

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

**MINH BẠCH  
HIỆU QUẢ  
CHÂN THÀNH  
KỶ LUẬT**



BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2016



**DESCON**

INNOVATIVE CONSTRUCTION SOLUTIONS SINCE 1976

KỶ NIỆM 40 NĂM THÀNH LẬP





Cuộc sống của một người cũng như vòng đời của một hạt giống, để trưởng thành và thành công phải trải qua những chuỗi ngày vận động kiên cường và bền bỉ. Không nằm ngoài xu thế vận động để sinh tồn đó, sau 40 năm phát triển, Descon đã luôn duy trì sự Nhiệt Tâm, luôn cùng nhau hướng tới một lợi ích chung cho Công ty, tạo ra một khối thống nhất và Vững Chãi để vượt qua muôn trùng khó khăn, thực hiện sứ mệnh khẳng định thương hiệu và tạo sự Khác Biệt trên thị trường xây dựng Việt Nam.

Năm 2016 là một năm đầy biến động và khó khăn trên thị trường xây dựng, tuy nhiên, với ý chí và bản lĩnh, sự đoàn kết của toàn thể cán bộ công nhân viên, Descon đã vượt lên thử thách, vững vàng vượt sóng và đã đi vào guồng quay của sự ổn định trở lại.

Năm 2017, với phương châm Nhiệt Tâm - Vững Chãi - Khác Biệt, mỗi cá nhân, tập thể Descon quyết tâm đi đến sự phát triển ổn định và vững mạnh hơn để khẳng định rằng tuổi đời 40 năm được xây dựng bằng chính sự uy tín và chất lượng mà chúng tôi mang đến trong mỗi công trình.



## *Giêu Hạt*

<b>1. TỔNG QUAN</b> .....	08
Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị .....	10
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi.....	12
Kết quả hoạt động 5 năm .....	14
Dấu ấn năm 2016 .....	16
Các dự án tiêu biểu năm 2016.....	18



## *Mầm Xanh*

<b>2. VỀ DESCON</b> .....	22
Lĩnh vực hoạt động .....	24
Thông tin chung .....	26
Khu vực hoạt động và phát triển .....	27
Lịch sử phát triển .....	28
Giải thưởng và danh hiệu .....	30



## *Đâm Chồi*

<b>3. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ</b> .....	34
Sơ đồ tổ chức .....	36
HĐQT - Ban Kiểm soát - Ban Điều hành .....	38
Tình hình nhân sự năm 2016.....	40



## *Vươn Lên*

<b>4. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b> .....	44
Kết quả hoạt động năm 2016 .....	46
Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty .....	51
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của ban tổng giám đốc .....	51
Hoạt động của Hội đồng quản trị .....	52
Định hướng hoạt động năm 2017 .....	54



## *Phát Triển*

<b>5. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b> .....	56
Văn hóa Công ty .....	58
Quan hệ nhà đầu tư - đối tác.....	60
Hoạt động quản lý an toàn lao động .....	62



## *Sinh Tồn*

<b>6. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN ĐIỀU HÀNH</b> .....	64
Tổng quan hoạt động kinh doanh năm 2016 .....	66
Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2016 .....	68
Bảng cân đối kế toán năm 2016 .....	69
Nhiệm vụ trọng tâm đã thực hiện năm 2016 .....	70
Một số tồn tại cần khắc phục trong năm 2017 .....	72
Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 .....	72



## *Vững Chãi*

<b>7. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT</b> .....	76
Báo cáo đánh giá của Ban Kiểm soát.....	72



## *Trưởng Tồn*

<b>8. BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b> .....	82
Báo cáo của Hội đồng quản trị.....	84
Báo cáo kiểm toán độc lập .....	88
Bảng cân đối kế toán .....	89
Báo cáo kết quả HĐKD.....	93
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ .....	94
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính .....	96



# Gieo Hạt

**T**hành công vang dội được bắt đầu từ những cố gắng nhỏ, vụ mùa bội thu là thành quả từ việc chọn lọc gieo trồng từng hạt giống. Từ những ngày đầu thành lập, Descon mang trong mình những ước mơ, khát khao, với một niềm tin sẽ đạt được thành quả và tạo ra những giá trị khác biệt và hiệu quả trong ngành xây dựng Việt Nam.

## 1. TỔNG QUAN

Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

Kết quả hoạt động 5 năm

Dấu ấn 2016

Dự án tiêu biểu 2016





# THÔNG ĐIỆP

## TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“

Kính thưa quý cổ đông!

Năm 2016 với nhiều biến động đã trôi qua, để lại những thay đổi và dấu ấn mới cho Descon. Nền kinh tế Việt Nam năm 2016 đã có những bước chuyển biến lớn, đem đến những cơ hội mới kèm theo thách thức lớn hơn, buộc tất cả doanh nghiệp phải chủ động làm mới bản thân, để có thể cạnh tranh với các đối thủ trong và ngoài nước. Chính vì vậy, Descon đã và đang phải luôn nỗ lực không ngừng. Với sự đoàn kết, quyết tâm của cả tập thể từ Ban lãnh đạo đến nhân viên, Descon đã thực hiện đổi mới toàn diện để chuyển mình, phát triển và tạo sự khác biệt trong thị trường xây dựng. Những cố gắng đó được thể hiện thông qua việc tái cấu trúc từ Ban hội đồng quản trị cho đến các cấp Cán bộ quản lý và Nhân viên, chọn lọc và bổ sung thêm những cá nhân đủ năng lực để đồng hành cùng Công ty nhằm vươn tới sự vững mạnh. Đồng thời, Descon đã áp dụng công nghệ mới, phần mềm chuyên dụng và các giải pháp sáng tạo vào công tác quản trị điều hành nhằm tăng tính hiệu quả, minh bạch trong công việc.

Kết quả trong năm 2016, Descon đạt Tổng doanh thu là 1,598 tỷ đồng, lợi nhuận gộp là 132,498,779,242 đồng. Cũng trong năm này, Descon đã tiến hành xây dựng lại hệ thống nhận diện thương hiệu đồng bộ, hoàn thành chuẩn mực hệ thống ISO 1900:2015 và OHSAS được QMS công nhận và trao bằng vào tháng 7 năm 2016, hoàn thành hồ sơ pháp lý tài sản, tiến hành sàng lọc và tinh chọn nhân sự định kỳ phù hợp với khối lượng công việc, cắt giảm chi phí gián tiếp và trực tiếp, tạo văn hóa làm việc phối hợp, cam kết và kết nối tập thể.

Năm 2017, thị trường xây dựng được đánh giá khá khả quan, quá trình hội nhập quốc tế giúp khuôn khổ pháp lý ngày càng đơn giản, rõ ràng và dễ dự báo hơn, chuyển giao công nghệ trong hoạt động xây dựng thuận lợi hơn, thuế nhập khẩu giảm mạnh... Từ đó, tăng cơ hội nhập khẩu kỹ thuật cao, công nghệ tiên tiến, máy móc thiết bị hiện đại và vật liệu chất lượng cao. Tuy vậy, sẽ có không ít những thử thách lớn đang chờ đón phía trước như: sự cạnh tranh khốc liệt trong nội bộ ngành, sự thay đổi về chính sách của Chính phủ, nền kinh tế biến động với giá cả nguyên vật liệu tăng cao. Luôn lập kế hoạch dài hạn rõ ràng, Descon biết rõ những rào cản gì đang chờ đón phía trước, với tinh thần luôn học hỏi, Descon quyết tâm hoàn thành những mục tiêu còn dang dở trong năm 2016 và chinh phục những mục tiêu mới trong năm 2017. Cụ thể, Descon sẽ kiện toàn bộ máy làm việc từ lãnh đạo đến nhân viên, tiến hành rà soát, tái cấu trúc, sắp xếp, tổ chức lại công ty theo hướng khai thác tối đa lợi thế so sánh của mình, mau chóng cập nhật công nghệ, kỹ thuật mới trong ngành Xây dựng từ các nước tiên tiến, nâng cao năng suất lao động của công nhân, phương thức quản lý xây dựng... để “không bị chậm chân”, đồng thời đề cao và cam kết tính kỷ luật trong quản lý bằng cách lập kế hoạch chặt chẽ, tăng ngân sách, cam kết dòng tiền. Với các đối tác, Descon cam kết thực hiện đúng nghĩa vụ, xác định hợp tác cùng những đối tác định hướng đồng hành lâu dài với Descon, nhằm đem lại lợi ích và hiệu quả tốt nhất cho đôi bên.

Cột mốc 40 năm, một chặng đường đủ dài để chúng tôi khẳng định được vị thế, xác định được ưu và khuyết điểm của Descon trong thị trường Xây dựng Việt Nam. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn đối với các đối tác, quý cổ đông, cùng toàn thể cán bộ công nhân viên, những người đã chung tay tạo nên Descon như ngày hôm nay. Descon sẽ nỗ lực hơn nữa để thực hiện cam kết “Hiệu quả - Chân thành - Minh bạch - An toàn” và sẽ tiếp tục phấn đấu làm mới mình nhằm mang đến những giá trị cao nhất.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị  
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Chau Anh Tuấn

”



## TẦM NHÌN

“ Tiên phong áp dụng công nghệ mới để trở thành nhà thầu cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp, an toàn, hiệu quả cao nhất trong lĩnh vực công nghiệp và dân dụng vào năm 2017.”

## SỨ MỆNH

“ Trở thành nhà thầu đóng góp cho việc tăng năng suất và chất lượng lao động cho ngành xây dựng Việt Nam và khu vực Đông Nam Á.”



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### Disciplined/ Kỷ luật

- Tuân thủ nội quy, quy định của công ty.
- Nghiêm túc trong công việc, tuân thủ sự chỉ đạo hợp lý của cấp trên.
- Tạo kỷ luật với chính mình bằng cách thực hiện những việc đã cam kết.
- Luôn tu chính bản thân, nâng cao tác phong đạo đức, ý thức tổ chức.

### Eager to learn/ Học Hỏi

- Không bao giờ hài lòng, thỏa mãn với kết quả đã đạt được.
- Học tập cái mới, không ngừng sáng tạo để làm việc hiệu quả và thành công.
- Học hỏi những kinh nghiệm và kiến thức không chỉ từ cấp trên.
- Luôn nỗ lực để đạt những thành tích tốt hơn hiện tại.

### Show Respect/ Tôn Trọng

- Luôn tôn trọng đối tác, khách hàng và đồng nghiệp.
- Tôn trọng quyền cá nhân và tập thể.
- Tôn trọng thời gian, cam kết, quy trình.
- Xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt với đồng nghiệp, đối tác.

### Constancy/ Kiên Trì

- Quyết tâm vượt qua khó khăn thách thức, đứng lên từ những thất bại, sai lầm.
- Nỗ lực và kiên trì cao nhất để đạt được mục tiêu trong công việc.
- Làm hết việc chứ không hết giờ.
- Bình tâm trong giao tiếp với đối tác – đồng nghiệp.

