ty TNHH Pумыang-Descon nhằm thực hiện dự án Preche : xây dựng cao ốc, căn hộ - văn phòng - khu thương mại để cho thuê tại phường Thảo Điền, Q.2, TP.HCM với vốn điều lệ 4.200.000.00 USD, khoản cho vay dài hạn 49.199.590.474 đồng. Công ty chưa trích dự phòng phải thu cho khoản vay và thanh toán hộ toàn bộ chi phí đầu tư dự án Preche thuộc Công ty TNHH Pумыang-Descon trên cơ sở có xác nhận công nợ và tính chất lâu dài của dự án.

11. Tài sản dài hạn khác

		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn		3.015.426.781	3.222.693.736
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(11.1)	947.103.564	947.103.564
Tài sản khác (ký quỹ, ký cược ngắn hạn)	(11.2)	21.874.357.536	22.040.747.900
Cộng		25.836.887.881	26.210.545.200

(11.1) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cuối năm phát sinh từ việc Công ty trích khấu hao của Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất có thời hạn.

(11.2) Ký quỹ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ Phần ERA E&C	21.762.000.000	21.762.000.000
Công ty CP ĐT XD Công Nghiệp Invecoin	102.814.500	71.535.500
Cty TNHH MTV SX Thiết bị xây Dựng Thiên An	9.543.036	207.212.400
Cộng	21.874.357.536	22.040.747.900

12. Vay và nợ ngắn hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	(12.1) + (12.2)	51.088.638.336	27.868.445.370
Nợ dài hạn đến hạn trả		-	257.007.368
Cộng		51.088.638.336	28.125.452.738

(12.1) Vay các Ngân hàng	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN - BIDV	3.870.472.742	39.059.212.687	24.608.798.462	18.320.886.967
Cộng	3.870.472.742	39.059.212.687	24.608.798.462	18.320.886.967

Vay từ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 85/2012/93120/HĐ ngày 05/09/2012 với hạn mức được cấp là 20 tỷ đồng kèm hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 86/2012/93210 ngày 05/09/2012 với số dư bảo lãnh tối đa là 50 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời gian vay và lãi suất vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể; Tài sản đảm bảo: 03 xe ô tô theo HĐ cầm cố số 14/2007/93120 ngày 14/5/2007, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản 14/2009/93120/PL-HĐTC ngày 17/6/2009, hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết số 20/2011/9312 ngày 29/09/2011, hợp đồng cầm cố cổ phiếu chưa niêm yết số 22/2011/93120 ngày 29/09/2011, hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết số 17/2012/9310 ngày 12/06/2012, hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết số 29/2012/93120 ngày 05/09/2012. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2013 là 18.320.886.967 đồng.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

21

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Mẫu B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chi tiết

Văn phòng	18.320.886.967
Cộng	18.320.886.967

(12.2) Vay từ các đối tượng khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty TNHH Xây lắp Thương mại Hải Âu	-	130.221.259
Lương Thị Lan Phương	215.500.000	215.500.000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bình Thiên An	30.352.251.369	19.852.251.369
Nghiêm Bách Hương	2.200.000.000	-
Nguyễn Minh Mẫn	-	3.800.000.000
Cộng	32.767.751.369	23.997.972.628

13. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	(13.1)	95.447.703.812	98.155.280.755
Người mua trả tiền trước	(13.2)	50.948.984.428	85.306.420.053
Cộng		146.396.688.240	183.461.700.808