### Open/ Minh Bạch

- Thành thật trong việc cung cấp và chia sẻ thông tin, trừ các thông tin mật theo quy định.
- Thành thật về khả năng, năng lực, quyền lợi, nghĩa vụ của mình.
- Thẳng thắn chia sẻ quan điểm mang tính xây dựng; thành thật nhận lỗi khi mắc sai lầm.
- Chân thành với đồng nghiệp; sẵn sàng chủ động chia sẻ, giúp đỡ, hỗ trợ ngay khi cần.

### Neutrality/ Khách quan

- Suy xét các khía cạnh của vấn đề một cách đa chiều.
- Cân bằng giữa lý trí và tình cảm khi hành động.
- Tập trung và lắng nghe một cách chủ động trong giao tiếp.
- Suy nghĩ và đánh giá trước khi nói hoặc hành động.

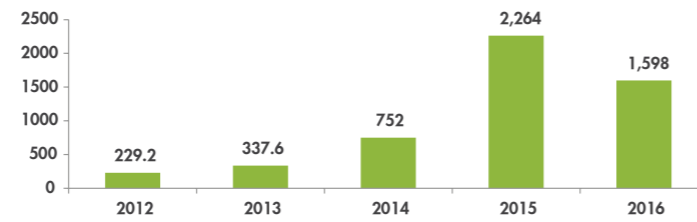


# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 05 NĂM

## Tổng doanh thu

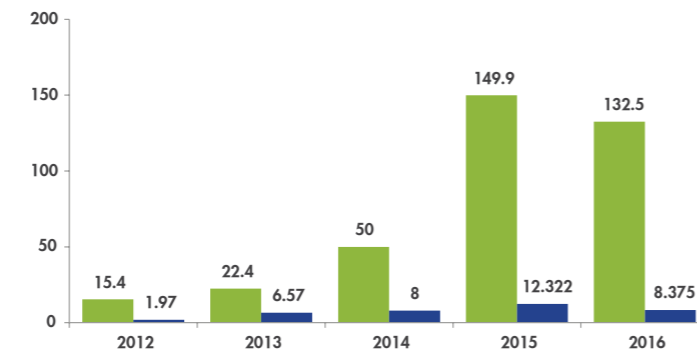
**1,598**  
tỷ đồng

■ Doanh thu



## Tổng lợi nhuận gộp

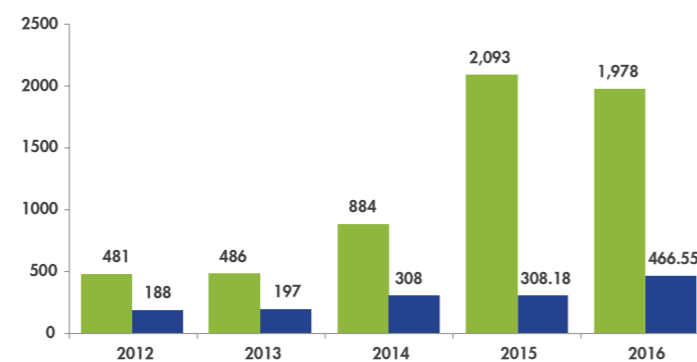
■ Lợi nhuận gộp  
■ Lợi nhuận sau thuế



## Tổng tài sản

**1,978**  
tỷ đồng

■ Tổng tài sản  
■ Vốn chủ sở hữu



Đơn vị tính: tỷ đồng

BÁO CÁO LÃI LỖ	2012	2013	2014	2015	2016	Tỷ lệ 2016/2015
Doanh Thu	229.2	337.6	752	2,264	1,598	71%
Lợi nhuận gộp	15.4	22.4	50	149.9	132.5	88%
Lợi nhuận sau thuế	1.97	6.57	8	12.322	8.375	68%

Đơn vị tính: tỷ đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2012	2013	2014	2015	2016	Tỷ lệ 2016/2015
Tổng tài sản	481	473	884	2,093	1,978	96%
Vốn chủ sở hữu	188	186	296	308	467	151%
Nợ dài hạn	28	44	26.0	161.41	289.26	179%

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	2012	2013	2014	2015	2016
Tỷ lệ lãi gộp/doanh thu	6.72%	6.64%	6.65%	6.62%	8.29%
Nợ/Vốn chủ sở hữu	15%	24%	9%	52%	62%
ROE (Lợi nhuận/VCSH)	1.05%	3.53%	2.70%	4.00%	1.80%





# DẤU ẤN NĂM 2016

Cùng chúng tôi nhìn lại một năm 2016, một bước tiến mới lại được hoàn thành, với sự đồng hành của tất cả các thành viên gia đình Descon.



**Chúc Tết công trường**  
Khởi đầu năm mới 2016, Ban Tổng Giám đốc đến thăm, chúc Tết toàn thể anh chị em khối công trường ở tất cả các dự án.



**Chương trình Dã ngoại Team Building 2016**  
Với chủ đề "Bền bỉ tiến bước - Đồng lòng vươn lên", chương trình đã kết nối gần 300 thành viên Descon trong suốt chặng đường 2 ngày 1 đêm tại Long Hải.



**Tài trợ xây dựng nhà tưởng niệm**  
Descon đã tài trợ xây dựng nhà tưởng niệm Bà Mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang Nhân dân Nguyễn Thị Rành với diện tích xây dựng rộng 4000 m2.



**Vận động giữa giờ mỗi ngày cho Công nhân viên Descon**  
Trong năm này, Descon đã thí điểm thành công việc hình thành văn hoá Thể dục giữa giờ tại văn phòng Descon. Tạo nên môi trường làm việc năng động, khoẻ mạnh. Văn hoá này sẽ được áp dụng cho tất cả dự án trong năm tới.



**Giáng sinh ấm áp cuối năm**  
Buổi tiệc giáng sinh nho nhỏ của gia đình Descon. Tất cả thành viên quây quần bên nhau, cùng nhau vui đùa trong không khí ấm cúng của tiết trời se lạnh cuối năm.



**Đêm tiệc Tất Niên chào Xuân Đinh Dậu 2017**  
Khép lại năm 2016 với những khó khăn xen lẫn thành tựu, tập thể thành viên Descon đã cùng nhau hội tụ, ôn lại những kỉ niệm trong năm vừa qua.



**NHÀ MÁY DỆT RISE SUN**



**Địa điểm**

Lô A2, Khu công nghiệp Thành Thành Công, Tây Ninh

**Nhà đầu tư**

Seduno Group

**Phạm vi công việc**

Xưởng sản xuất, hàng rào, nhà xe, nhà xử lý nước thải, hạ tầng, cơ điện

**Quy mô**

9,000 m<sup>2</sup>



**NHÀ XƯỞNG KÉO SỢI HUAFU GIAI ĐOẠN 2**



**Địa điểm**

KCN Thuận Đạo, Bến Lức, Long An

**Nhà đầu tư**

Tập đoàn Huafu (Hồng Kông)

**Phạm vi công việc**

Kết cấu và hoàn thiện sàn, vách tường và công tác cơ điện

**Quy mô**

21,072 m<sup>2</sup>



**VĂN PHÒNG HUÊ PHONG**



**Địa điểm**  
57/4A Phạm Văn Chiêu, P.14,  
Q.Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh

**Nhà đầu tư**  
Công Ty TNHH Giày Da Huê Phong

**Phạm vi công việc**  
Xây lắp và hoàn thiện khối nhà chính

**Quy mô**  
14,655 m<sup>2</sup>

**CHUNG CƯ BỘ CÔNG AN**



**Địa điểm**  
Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ  
Chí Minh

**Nhà đầu tư**  
Tập đoàn Phú Cường

**Phạm vi công việc**  
Tổng thầu thi công kết cấu và hoàn  
thiện cho 3 khối nhà A, B, C

**Quy mô**  
130,000 m<sup>2</sup>

**TRUNG TÂM TRIỂN LÃM QUẬN 2**



**Địa điểm**  
Khu đô thị Thủ Thiêm - Quận 2

**Nhà đầu tư**  
Ban quản lý Xây dựng Trung tâm Triển lãm Quy hoạch Thành phố

**Phạm vi công việc**  
Thi công phần thân

**Quy mô**  
18,270 m<sup>2</sup>

**NHÀ MÁY GIẤY GIAO LONG**



**Địa điểm**  
Khu công nghiệp Giao Long - Bến Tre

**Nhà đầu tư**  
Công ty Cổ phần Đông Hải Bến Tre

**Phạm vi công việc**  
Thi công nền móng, kết cấu và hoàn thiện công trình

**Quy mô**  
18,000 m<sup>2</sup>

# Mầm Xanh

*Hạt giống với lớp vỏ cứng bảo vệ, khi được gieo vào lòng đất sẽ vươn mình phá bỏ lớp vỏ rắn rỏi bên ngoài.*

*Khởi đầu chỉ là một doanh nghiệp nhỏ, với những rào cản, khó khăn, dùng đam mê và tinh thần bền bỉ, Descon đã vươn lên để hòa mình vào dòng chảy của thời cuộc "Công nghiệp hóa, hiện đại hóa".*

## 2. VỀ DESCON

Lĩnh vực hoạt động

Thông tin chung

Khu vực hoạt động và phát triển

Lịch sử phát triển

Giải thưởng và danh hiệu





“ Descon mang trong mình những ước mơ, khát khao, với một niềm tin sẽ đạt được thành quả và tạo ra những giá trị khác biệt trong ngành xây dựng Việt Nam ”



TỔNG THẦU XÂY DỰNG EPC, DESIGN & BUILD...



CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ, TƯ VẤN THIẾT KẾ, MEP

TÍCH HỢP CÔNG NGHỆ QUẢN LÝ TRỰC TUYẾN BIM, 3D, VDC







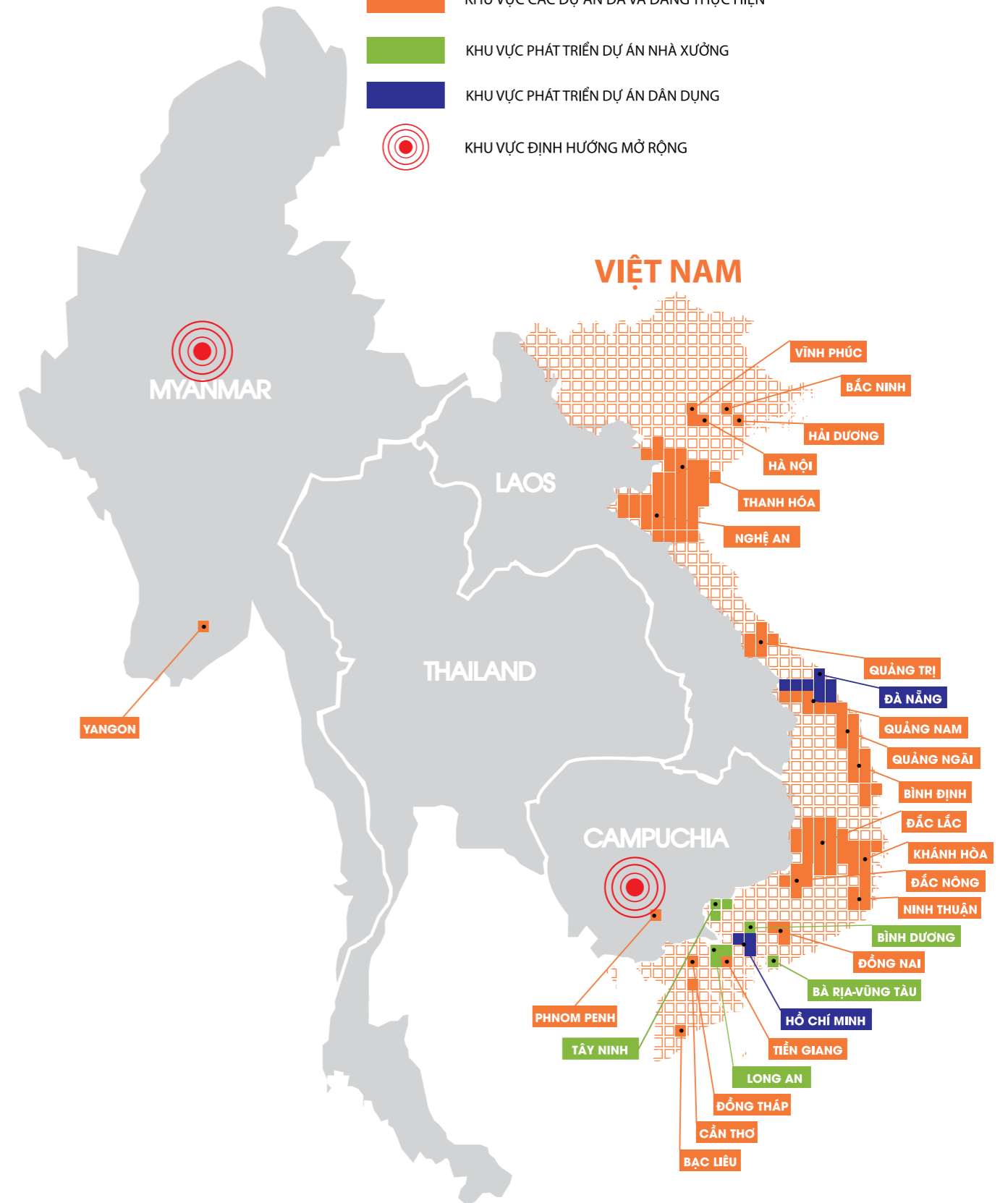
THI CÔNG CÔNG TRÌNH DÀN DỤNG, NHÀ XƯƠNG, HẠ TẦNG



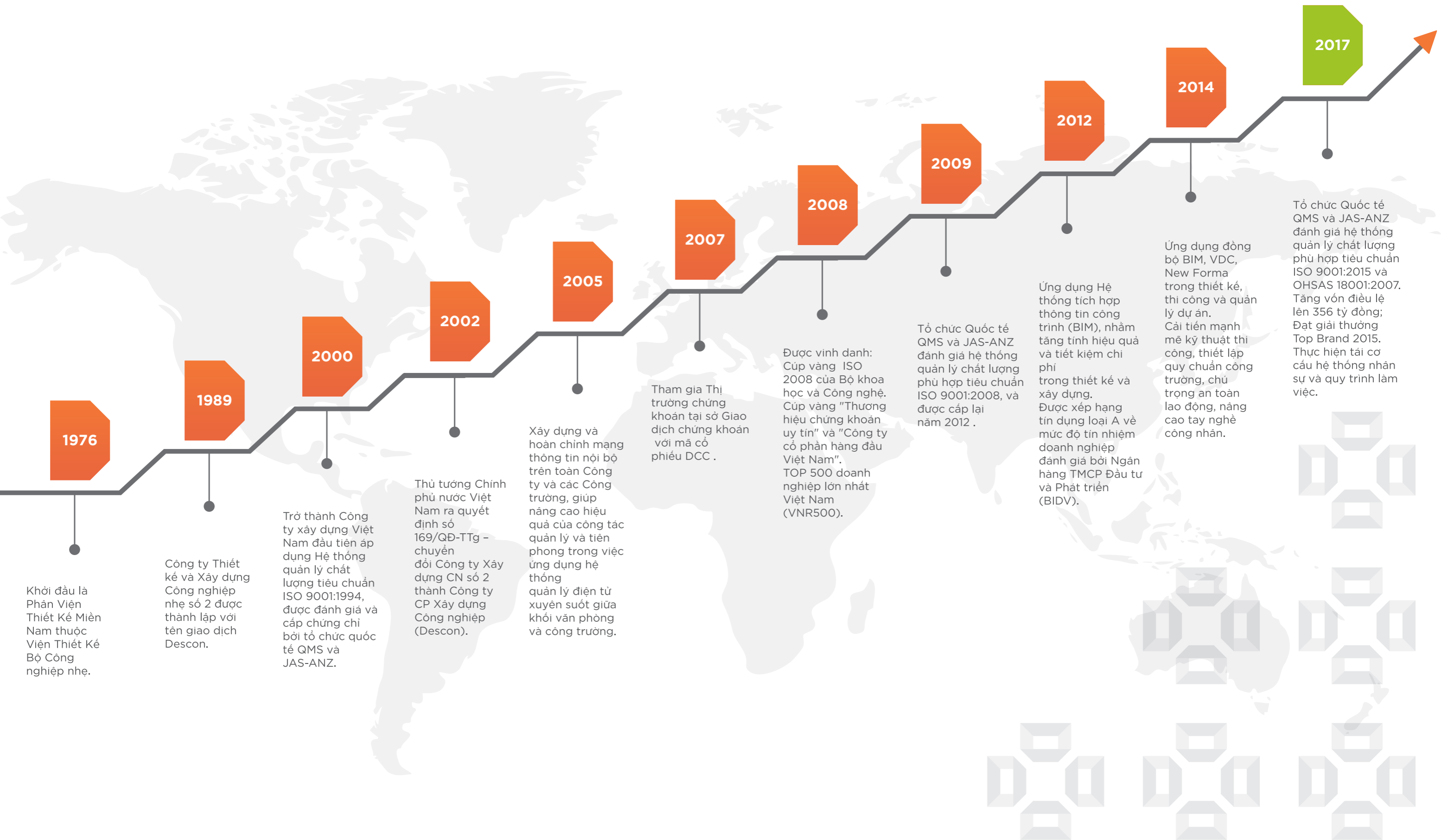
SẢN XUẤT KINH DOANH THIẾT BỊ VÀ XÂY DỰNG

- Tên tiếng Việt: **Công ty Cổ phần xây dựng Công nghiệp**
- Tên tiếng Anh: Industry Construction Corporation
- Tên viết tắt: **Descon**
- Giấy phép ĐKKD: **0302620641**
- Vốn điều lệ: **356 tỷ đồng (Ba Trăm năm mươi sáu tỷ đồng)**
- Địa chỉ ĐKKD: 146 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp. HCM
- Địa chỉ giao dịch: 406 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM
- Điện thoại (hotline): 0902 15 25 35
- Email: info@descon.com.vn
- Website: www.descon.com.vn

-  KHU VỰC CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN
-  KHU VỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG
-  KHU VỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN DÂN DỤNG
-  KHU VỰC ĐỊNH HƯỚNG MỞ RỘNG



# LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN



TỔNG QUAN  
**VỀ DESCON**  
 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ  
 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG  
 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG  
 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BKH  
 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BKRS  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chứng Nhận OHSAS 18001:2007

Occupational Health & Safety Management System

**CERTIFICATE OF APPROVAL**  
No. 017-38866-O

This is to certify that the Occupational Health & Safety Management System at

**Descon Construction Corporation**

of

146 Nguyen Cong Tru Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1,  
Ho Chi Minh City, Vietnam.  
406 Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, Ho Chi  
Minh City, Vietnam.


Has been examined by assessors of QMS Certification Services and  
found to be conforming to the requirements of:


**OHSAS 18001:2007  
OH&S Management Systems**


In respect of the following activities:


Design, Construction and Interior Decoration for Civil, Commercial  
and Industrial Projects. Trading and Investing in Real Estate

This certificate is valid from 14/06/16 to 14/06/19  
Original certification date: 14/06/16

  
Gerry Bonner, CPEng, BEng, FIE Aust, Chairman – QMSCS Pty Ltd  
Approval: QMSCS Pty Ltd Trading as QMS Certification Services  
To verify the validity of this certificate please visit [www.jas-anz.org/register](http://www.jas-anz.org/register)

  
QMSCS Pty Ltd  
Trading as QMS Certification Services  
Suite 4 - 19 Bolton Street,  
Newcastle NSW 2300 Australia

  
JAS-ANZ

  
APPROVED COMPANY  
OHSAS 18001  
OHS Management Systems  
QMS Certification Services  
Accreditation Number 03910907AL

Chứng Chỉ Quốc Tế ISO 9001:2015

Quality Management System

**CERTIFICATE OF APPROVAL**  
No. 017-38866-Q

This is to certify that the Quality Management System at

**Descon Construction Corporation**

of

146 Nguyen Cong Tru Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho  
Chi Minh City, Vietnam.  
406 Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, Ho Chi  
Minh City, Vietnam.