(13.1) Số dư các khoản phải trả người bán bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Hải Âu	4.083.573.940	-
Cty CP Phụ Kiện Và Nhà Thép Nhất	1.844.119.047	-
Cty CP TM ĐT HB	13.960.070.395	13.960.070.395
Cty TNHH ĐT XD Hải Âu Thái Bình Dương	11.376.302.456	13.624.157.178
Cty TNHH ĐT XD & PT Tân Việt	6.737.072.084	-
Cty TNHH Kỹ Thuật Tân Phát Long	2.424.949.411	-
Cty TNHH Real Engineering Việt Nam	10.466.049.834	-
Cty TNHH MASCON	1.162.553.564	-
Cty CP ĐT và XD Phú Việt Gia	1.897.854.981	1.897.854.981
Cty TNHH Nguyễn Huỳnh	1.238.495.010	1.638.495.010
Cty CP Bê Tông Fico Pan-United	2.154.690.496	-
Cty CP Đầu tư Hưng Thuận	1.795.662.000	-
Cty CP BEEGREEN	1.010.736.786	850.000.000
Cty TNHH TM Thép Sài Gòn	1.701.679.465	-
Cty TNHH TM VLXD Ngọc Duy	1.723.218.000	-
Cty TNHH Xây Dựng Tháp Cao	988.662.982	-
Cty TNHH XD&DV Tiến Thịnh	1.380.000.000	1.380.000.000
DNTN Sáu Cường	835.162.000	-
Tổng Cty Cơ Khí Giao Thông Vận Tải Sài Gòn TNHH MTV	3.488.100.000	-
Tổng Cty VLXD Số 1 - TNHH MTV	1.670.251.348	9.809.178.073
Phải trả người bán khác	23.508.500.013	49.995.525.118
Cộng	95.447.703.812	98.155.280.755

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(13.2) Số dư các khoản người mua trả tiền trước tại ngày 31/12/2013 bao gồm:

Công ty TNHH SX CN TM Trâm Anh	1.880.000.000
Cty CP Đầu Tư XD&TM Thái Bình Dương	1.701.092.300
Cty CP DV Phú Nhuận Maseco	1.892.332.352
Cty CP Nhà Hưng Ngân	42.635.884.500
Cty TNHH Sông Trăng	2.400.000.000
Khách hàng khác	439.675.276
Cộng	50.948.984.428

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT phải nộp	5.045.459.677	-
Thuế thu nhập cá nhân	662.571.310	1.242.123.284
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.039.039.683	4.116.785.578
Các khoản khác phải nộp nhà nước	878.142.443	134.312.418
Cộng	11.625.213.113	5.493.221.280

15. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí giao thầu phụ phải trả	1.513.346.992	7.182.868.294
Chi phí lãi vay phải trả	23.013.699	1.664.569.868
Chi phí vật tư phải trả	378.730.000	-
Chi phí phải trả khác	173.000.000	28.782.837
Cộng	2.088.090.691	8.876.220.999

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ xử lý	416.579.619	416.579.619
Kinh phí công đoàn	23.633.310	273.342.116
BHXH, BHYT	387.089.475	72.936.308
Các khoản phải trả phải nộp khác	32.266.253.422	36.571.122.446
<i>Công ty CP DT VBA</i>	<i>700.000.000</i>	<i>21.800.000.000</i>
<i>Nguyễn Anh Tuấn</i>	<i>2.914.895.811</i>	<i>2.914.895.811</i>
<i>Công ty TNHH Đà Nguyễn</i>	<i>1.500.000.000</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>Nhà Cogido</i>	<i>1.294.261.212</i>	<i>1.294.261.212</i>
<i>Lê Đỗ Hoàng Chương</i>	<i>517.950.004</i>	<i>517.950.004</i>
<i>Tạm ứng phải trả</i>	<i>400.173.612</i>	<i>4.104.541.698</i>
<i>Phải trả cho các đội thi công</i>	<i>23.088.426.911</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>1.850.545.872</i>	<i>4.439.473.721</i>
Cộng	33.093.555.826	37.333.980.489

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. Nợ dài hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác	(17.1)	17.686.748.675	14.943.972.140
Doanh thu chưa thực hiện	(17.2)	26.483.712.054	13.385.387.666
Cộng		44.170.460.729	28.329.359.806