Has been examined by assessors of QMS Certification Services and found to be  
conforming to the requirements of:


**ISO 9001:2015  
Quality Management Systems**


In respect of the following activities:


Design, Construction and Interior Decoration for Civil, Commercial  
and Industrial Projects. Trading and Investing in Real Estate


This certificate is valid from 14/06/16 to 14/06/19  
Original certification date: 14/06/19


  
Gerry Bonner, CPEng, BEng, FIE Aust, Chairman – QMSCS Pty Ltd  
Approval: QMSCS Pty Ltd Trading as QMS Certification Services  
To verify the validity of this certificate please visit [www.jas-anz.org/register](http://www.jas-anz.org/register)

  
QMSCS Pty Ltd  
Trading as QMS Certification Services  
Suite 4 - 19 Bolton Street,  
Newcastle NSW 2300 Australia

  
AVCB  
ASSOCIATION OF ACCREDITED CERTIFICATION BODIES

  
JAS-ANZ

  
MEMBER OF MULTILATERAL  
RECOGNITION ARRANGEMENT  
IAF

  
APPROVED COMPANY  
ISO 9001  
Quality Management Systems  
QMS Certification Services  
Accreditation Number S1410994MA

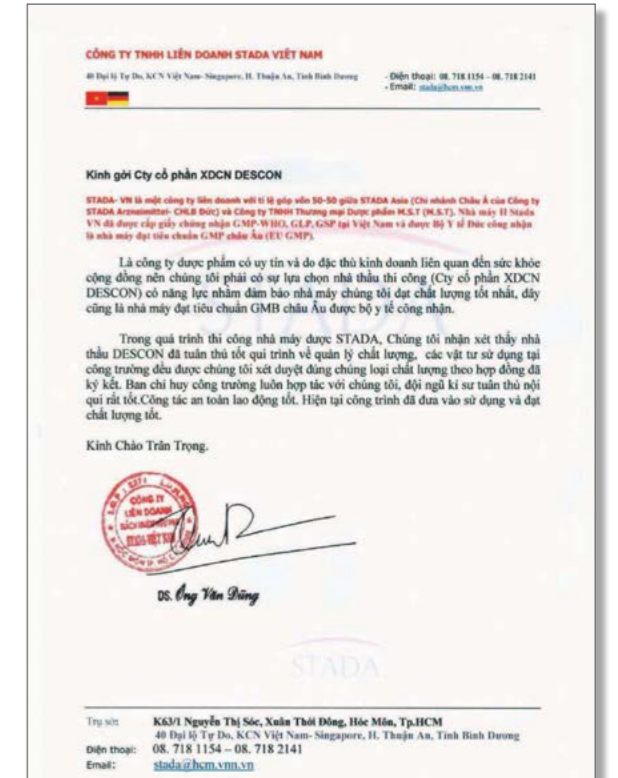
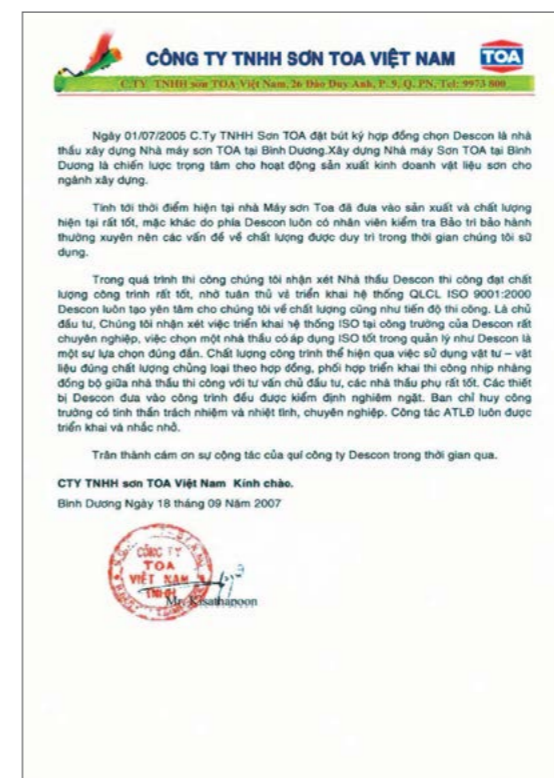
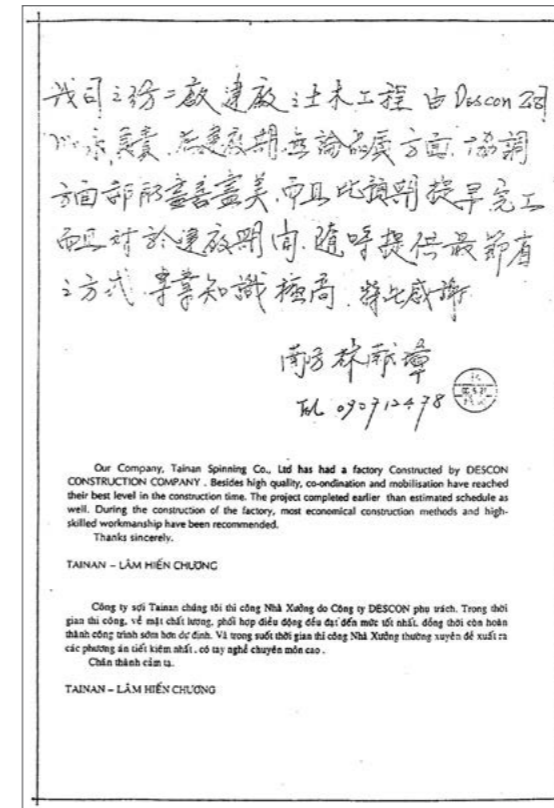




# GIẢI THƯỞNG VÀ DANH HIỆU

Chứng Nhận An Toàn Lao Động từ Chủ đầu tư và đơn vị Tư vấn giám sát:

Đánh giá từ khách hàng:



TỔNG QUAN  
VỀ DESCON  
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ  
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG  
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BKH  
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BKRS  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

# Đâm Chồi

Đủ nắng, đủ gió, đủ kiên trì chăm sóc, hạt giống sẽ nảy mầm xanh.  
Chồi xanh chính là kết quả của những ý chí kiên trì, quyết tâm vươn lên và tinh thần không ngừng học hỏi. Đủ tâm, đủ tầm, đủ bền bỉ phấn đấu, Descon đã nên hình hài dáng vóc với 40 năm trải nghiệm trên thị trường xây dựng Việt Nam.

## 3. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

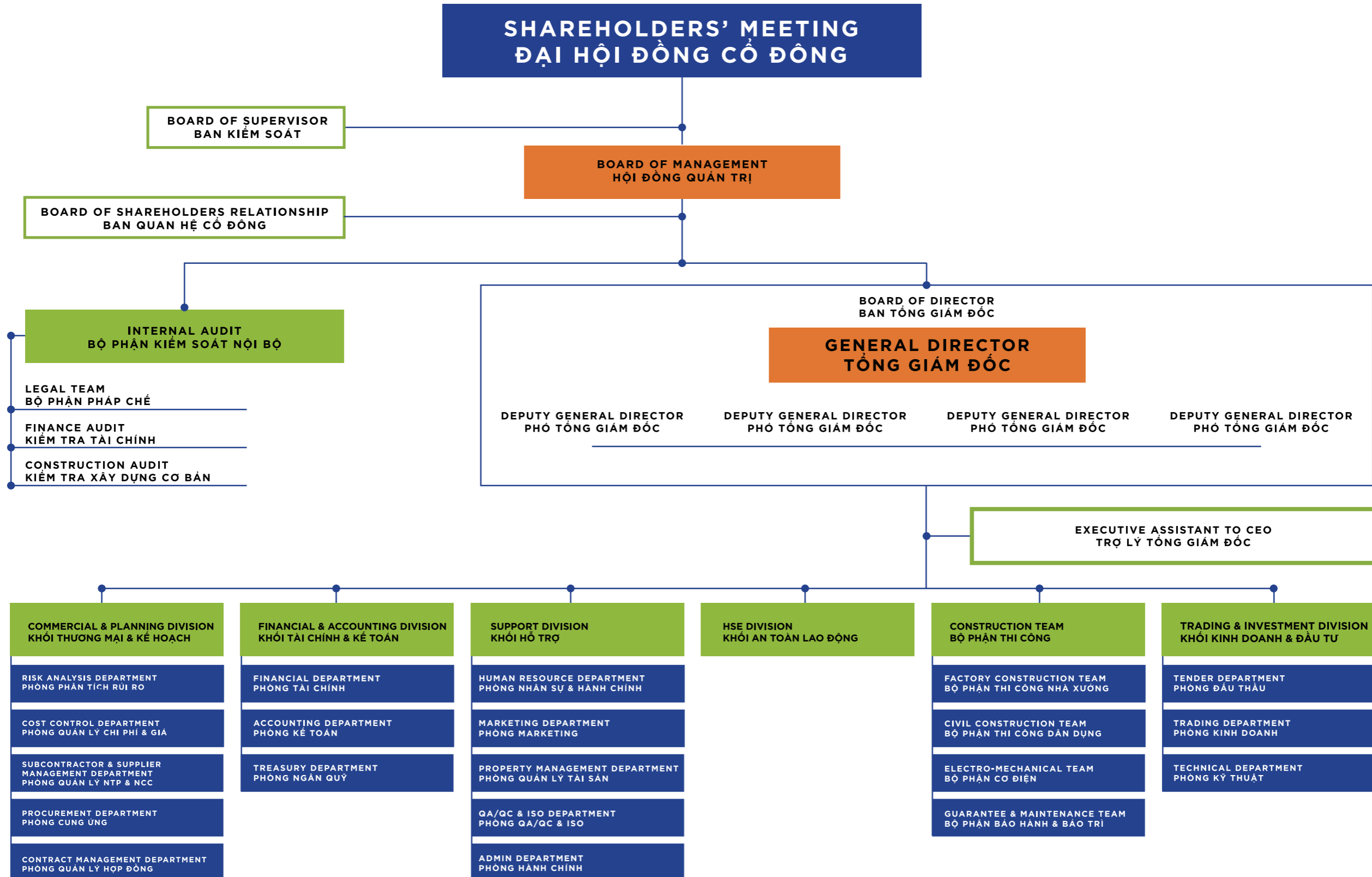
Sơ đồ tổ chức

Hội Đồng Quản Trị - Ban Kiểm Soát - Ban điều hành

Tình hình nhân sự năm 2016



**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC**



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ÔNG CHÂU ANH TUẤN**

Cử nhân chuyên ngành Xây dựng.  
Thạc sỹ chuyên ngành Quản lý dự án tại Đại học AIT Thái Lan.  
15 năm kinh nghiệm làm việc trong Môi trường xây dựng chuyên nghiệp, mang tầm quốc tế, các dự án xây dựng quy mô lớn với loại hình gồm Nhà máy điện, cao ốc, khu dân cư, bán lẻ và khách sạn.



**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT  
ÔNG TRỊNH THANH PHONG**

Thạc sỹ chuyên ngành Điện tử công suất tại Đại học Điện – Máy PLZEN, CH Séc.  
30 năm kinh nghiệm làm việc trong các lĩnh vực Khoa học Công nghệ, Điện tử.



**THÀNH VIÊN HĐQT  
ÔNG NGUYỄN NGỌC THẠCH**

Cử nhân chuyên ngành Kỹ sư xây dựng tại Trường Đại học Bách Khoa TpHCM và Thạc sỹ chuyên ngành Quản lý Dự án tại Trường Đại học Melbourne, Úc.

13 năm kinh nghiệm làm việc ở các vị trí Kỹ sư, Giám đốc Dự án, Phó Giám đốc Dự án, Giám đốc Phát triển Dự án.



**THÀNH VIÊN HĐQT  
BÀ HOÀNG QUẾ AN**

Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kinh tế ngoại thương, tiếng Nhật tại Đại học Ngoại thương Hà Nội.

15 năm đảm nhiệm các chức vụ như Trợ lý, phiên dịch tiếng Nhật cho Giám đốc Dự án, Cố vấn, Phó Tổng Giám đốc, Thư ký HĐQT và thành viên BKS.



**THÀNH VIÊN  
BÀ DƯƠNG VĂN ANH**

Cử nhân và Thạc sỹ chuyên ngành Tài chính ngân hàng tại trường Đại học Kinh tế TP HCM.

14 năm làm việc tại các Ngân hàng, đảm nhiệm nhiều vị trí như Trưởng phòng, Phó Giám đốc chi nhánh, Giám đốc đầu tư, Cố đồng sáng lập kiêm Giám đốc Điều hành.

## BAN KIỂM SOÁT



**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT  
BÀ BUI THỌ QUỲNH HƯƠNG**



**THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT  
BÀ DU NGỌC MỸ LOAN**



**THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT  
BÀ NGUYỄN THỊ NHƯ NGA**

## BAN ĐIỀU HÀNH



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
ÔNG CHÂU ANH TUẤN**

Cử nhân chuyên ngành Xây dựng, Thạc sỹ chuyên ngành Quản lý dự án tại Đại học AIT Thái Lan.

15 năm kinh nghiệm làm việc trong Môi trường xây dựng chuyên nghiệp, mang tầm quốc tế, các dự án xây dựng quy mô lớn với loại hình gồm Nhà máy điện, cao ốc, khu dân cư, bán lẻ và khách sạn.



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
ÔNG LÊ NHÂN HIẾN**

Cử nhân Kỹ sư xây dựng dân dụng tại Đại học Công nghệ Tp.HCM và đạt Chứng chỉ Giám sát Dân dụng và Thiết kế xây dựng.

Từ năm 2001 cho đến nay, ông đã đảm nhiệm nhiều chức vụ quan trọng như Kỹ sư dự án, Giám sát An toàn lao động, Giám đốc dự án, Giám đốc Khởi xây dựng và Phó Tổng Giám đốc.



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
ÔNG PHẠM VĂN ĐÌNH**

Cử nhân chuyên ngành Xây dựng tại Đại học Cần Thơ và đạt Chứng chỉ hành nghề Giám sát Dân dụng và Công nghiệp vào năm 2007.

Từ năm 2002 cho đến nay, ông đã giữ nhiều vị trí như Kỹ sư công trường, Giám đốc Dự án, Quản lý chất lượng tại các công ty Xây dựng quốc tế.



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
ÔNG NGUYỄN ĐÌNH DUY**

Cử nhân Khoa Xây dựng Trường Đại học Bách Khoa Đà Nẵng từ năm 1990.

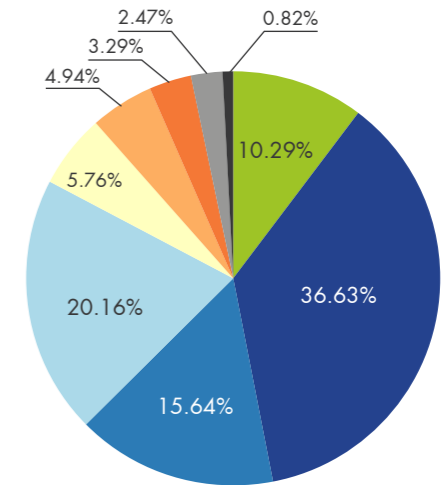
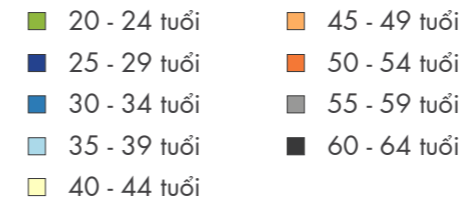
Kinh nghiệm làm việc dày dặn từ năm 1991 cho đến nay, ông giữ những chức vụ chủ chốt như Phó Giám đốc, Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc tại các Công ty, Tập đoàn Xây dựng quốc tế.

# TÌNH HÌNH NHÂN SỰ NĂM 2016

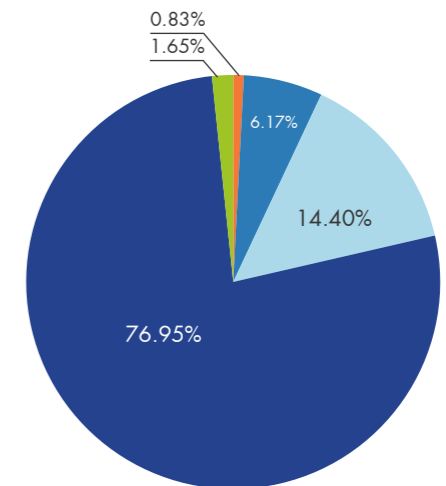
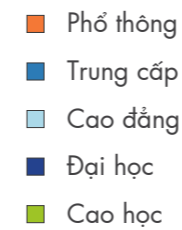


“**N**ăm 2016, Descon thực hiện việc tái cấu trúc nhân sự theo định hướng chung. Điều động nhân sự qua nhiều phòng ban và giữa các dự án với nhau nhằm đánh giá nhân sự phù hợp. Sàng lọc nhân sự, giảm quy mô nhân sự, tập trung chọn lọc nhân sự chất lượng cao, giảm bộ phận gián tiếp, chú trọng vào nhân sự trực tiếp tạo ra giá trị sản xuất.”

## Cơ cấu nhân sự 2016 theo độ tuổi



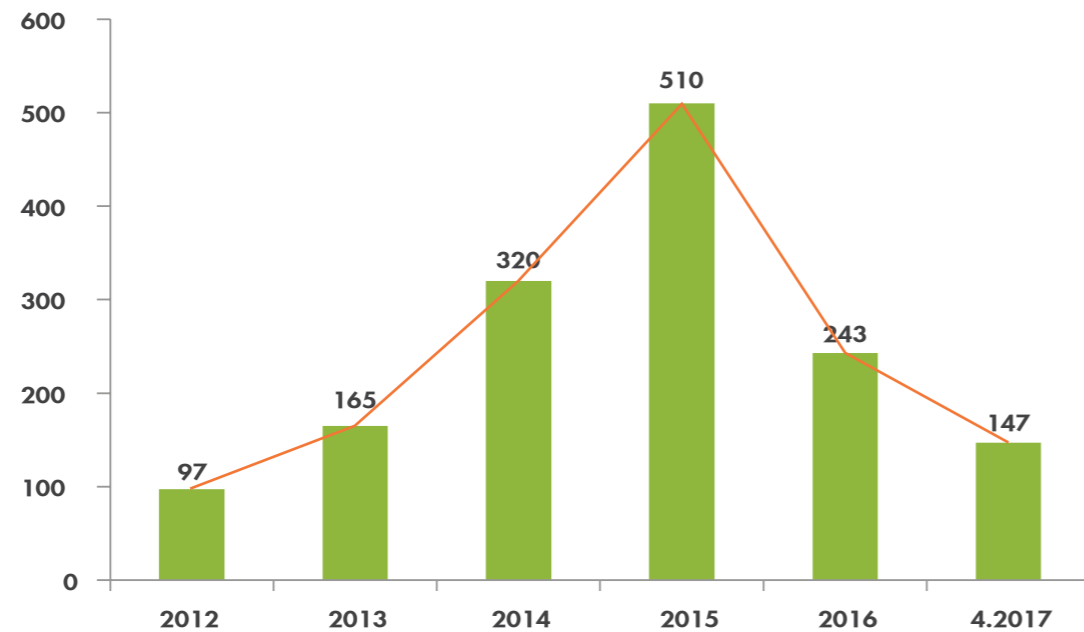
## Cơ cấu nhân sự 2016 theo trình độ



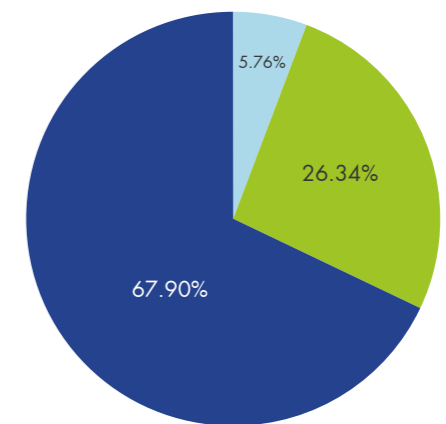
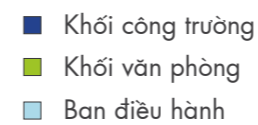
## Số lượng nhân sự 4.2017

# 147 người

Số lượng nhân sự qua các năm



## Cơ cấu nhân sự 2016 theo khu vực làm việc



Descon đã tiến hành tái cấu trúc, tinh gọn lại bộ máy tổ chức, nhằm rút gọn quy trình, thời gian làm việc giữa các bộ phận. Các bộ phận cũng được chuyên môn hoá thông qua các khoá đào tạo ngắn hạn, nâng cao trình độ, kiến thức và kỹ năng cho nhân viên.

Ngoài ra, Descon tập trung duy trì văn hoá làm việc tương tác giữa công trường và văn phòng nhờ vào việc áp dụng các phần mềm quản lý, giảm thiểu tối đa thời gian phát sinh trong quá trình tương tác truyền thống từ công trường lên đến văn phòng.



## CÔNG TÁC ĐÀO TẠO & PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ 2016

STT	Tên khóa đào tạo	Nội dung chính	Đối tượng tham dự
1	Đào tạo quản lý cấp trung	Bồi dưỡng các kỹ năng cần thiết trong việc quản lý phòng ban, công việc và con người	Trưởng phòng, GD Khối và GĐDA/CHT
2	Quản trị cuộc đời	Khái quát chân dung cuộc đời và cách thức quản lý chính mình	Các nhân sự tiềm năng và chủ chốt của Công ty
3	Giá trị cuộc sống	Tìm hiểu và khám phá giá trị trong cuộc sống của chính mình	Từ cấp Trưởng phòng trở lên

## ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH NHÂN SỰ 2017

STT	Nội dung chính	Nội dung chi tiết	Thời gian dự kiến
1	Chính sách phúc lợi	- Xây dựng khung cấp bậc và khung lương 2017 cho toàn Công ty	Tháng 2 - 17
		- Xây dựng cơ chế lương thưởng cho các cấp từ Trưởng phòng trở lên	Tháng 5 - 17
2	Các loại phụ cấp cho nhân viên	- Cập nhật phụ cấp lương, ăn ở, đi lại cho nhân viên làm việc tại công trình xa	Tháng 5 - 17
		- Cập nhật chế độ và điều kiện làm việc theo cấp bậc mới	Tháng 6 - 17
3	Hệ thống & quy trình làm việc	- Cập nhật khung trách nhiệm và phân quyền	Tháng 5 - 17
		- Cập nhật lại quy trình làm việc các phòng ban	Tháng 6 - 17
4	Đo lường hiệu quả công việc	- Xây dựng KPI 2017	Tháng 7 - 17
		- Thực hiện đánh giá KPI	Tháng 11 - 17
5	Phát triển sự nghiệp	- Cập nhật lộ trình phát triển sự nghiệp	Tháng 11 - 17

# Vươn Lên

**N**ếu sợ hãi và không vươn mình phát triển, hạt giống này mãi có bao giờ xanh?

Cuộc sống luôn biến động, chấp nhận không tiến lên phía trước đồng nghĩa với bạn sẽ bị thụt lùi về phía sau. Luôn đổi mới, học hỏi, rút kinh nghiệm từ đối thủ, từ những người đi trước, dũng cảm chấp nhận thử thách đã giúp Descon phát triển từng ngày.