(17.1) Bao gồm

Các khoản phải trả dài hạn:	17.401.078.675
<i>Phải trả Công ty TNHH XDTM An Tâm (*)</i>	<i>1.299.210.000</i>
<i>Nguyễn Cửu Long</i>	<i>3.068.268.529</i>
<i>Vũ Huy Hoàng</i>	<i>675.419.479</i>
<i>Trần Anh Tuấn</i>	<i>2.162.495.140</i>
<i>Lê Đỗ Hoàng Chương</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>Phạm Hữu Thiên</i>	<i>1.176.880.489</i>
<i>Lợi nhuận giữ lại XNI</i>	<i>756.881.356</i>
<i>Lợi nhuận giữ lại của XN</i>	<i>16.206.288</i>
<i>Lê Quang Thịnh - Vốn góp</i>	<i>336.038.183</i>
<i>Vũ Thịnh Hưng</i>	<i>77.923.454</i>
<i>Phạm Huy Chương</i>	<i>294.220.123</i>
<i>Nguyễn Thị Mai Trang</i>	<i>228.471.726</i>
<i>Công ty Liên doanh Pумыang - Descon</i>	<i>32.861.000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Bật Động Sơn Bình Thiên An</i>	<i>5.676.202.908</i>
<i>Cty CP Kỹ thuật cơ điện lạnh Per 8</i>	<i>100.000.000</i>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	285.670.000
Cộng	17.686.748.675

(*) Phải trả Công ty TNHH XDTM An Tâm liên quan đến khoản nhận góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án: "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Descon - Đu Lạt", số 055-08/DCC ngày 31/10/2008 với tỷ lệ hợp tác: Công ty 60% - Công ty An Tâm 40%. Công ty đang tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng hợp tác này với Công ty An Tâm, nhằm đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án.

(17.2) Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay liên doanh Pумыang - Descon	26.483.712.054	13.385.387.666
Cộng	26.483.712.054	13.385.387.666

18. Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ của doanh nghiệp	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm nay	103.000.000.000	94.917.527.172	2.730.839.130	(12.838.560.197)
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	-	6.570.321.502
Giảm vốn góp của các XN	-	-	-	2.453.884.480
Giảm khác	-	-	-	(4.000.000)
Số dư cuối năm nay	103.000.000.000	94.917.527.172	2.730.839.130	(3.818.354.215)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

30

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chi tiết các thành viên góp vốn tại ngày 31/12/2013:

	Giá trị	Tỷ lệ
Công ty CP Bất động sản Bình Thiên An	20.193.000.000	19,60%
Asian Worldwide Resources Limited	7.299.900.000	7,09%
TCT Xây dựng Công Nghiệp Việt Nam	5.700.000.000	5,53%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	5.250.600.000	5,10%
Các cổ đông khác	64.556.500.000	62,68%
Cộng	103.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	10.300.000	10.300.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	10.300.000	10.300.000
- Cổ phiếu thường	10.300.000	10.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.300.000	10.300.000
- Cổ phiếu thường	10.300.000	10.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	327.929.515	327.929.515
Quỹ dự phòng tài chính	2.402.909.615	2.402.909.615
Cộng	2.730.839.130	2.730.839.130

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng	335.753.851.379	223.351.640.858
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	1.835.911.014	3.876.739.096
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	2.007.100.000
Cộng	337.589.762.393	229.235.479.954

02. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng	313.892.815.718	209.779.982.432
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.274.782.651	1.976.979.374
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	-	2.109.196.000
Cộng	315.167.598.369	213.866.157.806

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	203.694.822	508.228.482
Cổ tức, lợi nhuận được chia (3.1)	805.612.140	761.608.900
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	91.545.330
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	112.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	314.040.000
Cộng	1.009.418.962	1.675.422.712