## 4. BÁO CÁO HĐQT

Kết quả hoạt động năm 2016

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Định hướng hoạt động năm 2017



## I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

### 1. TÌNH HÌNH NHÂN SỰ QUẢN LÝ, GIÁM SÁT VÀ ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY

#### 1.1 Nhân sự HĐQT và chủ trương hoạt động

Trong năm 2016, HĐQT Công ty gồm có 05 Thành viên, tất cả các thành viên của HĐQT Công ty đều được ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2016 bầu chọn. Các Thành viên của HĐQT đều cơ cấu thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ HĐQT theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

Các Thành viên HĐQT đã có những đóng góp tích cực và hiệu quả trong việc hoạch định các chính sách, chiến lược cho Công ty nhằm đưa Descon trở thành một nhà Tổng thầu minh bạch, chân thành và mang lại hiệu quả không những cho Descon mà còn cho các quý cổ đông và quý đối tác.

Trong năm 2016, HĐQT đã có sự phân công vai trò, nhiệm vụ của từng Thành viên HĐQT như sau:

STT	Các TV HĐQT	Chức vụ	Phân công công việc
<b>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 8/12/2016</b>			
1	Trịnh Thanh Huy	CT.HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển quan hệ với các Ban, Ngành, Cơ quan, Tổ chức vì quyền lợi cao nhất của Công ty;</li> <li>- 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;</li> <li>- Tìm nguồn việc cho Công ty phù hợp với khả năng thi công ở từng giai đoạn;</li> <li>- Quản trị hệ thống;</li> <li>- Phụ trách BKS nội bộ</li> </ul>
2	Trần Văn Cầu	Phó CT.HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là TV HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty;</li> <li>- Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất;</li> <li>- Quản lý hình ảnh Công ty với các cổ đông, cơ quan bên ngoài;</li> </ul>
3	Châu Anh Tuấn	UV HĐQT kiêm TGD	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phụ trách thu hồi công nợ cũ;</li> <li>- Điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty và quản lý tài chính của Công ty;</li> <li>- Quản lý tài sản, vật tư, thiết bị;</li> <li>- Phụ trách quản lý triển khai các dự án xây lắp;</li> <li>- Phát triển tổ chức, văn hóa doanh nghiệp;</li> </ul>

4	Lê Hà Giang	UV HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là TV HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty;</li> <li>- Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất;</li> </ul>
5	Vũ Quốc Khánh	UV HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là TV HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty;</li> <li>- Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất;</li> <li>- Phụ trách quản lý triển khai các dự án xây lắp (phần M&amp;E);</li> <li>- Phát triển tổ chức, văn hóa doanh nghiệp</li> </ul>
<b>Từ ngày 08/12/2016 đến kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm 2017</b>			
1	Châu Anh Tuấn	CT. HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển quan hệ với các Ban, Ngành, Cơ quan, Tổ chức vì quyền lợi cao nhất của Công ty;</li> <li>- 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;</li> <li>- Tìm nguồn việc cho Công ty phù hợp với khả năng thi công ở từng giai đoạn;</li> <li>- Quản trị hệ thống;</li> <li>- Phụ trách thu hồi công nợ cũ;</li> <li>- Điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty và quản lý tài chính của Công ty;</li> <li>- Quản lý tài sản, vật tư, thiết bị;</li> <li>- Phụ trách quản lý triển khai các dự án xây lắp;</li> <li>- Phát triển tổ chức, văn hóa doanh nghiệp.</li> </ul>
2	Trịnh Thanh Phong	Phó CT.HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất;</li> </ul>
3	Hoàng Quế An	TV. HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất;</li> </ul>



4	Nguyễn Ngọc Thạch	TV. HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: - Là TV 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;
5	Đường Văn Anh	TV. HĐQT	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm: - Là TV 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;

## 1.2 Nhận xét chung:

- Theo sát tình hình biến động về kinh tế, giá cả thị trường, Hội đồng quản trị đã tổ chức nhiều phiên họp nhằm chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty có những điều chỉnh hợp lý kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp với tình hình biến động của nền kinh tế và giá cả vật tư, dịch vụ. HĐQT đều tổ chức họp thường kỳ theo các hình thức phù hợp để nghe Tổng Giám đốc công ty báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh trong quý và kế hoạch sản xuất kinh doanh của quý tiếp theo.
- Hoạt động quản trị Công ty đều theo đúng Quy chế quản trị Công ty, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT. Chủ tịch HĐQT và các thành viên được phân công đã thường xuyên, giám sát, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện nội dung đã được HĐQT thông qua tại các cuộc họp HĐQT, các Nghị quyết đã được ban hành.
- Các Nghị quyết được thông qua đều được Hội đồng quản trị giao cho Ban Giám đốc triển khai thực hiện và báo cáo Hội đồng quản trị.
- 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.

## 2. NHÂN SỰ ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Về phía nhân sự Ban điều hành (BDH) Công ty, trong năm 2016 đã có một số thay đổi sau:

- Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Đình Duy theo BBH HĐQT ngày 28/7/2016;
- Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Văn Đưa theo BBH HĐQT ngày 24/10/2016;
- Bổ nhiệm vị trí Kế toán trưởng đối với Bà Huỳnh Thị Bích Kiều thay cho Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung theo BBH HĐQT ngày 24/10/2016;
- Bầu Phó Chủ tịch HĐQT Công ty theo BBH HĐQT ngày 15/12/2016;

### Như vậy Ban điều hành Công ty đến thời điểm hiện tại gồm:

- Ông Châu Anh Tuấn: Tổng Giám đốc Công ty;
- Ông Nguyễn Văn Đưa: Phó Tổng Giám đốc;
- Ông Nguyễn Đình Duy: Phó Tổng Giám đốc;
- Ông Lê Nhân Hiến: Phó Tổng Giám đốc;
- Bà Huỳnh Thị Bích Kiều: Kế toán Trưởng.

## 3. CÁC CÔNG TÁC CHỦ YẾU CỦA HĐQT THỰC HIỆN TRONG NĂM 2016

### 3.1. Nhiệm vụ ĐHĐCĐ giao

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2016, Đại hội đã quyết nghị các vấn đề chính như sau:

- Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo tình hình hoạt động của HĐQT năm 2015 và định hướng hoạt động năm 2016”;
- Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015” Trong đó, các chỉ tiêu hoạt động SXKD đạt được của năm 2015:
  - Tổng doanh thu: 2,264,237,448,200 đồng. Đạt 151% so với kế hoạch đề ra
  - Lợi nhuận sau thuế: 12,322,914,573 đồng. Chưa đạt so với kế hoạch đã đề ra.
- Thông qua toàn bộ nội dung “ Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016” Một số chỉ tiêu chính:
  - Đạt chỉ tiêu doanh thu: 2,500 tỷ đồng (năm 2016);
  - Đạt chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: 61.5 tỷ đồng (năm 2016)
- Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo tài chính đã kiểm toán tài khoá 2015”
- Thông qua toàn bộ nội dung “Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2015”.
- Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo thù lao của HĐQT và BKS năm 2015, trình thù lao của HĐQT, BKS năm 2016”
- Thông qua toàn bộ nội dung “Tờ trình lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài khoá 2016” Một số nội dung chính: 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 2016 tối đa là 250 triệu đồng.
- Thông qua việc chào bán (đợt 2) 15,000,000 cổ phiếu cho Ông Trịnh Thanh Huy trong tổng số 40,000,000 cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thường niên số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2015 thông qua. Giá chào bán: 10,000 đồng/ cổ phần.  
Ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án chào bán chi tiết và quyết định lựa chọn thời điểm thực hiện các đợt tang vốn cho các nhà đầu tư (gồm Ông Trịnh Thanh Huy và/hoặc Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư HB) đã được ĐHĐCĐ thông qua. Đồng thời báo cáo UBCKNN sau khi kết thúc đợt chào bán, thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung, tiến hành các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo Dự án Preche”
- Thông qua toàn bộ nội dung “Báo cáo đánh giá của Ban Kiểm Soát”

### 3.2. Các kết quả đạt được trong năm 2016

Năm tài chính 2016 của Descon bắt đầu từ ngày 1/1/2016 và kết thúc vào ngày 31/12/2016.

Trong năm 2016, tổng doanh thu của Descon đạt mức 1,598 tỷ đồng, bằng 70.5% so với thực hiện năm 2015 và bằng 63.9% so với kế hoạch năm 2016 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ở kỳ họp thường niên năm 2016.

Chỉ Tiêu	2016 (Tỷ đồng)	2015 (Tỷ đồng)	Tăng/Giảm so với năm 2015 (%)
Doanh thu thuần	1,598	2,264	-29%
Lợi nhuận trước thuế	12	16.5	-24%
Lợi nhuận sau thuế	8.4	12.3	-32%

Những yếu tố ảnh hưởng tới tình hình sản xuất kinh doanh của Descon năm 2016 như sau:

**Thuận lợi của ngành:** Trong năm 2016 mảng xây dựng hạ tầng, dân dụng và chuyên dụng là điểm sáng của ngành xây dựng và đã cho thấy sức tăng trưởng tốt hơn nữa trong những tháng cuối năm khi các dự án hạ tầng được đẩy mạnh giải ngân. Ngành xây dựng Việt Nam đã phục hồi trong khoảng 2 năm trở lại đây khi luồng vốn FDI tìm đến Việt Nam mạnh hơn và thị trường bất động sản phục hồi, cũng như các chương trình đầu tư hạ tầng theo hình thức BOT được đẩy mạnh. Báo cáo của Tổng cục Thống kê 6 tháng đầu năm 2016 cho biết, giá trị sản xuất xây dựng 6 tháng đầu năm 2016 đạt 456 nghìn tỷ đồng trong đó khu vực ngoài nhà nước thực hiện đến 394 nghìn tỷ đồng. Tính theo giá so sánh, 6 tháng đầu năm giá trị sản xuất xây dựng tăng trưởng 8.7% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường bất động sản ấm lên cũng làm cho kết quả sản xuất kinh doanh của ngành xây dựng khả quan hơn nhiều so với các năm trước.

**Khó khăn của Descon:** Bất chấp những thuận lợi của ngành như trên trong năm 2016, hoạt động của Descon vẫn chưa cho thấy dấu hiệu khởi sắc và sự tăng trưởng mạnh mẽ, tương xứng với truyền thống của Công ty. Nguyên nhân của việc này đến từ việc Descon chưa có một nguồn vốn vững mạnh để hỗ trợ cho việc thi công các công trình, công ty phải sử dụng vốn vay ngân hàng nhiều nên đã ảnh hưởng tới lợi nhuận, do phải chi trả chi phí tài chính cao. Cũng vì vậy mà công ty chưa đầu tư thêm được các trang thiết bị hiện đại để bổ sung năng lực thi công, đảm bảo tham gia đấu thầu thắng các công trình với các chủ đầu tư có đòi hỏi cao về tiến độ và công nghệ cao.