(3.1) Chi tiết

Thu cổ tức của EIB	37.908.000
Thu cổ tức của REE	38.720.000
Thu cổ tức của HAG	6.210.000
Thu cổ tức của ACE	165.418.000
Thu cổ tức của ACB	4.167.540
Thu cổ tức của STB	108.142.600
Thu cổ tức của CSM	8.526.000
Thu cổ tức của Cty CP Đầu tư Phước Long	288.000.000
Thu cổ tức của ABT	15.120.000
Thu cổ tức BMP	66.000.000
Thu cổ tức của SSI	63.400.000
Thu cổ tức SVC	4.000.000
Cộng	805.612.140

04. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.654.961.432	2.357.780.283
Chi phí hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(1.133.728.630)	(2.806.927.253)
Chi phí tài chính khác	-	15.402.600
Cộng	3.521.232.802	(433.744.370)

05. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	11.030.009.886	9.358.416.274
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	350.063.584	200.534.668
Chi phí đồ dùng văn phòng	409.126.256	356.681.340
Chi phí khấu hao TSCĐ	212.548.452	866.316.175
Thuế, phí và lệ phí	41.289.000	3.837.000
Chi phí dự phòng	-	(222.857.726)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.150.145.916	4.147.132.711
Chi phí khác	1.854.539.427	723.129.307
Cộng	16.047.722.521	15.433.189.749

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

06. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý TSCĐ, CCDC	208.588.777	1.175.000.000
Thu nhập từ bán và cho thuê lại tài sản	45.454.545	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	705.825.996	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	578.500.000	
Thu nhập khác	3.831.101.742	309.192.066
Cộng	5.369.471.060	1.484.192.066

07. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	81.033.375	717.535.156
Chi phí phạt thuế	1.666.084.130	-
Phạt vi phạm hợp đồng	578.500.000	791.313.120
Chi phí khác	336.159.716	52.083.551
Cộng	2.661.777.221	1.560.931.827

08. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.570.321.502	1.968.559.720
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(6.570.321.502)	(1.968.559.720)
Các khoản điều chỉnh tăng:	2.352.312.911	-
- Chi phí nộp phạt thuế	1.666.084.130	-
- Chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh	686.228.781	
Các khoản điều chỉnh giảm:	(8.922.634.413)	(1.968.559.720)
- Chuyển lỗ	(8.117.022.273)	(1.206.950.820)
- Cổ tức được chia	(805.612.140)	(761.608.900)
3. Thu nhập tính thuế năm hiện hành (1+2)	-	-
4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-

09. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.570.321.502	1.968.559.720
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.300.000	10.300.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	638	191

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	129.570.920.120	122.099.088.488
Chi phí nhân công	79.206.689.455	30.526.905.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	890.353.709	1.522.247.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.066.208.917	71.116.675.325
Chi phí bằng tiền khác	3.725.384.330	2.212.482.559
Cộng	317.459.556.531	227.477.399.814

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Công cụ tài chính

Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.531.274.282	17.013.272.963
Các khoản phải thu ngắn hạn	239.084.345.203	196.148.473.274
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn	84.075.183.117	85.077.413.310
Cộng	326.690.802.602	298.239.159.547
Công nợ tài chính		
Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	51.088.638.336	28.125.452.738
Phải trả người bán	95.447.703.812	98.155.280.755
Các khoản nợ tài chính khác	52.868.395.192	61.864.545.078
Cộng	199.404.737.340	188.145.278.571

Trạng thái ròng

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty khiến cho Công ty phải chịu những rủi ro của thị trường (bao gồm: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

34

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

a. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá trị thị trường có các loại rủi ro: Rủi ro tiền tệ, Rủi ro lãi suất và Rủi ro về giá khác.

(i) Quản lý rủi ro tiền tệ

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính bị thay đổi xuất phát từ những thay đổi về tỷ giá. Công ty được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với đồng tiền báo cáo là đồng tiền Việt Nam, đồng tiền giao dịch chính của Công ty cũng là đồng Việt Nam. Rủi ro tiền tệ của công ty là không trọng yếu vì Công ty chỉ có một số rất ít tiền bằng Đô la Mỹ (USD) tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

(ii) Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty có các rủi ro lãi suất đối với các tài sản và công nợ tài chính mà Công ty được hưởng hoặc phải chịu lại suất. Hiện tại Công ty ghi nhận các khoản tài sản tài chính và công nợ tài chính theo nguyên tắc giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá, do vậy, Công ty chỉ chịu rủi ro về luồng tiền đối với các khoản lãi suất phải thu / phải trả. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản vay của Công ty.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động lãi suất đến kết quả hoạt động

(iii) Quản lý rủi ro về giá khác (Rủi ro về giá cổ phiếu)

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng / giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng đầu tư của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn cụ thể được ban hành bởi các cơ quan quản lý.

b. Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà Công ty phải gánh chịu tổn thất tài chính do một bên tham gia trong một công cụ tài chính không thực hiện nghĩa vụ hoặc cam kết đã ký với Công ty.

c. Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản của Công ty được quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn trả và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phải sinh và tài sản tài chính phi phải sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Nợ phải trả tài chính	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số đầu năm			
Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	51.088.638.336	-	51.088.638.336
Phải trả người bán	95.447.703.812	-	95.447.703.812
Các khoản nợ tài chính khác	35.181.646.517	17.686.748.675	52.868.395.192
Cộng	181.717.988.665	17.686.748.675	199.404.737.340
Số cuối năm			
Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	28.125.452.738	-	28.125.452.738
Phải trả người bán	98.155.280.755	-	98.155.280.755
Các khoản nợ tài chính khác	46.920.572.938	14.943.972.140	61.864.545.078
Cộng	173.201.306.431	14.943.972.140	188.145.278.571

02. Thông tin về các bên liên quan:

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Pумыang - Descon	Công ty liên kết	Lãi vay	13.098.324.388

Cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu như sau:

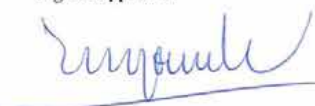
Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung	Phải thu/ (Phải trả)
Công ty TNHH Pумыang - Descon	Công ty liên kết	Cho vay (gốc và lãi)	117.295.810.540
		Mua hàng	(32.861.000)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc





Tổng Thị Ngọc Oanh

Bùi Thọ Quỳnh Hương

Châu Anh Tuấn

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Mẫu số B 09 - DN

(Theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20 tháng 3 năm 2006)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