Bất chấp những khó khăn như vậy, Descon đã tham gia đấu thầu và đã có mức doanh thu trong năm là 1,598 tỷ đồng, giá trị hợp đồng ký mới trong năm là 2,355 tỷ đồng.

Doanh thu của Descon đến chủ yếu từ hoạt động xây lắp, có rất ít doanh thu từ nguồn khác.

### 3.3. Tình hình tài chính

Chỉ Tiêu	2016 (Tỷ đồng)	2015 (Tỷ đồng)	Tăng/Giảm so với năm 2015 (%)
Tổng tài sản	1,978	2,092	-5.5%
Nợ ngắn hạn	1,222	1,622	-24.7%
Nợ dài hạn	289	161	+79.5%
Nguồn vốn chủ sở hữu	466	308	+51.3%

#### Tình hình tài sản:

Tại ngày 31/12/2016, tổng tài sản được ghi nhận là 1,978 tỷ đồng, giảm 5.5% so với năm trước, nguyên do chủ yếu là công ty đã tiến hành chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư tại công ty TNHH Pumyang Descon cho Công ty cổ phần đầu tư giải pháp Cộng Đồng Mở với giá trị 55 tỷ, mục đích là nhằm tái cơ cấu lại các khoản đầu tư.

#### Tình hình các khoản nợ phải trả:

Tại ngày 31/12/2016, tổng các khoản nợ phải trả của công ty là 1,511 tỷ, giảm 272 tỷ so với năm trước, trong đó vay ngắn hạn giảm 37 tỷ và vay dài hạn tăng 46 tỷ. Việc này là do công ty đã thực hiện tái cơ cấu

nợ để phù hợp với tình hình sản xuất của công ty. Vay ngắn hạn chủ yếu để tài trợ vốn lưu động cho các dự án đang triển khai của công ty. Vay dài hạn nhằm đầu tư trang thiết bị và công nghệ cho công ty nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất hiện tại.

## II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### Hoạt động xây lắp:

Ngành xây dựng công trình vẫn đang là ngành mang lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho công ty. Dự kiến trong năm 2017 sẽ mang lại doanh thu cho công ty trên 2,000 tỷ. Cùng với chính sách kích thích sản xuất, đẩy mạnh tín dụng để đảm bảo tăng trưởng GDP của chính phủ và các bộ ngành liên quan, Descon cần tiếp tục đẩy mạnh công tác đấu thầu, nâng cao năng lực thi công và tổ chức thực hiện dự án, bổ sung nhân sự có trình độ cao để đáp ứng yêu cầu của công ty.

### Về tài chính:

Mặc dù trong năm 2016 công ty đã tiến hành phát hành riêng lẻ cho cổ đông lớn của công ty 15 triệu cổ phiếu, tương đương với số tiền bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu là 150 tỷ nhưng công ty vẫn gặp rất nhiều khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn với các đối tác. Điều này đặt ra vấn đề công ty cần nâng cao hơn nữa khả năng quản trị dòng tiền, bao gồm cả việc thu tiền từ phía chủ đầu tư lẫn quan hệ với các bạn hàng.

### Về hệ thống quản trị:

Công ty cần tiếp tục hoàn thiện và ổn định hệ thống quản trị, nâng cao năng lực và chuyên môn của bộ máy quản lý và lãnh đạo công ty. Tăng cường thực hiện quản trị chiến lược bao gồm hoạch định, thực thi, kiểm tra và đánh giá chiến lược.

## III. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị thực hiện giám sát Ban Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty. Thông qua các cuộc họp hàng Quý và khi được yêu cầu, Hội đồng quản trị đã thẳng thắn trao đổi và chất vấn các hoạt động của Tổng Giám đốc trong việc thực hiện chiến lược hoạt động và các mục tiêu kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Yêu cầu Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chủ động báo cáo chi tiết, cập nhật đầy đủ về tiến độ thực hiện cũng như các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện kế hoạch kinh doanh.

Theo đánh giá của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc chưa hoàn thành chỉ tiêu về lợi nhuận được giao trong năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện tái cơ cấu nợ thành công, gia hạn được thời hạn trả nợ vay. Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Tổng Giám đốc cũng đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy trình và quy định trong hoạt động điều hành doanh nghiệp theo Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty và các quy định pháp lý hiện hành. Hội đồng quản trị nhận xét rằng các thành viên Ban Tổng Giám đốc đều có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.

## IV. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
<b>I Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 8/12/2016</b>					
1	Trịnh Thanh Huy	CT.HĐQT	20	100%	
2	Trần Văn Cầu	Phó CT.HĐQT	20	100%	
3	Vũ Quốc Khánh	UV HĐQT	20	100%	
4	Lê Hà Giang	UV HĐQT	11	55%	Đi công tác
5	Châu Anh Tuấn	UV HĐQT	20	100%	
<b>II Từ ngày 08/12/2016 đến hết ngày 30/4/2017</b>					
1	Châu Anh Tuấn	CT.HĐQT	03	100%	
2	Trịnh Thanh Phong	Phó CT.HĐQT	02	67%	
3	Nguyễn Ngọc Thạch	UV HĐQT	03	100%	
4	Đường Văn Anh	UV HĐQT	03	100%	
5	Hoàng Quế An	UV HĐQT	03	100%	

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Báo cáo năm 2016):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>Lĩnh vực tài chính</b>			
1	50/2016/NQ-HĐQT	04/02/2016	- Thông qua việc vay 50 tỷ đồng và đảm bảo khoản vay bằng tiền sử dụng đất; - Ủy quyền cho các cá nhân đại diện giao dịch với ngân hàng và ký kết các tài liệu liên quan đến các khoản vay/ xin cấp tín dụng.
2	51a/2016/NQ-HĐQT	04/04/2016	- Thông qua đề nghị tăng hạn mức tín dụng tại SeaAbank Sài Gòn; - Xem xét việc ủy quyền cho các cá nhân đại diện giao dịch với các ngân hàng và ký kết các tài liệu liên quan đến các khoản vay.
3	51b/2016/NQ-HĐQT	04/04/2016	- Thông qua việc vay 50 tỷ đồng và đảm bảo khoản vay bằng quyền sử dụng Khu Đất; - Ủy quyền cho các cá nhân đại diện giao dịch với Ngân hàng và ký kết các tài liệu liên quan đến các khoản vay/ xin cấp tín dụng
4	52a/2016/NQ-HĐQT	07/5/2016	- Xem xét việc đề nghị cấp tín dụng và ủy quyền cho cá nhân đại diện giao dịch với các ngân hàng và ký kết các tài liệu liên quan đến các khoản vay/ xin cấp tín dụng.

5	56b/2016/NQ-HĐQT	24/10/2016	- Thông qua hồ sơ cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.
6	59a/2016/NQ-HĐQT	15/12/2016	- Thông qua GHTD của Công ty Cổ phần xây dựng Công Nghiệp (Descon) và chia sẻ hạn mức cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp
<b>Lĩnh vực nhân sự</b>			
7	54c/2016/NQ-HĐQT	28/7/2016	- Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc – Nguyễn Đình Duy; - Giao nhiệm vụ thực hiện.
8	56a/2016/NQ-HĐQT	24/10/2016	- Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc – Nguyễn Văn Đưa.
9	56c/2016/NQ-HĐQT	24/10/2016	- Thông qua việc miễn nhiệm Tổng Giám Đốc Công ty TNHH Pумыang – Descon đối với Ông Ngô Quốc Dũng; - Thông qua việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Pумыang – Descon đối với bà Nguyễn Thị Hải Nam.
10	56d/2016/NQ-HĐQT	24/10/2016	- Thông qua việc miễn nhiệm vị trí Kế toán Trưởng đối với Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung; - Thông qua việc bổ nhiệm vị trí Kế toán Trưởng đối với Bà Huỳnh Thị Bích Kiều.
11	58b/2016/NQ-HĐQT	21/11/2016	- Đề cử các ứng viên bầu vào HĐQT và BKS tại ĐHĐCĐ bất thường 2016; - Bầu Chủ tịch HĐQT Công ty; - Giao nhiệm vụ thực hiện.
12	59/2016/NQ-HĐQT	15/12/2016	- Bầu Phó Chủ tịch HĐQT; - Các vấn đề khác
13	60a/2016/NQ-HĐQT	27/12/2016	- Thông qua việc miễn nhiệm vị trí Thư ký HĐQT đối với bà Nguyễn Thị Hồng Ngân; - Thông qua việc bổ nhiệm vị trí Thư ký HĐQT đối với bà Ngô Thị Thanh Mai.
<b>Lĩnh vực khác</b>			
14	51/2016/NQ-HĐQT	04/04/2016	- Xem xét tài liệu và công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 niên khoá tài chính năm 2015; - Các nội dung khác.
15	52/2016/NQ-HĐQT	07/5/2016	- Xem xét tài liệu và công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2016 niên khoá tài chính 2015; - Tổng kết tình hình hoạt động năm 2015; - Xem xét và phê duyệt Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016; - Về công tác tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2017; - Các nội dung khác.
16	52b/2016/NQ-HĐQT	07/5/2016	- Quyết định việc tham gia đấu giá và ủy quyền mua đấu giá tài sản thi hành án của bà Lê Thị Ngọc Yến.

17	53a/2016/NQ-HĐQT	31/5/2016	- Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty; - Giao nhiệm vụ thực hiện.
18	54a/2016/NQ-HĐQT	28/7/2016	- Thông qua việc thành lập chi nhánh tại Tây Ninh; - Giao nhiệm vụ thực hiện
19	54b/2016/NQ-HĐQT	28/7/2016	- Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty; - Giao nhiệm vụ thực hiện
20	55a/2016/NQ-HĐQT	05/10/2016	- Thông qua công tác tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2016; - Giao nhiệm vụ thực hiện.
21	57a/2016/NQ-HĐQT	07/11/2016	- Thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần.
22	57b/2016/NQ-HĐQT	07/11/2016	- Thông qua công tác tổ chức và các nội dung, tài liệu ĐHĐCĐ bất thường năm 2016; - Giao nhiệm vụ thực hiện.
23	58a/2016/NQ-HĐQT	21/11/2016	- Thay đổi thời gian, địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ bất thường 2016; - Giao nhiệm vụ thực hiện.