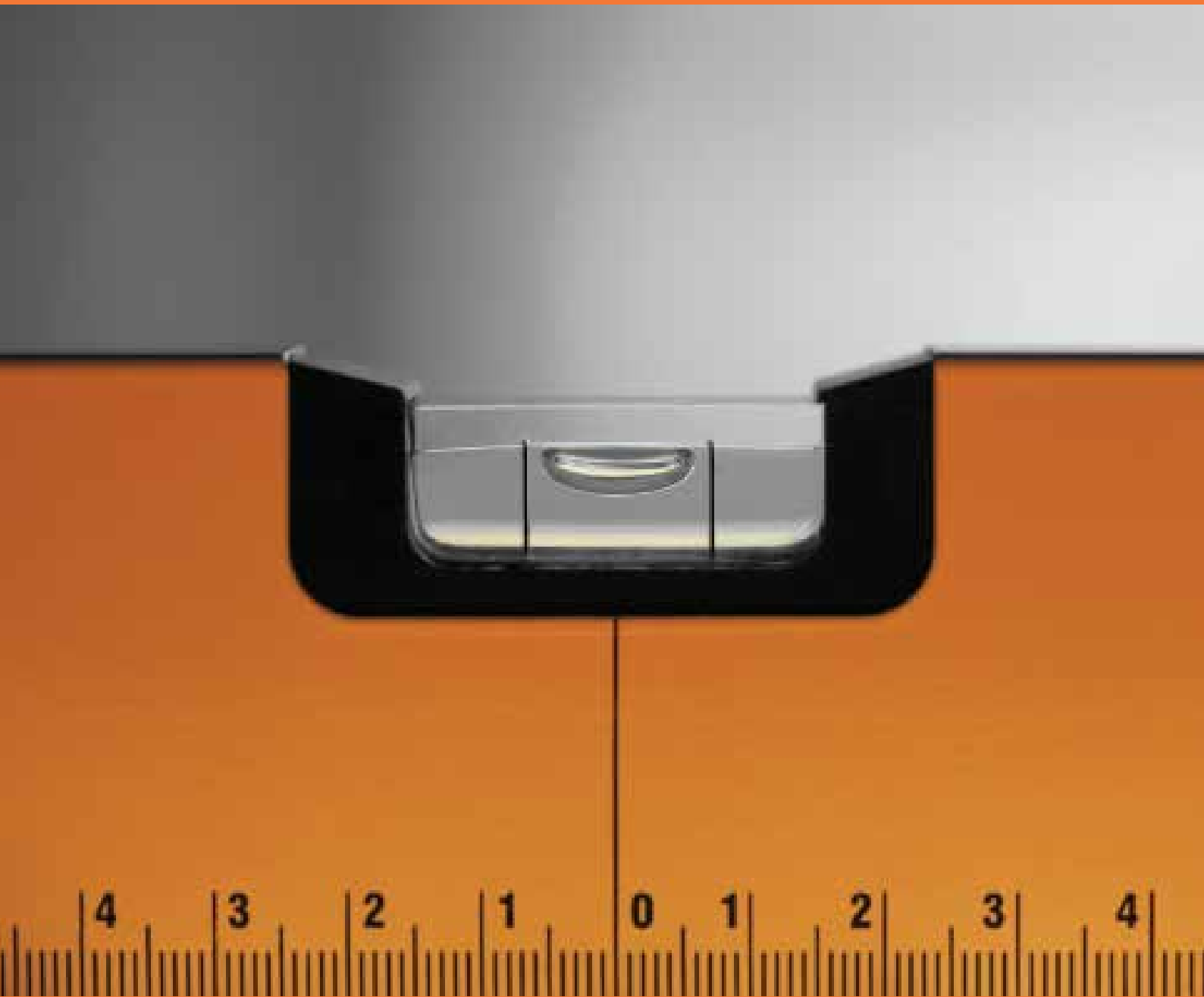
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

06. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	9.128.015.067	2.234.725.768	3.425.684.406	1.704.807.851	16.493.233.092
Chuyển từ thuê tài chính	-	2.511.812.802	-	-	2.511.812.802
Mua trong năm	-	14.750.000	70.000.000	-	84.750.000
Phân loại lại theo TT45	(214.916.193)	(1.149.469.457)	-	(964.837.374)	(2.329.223.024)
Tặng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(240.000.000)	-	(240.000.000)
Số dư cuối năm	8.913.098.874	3.611.819.113	3.255.684.406	739.970.477	16.520.572.870
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.298.405.740	1.689.550.690	3.218.854.611	1.261.522.259	8.468.333.300
Khấu hao trong năm	219.691.464	194.154.917	32.647.806	210.211.232	656.705.419
Chuyển từ thuê tài chính	-	443.290.236	-	-	443.290.236
Phân loại lại theo TT45	(205.126.603)	(917.534.993)	-	(786.784.957)	(1.909.446.553)
Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(230.892.857)	-	(230.892.857)
Số dư cuối năm	2.312.970.601	1.409.460.850	3.020.609.560	684.948.534	7.427.989.545
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	6.829.609.327	545.175.078	206.829.795	443.285.592	8.024.899.792
Số dư cuối năm	6.600.128.273	2.202.358.263	235.074.846	55.021.943	9.092.583.325

07. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thực thi trách nhiệm trên nguyên tắc công khai,
minh bạch.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON) NĂM 2013

Ban kiểm soát xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban kiểm soát và kết quả thẩm tra tình hình hoạt động kinh doanh của công ty cổ phần xây dựng công nghiệp Descon năm 2013 như sau:

A. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT:

- Trong năm tài khóa 2013, Ban kiểm soát đã tiến hành 4 phiên họp.
- Ban Kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng Quản trị công ty khi được mời và có những trao đổi đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc trong các cuộc họp.
- Ban Kiểm soát đã giám sát việc điều hành và quản trị của Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị theo sự phân công phân nhiệm.
- Xem xét các báo cáo tài chính và việc tổ chức hoạt động kinh doanh của công ty.
- Trong năm thù lao của Hội Đồng Quản Trị và Ban kiểm soát đã được tổng cộng 297 triệu đồng.

B. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY:

01. Công tác quản trị và điều hành

Trong năm tài khóa 2013, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ và nghiêm túc các cuộc họp định kỳ và không định kỳ của công ty.

Việc điều hành trong năm 2013 có sự thay đổi lớn về cơ cấu nhân sự ở vị trí lãnh đạo của công ty để phù hợp với điều kiện phát triển thực tế của doanh nghiệp.

Cụ thể:

- Ông Châu Anh Tuấn thay bà Nguyễn Thị Hạnh Hương ở vị trí Tổng giám đốc công ty.
- Bổ nhiệm 3 Phó tổng giám đốc:
 - Ông Đỗ Dự Nhân
 - Ông Nguyễn Văn Bé
 - Ông Phạm Văn Dinh
- Bà Bùi Thọ Quỳnh Hương thay ông Nguyễn Hữu Lâm ở vị trí Kế toán Trưởng
- Ông Nguyễn Văn Nam thôi chức Phó tổng giám đốc công ty.

Việc thay đổi và bổ nhiệm các vị trí lãnh đạo của công ty đã được sự thống nhất của Hội đồng quản trị công ty và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài những thay đổi về nhân sự, Hội đồng Quản trị thông qua những quyết sách quan trọng:

- Thông qua quy chế lương thưởng và đánh giá mới
- Di dời địa điểm làm việc công ty từ 146 Nguyễn Công Trứ về Đảo Kim Cương
- Điều chỉnh quy trình kiểm soát chất lượng và tiến độ của công trình trong công tác thi công. Bổ nhiệm và phân công trách nhiệm cụ thể hơn cho các phó giám đốc đối với các dự án triển khai.
- Việc xử lý công nợ đã có những định hướng và thay đổi tích cực hơn so với năm 2012. Hiện nay công ty đã xử lý xong việc chuyển nhượng đất Tân Phú. Các khoản công nợ hiện tại đã có chuyển biến cụ thể.

Nhận xét:

Theo đánh giá của Ban Kiểm soát, những thay đổi trên của Hội đồng quản trị đã mang lại những chuyển biến tích cực ban đầu đối với hoạt động kinh doanh của Descon.

02. Kết quả và hiệu quả kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	So với 2012	So với KH 2013
Doanh thu thuần	229,235	400,000	337,590	147,27%	84,40%
Chi phí	230,426	320,000	337,398		
Lợi nhuận sau thuế	1,969	8,000	6,570	333,67%	82,13%

Doanh thu thuần công ty năm 2013 tăng 108 tỷ so với năm 2012, tương ứng với mức tăng 47,27%. Lợi nhuận sau thuế công ty tăng từ 1,969 tỷ lên 6,570 tỷ đồng, tương ứng tăng 3,34 lần so với thực hiện năm 2012. Cụ thể:

Chi phí giá vốn tăng từ 213 tỷ lên 315 tỷ, tương ứng mức tăng 47,9%. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng thêm 4% so với 2012.

Tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn tăng thêm 22,9 tỷ làm cho tổng chi phí vay tăng từ 2,3 tỷ lên 4,6 tỷ.

Mặc dù công ty có sự tăng trưởng so với chính mình trong năm 2012, công ty vẫn còn thực hiện dưới 15% so với mục tiêu đề ra đầu năm 2013.

Trong năm công ty đã ký được một số hợp đồng mới tiêu biểu đóng góp vào hoạt động kinh doanh của công ty:

1. Nhà máy bia Heneiken Tiền Giang
2. Công trình cao ốc Hưng Ngân, Q12
3. Công trình nhà máy bia Mỹ Budweiser, Bình Dương
4. Công trình Showroom Audi, Campuchia
5. Hợp đồng DI-300
6. Công trình nhà hàng tiệc cưới và hội nghị Bee Green
7. Thi công hoàn thiện Khu tái định cư Bình Khánh.

Nhận xét:

- So với năm 2012, chi phí giá vốn và chi phí quản lý của công ty đều tăng nhưng do mức tăng thấp hơn mức tăng về doanh số nên lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của công ty tăng gần gấp đôi. Điều này chứng tỏ việc gia tăng các chi phí này đã mang lại hiệu quả cho hoạt động của công ty.
- Trong năm 2013, nét tích cực khác của công ty là đã giảm được chi phí tồn kho từ 95 tỷ xuống còn 73 tỷ, tuy nhiên việc phải thanh toán các khoản phải trả (28 tỷ) và tăng các khoản phải thu với khách hàng (41 tỷ) làm cho dòng tiền hoạt động kinh doanh của công ty âm 39 tỷ. Đây là nguyên nhân chính khiến cho công ty phải vay thêm 22,9 tỷ và giảm lượng tiền mặt công ty từ 17 tỷ xuống còn 3,5 tỷ cuối năm 2013.

C. NHẬN XÉT KIẾN NGHỊ CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc công ty đã có những cải tổ tích cực trong việc triển khai hoạt động kinh doanh và quản lý chi phí mang lại lợi nhuận cho cổ đông.

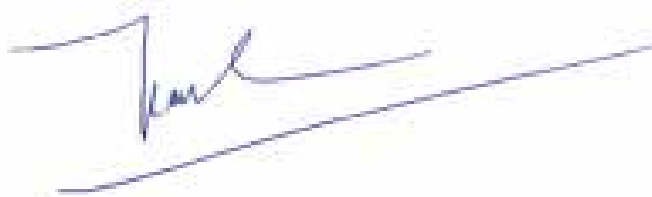
Kiến nghị:

1. Đối với các hoạt động thu hồi công nợ, cần tập trung giải quyết sớm trong điều kiện kinh tế 2014 có dấu hiệu khả quan, đặc biệt là dự án Preche để tăng lượng vốn lưu động cho công ty.
2. Bộ phận công trình, hoạch toán và tài chính cần phối hợp giám sát và cập nhật cho Ban giám đốc hàng quý các vấn đề phát sinh liên quan đến tình hình triển khai các dự án.
3. Giám sát và đẩy mạnh việc thu hồi công nợ các dự án đã triển khai đang chiếm dụng vốn của công ty
4. Việc đẩy mạnh doanh thu trong năm 2014 cần cân bằng với vấn đề nguồn nhân lực, chuyên môn và kiểm soát rủi ro dự án.
5. Việc tái cơ cấu đang có chuyển biến tích cực cần tiếp tục đẩy mạnh trong năm 2014.

Ban kiểm soát cam kết các báo cáo và ý kiến nêu trên là xác thực và hợp lý. Chúc ban điều hành và quý vị cổ đông sức khỏe và thành đạt.

TM Ban Kiểm Soát

Trưởng ban:



LÊ BÁ KHÁNH ANH



TRỤ SỞ CHÍNH:

146 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Trãi Bình,
Q.1, TP. HCM

Văn Phòng Giao Dịch:

KDC Phúc Hạp Đầm Kênh Cường Số 01 đường số 10A - BT,
Khu phố 3, P. Bình Trưng Tây, Q.2, TP. HCM



INNOVATIVE CONSTRUCTION SOLUTIONS - SINCE 1979