## V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

### 1. CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH NĂM 2017

Chỉ Tiêu	Kế hoạch năm 2017	Ghi chú
Doanh thu	1,500 tỷ đồng	
Lợi nhuận sau thuế	24 tỷ đồng	1.6%

### 2. VỀ THỊ TRƯỜNG MỤC TIÊU

- Tập trung Dự án Công Nghiệp: 70%
- Áp dụng công nghệ mới/ Máy móc/ Thiết bị hiện đại
- Áp dụng 30% Pre-cast cho dự án mới
- Cung cấp giải pháp tổng thể cho Chủ Đầu Tư (D&B, EPC ...)
- Tập trung dự án ở Thành phố Hồ Chí Minh, Tiền Giang, Bến Tre, Long An, Tây Ninh, Bình Dương, Vũng Tàu.
- Tăng cường áp dụng BIM, VDC và hệ thống quản trị hiệu quả

### 3. VỀ CHIẾN LƯỢC NGUỒN NHÂN LỰC

- Chỉ đạo Ban Điều Hành tiếp tục sàng lọc nhân sự một cách có hiệu quả, tiết kiệm nguồn nhân lực;
- Xây dựng chiến lược, chính sách tuyển dụng để có thể thu hút nguồn nhân lực có năng lực;
- Thực hiện các chương trình đào tạo nội bộ cũng như những chính sách đào tạo ra nước ngoài cho các nhân sự chủ chốt nhằm nâng cao, cải thiện trình độ, kỹ năng của nhân sự;
- Chỉ đạo rà soát, kiểm tra lại trình độ, năng lực của Nhân viên thông qua các bài kiểm tra định kỳ nhằm khen thưởng/ nâng lương đối với những nhân sự có đóng góp hoặc có tiềm năng đối với Công ty;

## VI. THAY ĐỔI DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 34 ĐIỀU 6 LUẬT CHỨNG KHOÁN (BÁO CÁO NĂM 2016)

- Không có

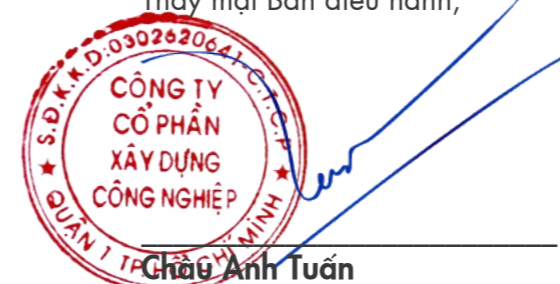
## VII. GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN

1. Danh sách cổ đông nội bộ và người có liên quan: Không có
2. Giao dịch cổ phiếu: Không có
3. Các giao dịch khác (các giao dịch của cổ đông nội bộ/cổ đông lớn và người liên quan với chính Công ty): Không có

## VIII. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý KHÁC

- Không có

Trân trọng,  
Thay mặt Ban điều hành,



**Châu Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

# Phát Triển

Sự phát triển không ngừng, khát vọng vươn lên, quyết tâm chinh phục từng cột mốc, sẵn sàng đương đầu mọi thách thức, với kinh nghiệm học được từ suốt những giai đoạn trước cùng với sự đoàn kết từ một tập thể có chung một chí hướng đi lên đã giúp Descon trở thành một thương hiệu có vị thế trên thị trường xây dựng.

## 5. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Văn hóa Công ty

Quan hệ nhà đầu tư

Hoạt động quản lý an toàn lao động



Hơn 40 năm hình thành và phát triển, Descon hiểu rõ việc xây dựng và duy trì văn hoá công ty là yếu tố quan trọng tạo nên sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp. Với mục tiêu mang cảm giác Descon chính là ngôi nhà thứ 2 đến mỗi nhân viên, Descon đã và đang nỗ lực tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, tràn đầy nhiệt huyết, chân thành để tất cả thành viên Descon luôn hứng khởi, phát huy hết khả năng của mình.



Chương trình Teambuilding tháng 8 năm 2016 chủ đề "Bền bỉ tiến bước - Đồng lòng vươn lên"

## TẠO SỰ HOÀ ĐỒNG

Tại Descon, nhân viên mới đều nhận được sự đón tiếp niềm nở, tận tình từ nhân viên cũ; Do đó, mọi người rất nhanh chóng hoà nhập và thân thiện với nhau. Dần dần đã tạo nên một nét văn hoá đặc trưng cho Descon.

## GIỮ HOÀ KHÍ NƠI LÀM VIỆC

Môi trường xây dựng vốn rất áp lực, dễ dẫn đến những ứng xử không đẹp nơi công sở. Tuy nhiên, nhân viên Descon luôn vì mục tiêu chung, cố gắng giữ hoà khí, đem lại sự thoải mái tại văn phòng.

## THÁI ĐỘ LẠC QUAN

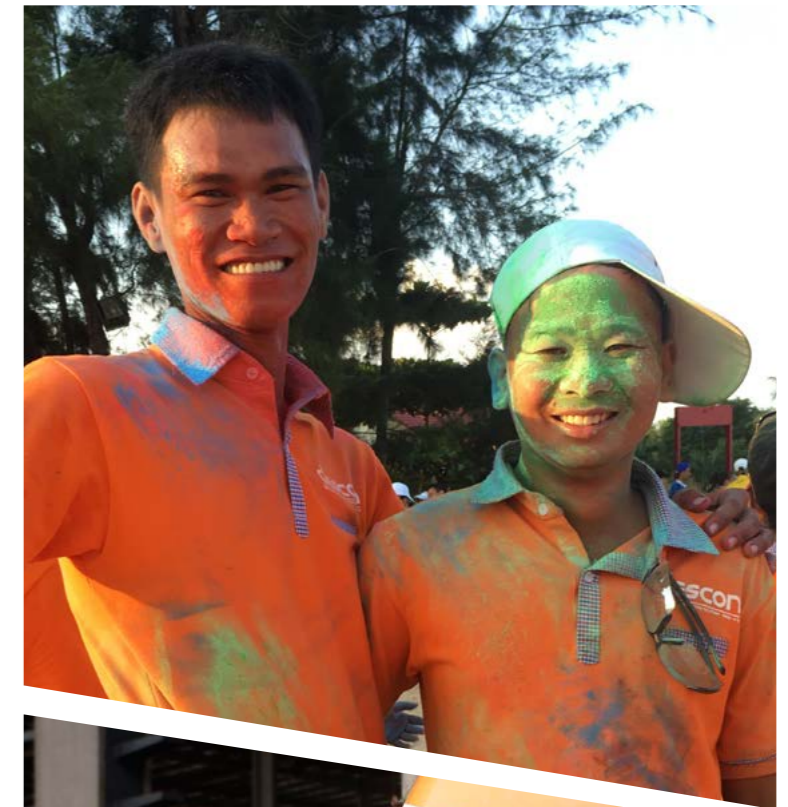
Chính vì tính chất áp lực cao của ngành xây dựng, có thể ảnh hưởng đến tinh thần làm việc của toàn thể nhân viên. Nhưng ở Descon, tất cả mọi người đều giữ được thái độ lạc quan nhờ vào niềm tin. Niềm tin lẫn nhau, niềm tin vào Ban lãnh đạo, niềm tin vào chính bản thân mình, niềm tin rằng mọi khó khăn đều có hướng giải quyết.

## XÂY DỰNG TINH THẦN ĐOÀN KẾT

Mỗi một bộ phận tại Descon đều có một nhiệm vụ riêng, nhưng khi cần sự trợ giúp, tất cả các bộ phận khác đều cố gắng hỗ trợ hết sức mình, bởi vì mỗi một nhân viên đều được xem như là một thành viên trong gia đình Descon, giúp đỡ lẫn nhau chính là giúp cho gia đình lớn ngày càng phát triển hơn.

## CHÂN THÀNH - MINH BẠCH

Để có thể duy trì một doanh nghiệp hoạt động lâu dài và vững mạnh, từng cá nhân tại Descon phải luôn chú trọng sự minh bạch và chân thành. Phải như thế mới có thể hạn chế được những mâu thuẫn xảy ra trong suốt quá trình làm việc.





# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Duy trì mối quan hệ với Nhà đầu tư – Đối tác, cung cấp đầy đủ thông tin cần thiết, chủ động kết nối, giải đáp mọi khúc mắc chính là những chiến lược mấu chốt của Descon trong việc giữ vững mối quan hệ Nhà đầu tư – Đối tác.

Năm 2016 vừa qua, Descon đã phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, khiến cho việc minh bạch thông tin và duy trì mối quan hệ với Nhà đầu tư – Đối tác bị thiếu sót. Nhờ sự ủng hộ, cảm thông từ Quý Nhà đầu tư – Đối tác, Descon đã có thêm động lực để có thể vượt qua những thử thách trong năm vừa qua.

Ghi nhận tất cả đóng góp từ Quý Nhà đầu tư – Quý đối tác, năm 2017, Descon tiếp tục đẩy mạnh, duy trì mối quan hệ với Quý Nhà đầu tư – Đối tác, quyết tâm xây dựng niềm tin từ thông tin minh bạch, cam kết thực hiện đúng nghĩa vụ, xác định hợp tác cùng những đối tác định hướng đồng hành lâu dài với Descon nhằm tạo giá trị cộng thêm, đem lại lợi ích tốt nhất cho đôi bên.



Lễ khởi công Khu nghỉ dưỡng Pullman Phú Quốc





# HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ AN TOÀN LAO ĐỘNG

An toàn trong lao động đóng vai trò cực kỳ quan trọng, to lớn đối với mỗi công ty. Đặc biệt với Descon, đó chính là yêu cầu bắt buộc Descon phải thực hiện cho Ban chỉ huy, Công nhân và Khách hàng. Việc đảm bảo an toàn trong lao động không những đảm bảo sinh mạng cho nhân viên, mà còn giúp nâng cao năng suất, tăng tinh thần gắn bó lâu dài với doanh nghiệp nếu thực hiện đúng chuẩn và yêu cầu.



Trong suốt 40 năm thành lập, Descon luôn cố gắng hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ đảm bảo an toàn lao động cho toàn thể nhân viên. Cụ thể, thông qua ba mục tiêu chính:

## 1. TẠO MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC AN TOÀN

Với hệ thống biển bảng an toàn lao động theo chuẩn quốc tế lên đến hàng trăm cái, được bố trí theo từng vị trí đặc thù, với mục đích nhắc nhở công nhân và ban chỉ huy, hạn chế tối đa mọi rủi ro có thể xảy ra.

## 2. THIẾT LẬP QUY TRÌNH LÀM VIỆC AN TOÀN

Đồ bảo hộ lao động, dụng cụ tại công trường luôn được trang bị đầy đủ và kiểm tra, cập nhật liên tục. Những công việc mang mức độ khó, đòi hỏi tính kỹ thuật cao luôn được khảo sát trước khi tiến hành thi công và luôn được giám sát kỹ càng trong suốt giai đoạn thi công.

## 3. TẠO Ý THỨC VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Các buổi tập huấn về an toàn lao động, hướng dẫn sử dụng máy móc thiết bị mới theo đúng quy trình được tổ chức đều đặn tại công trường. Nhằm đảm bảo tất cả anh em công trường đều nắm rõ và thuần thục các quy trình, quy định an toàn khi làm việc.



Họp an toàn lao động thường ngày tại công trường





# Sinh tồn

Cuộc sống vốn khắc nghiệt, muốn tồn tại phải không ngừng đấu tranh. Cạnh tranh chính là quy luật tất yếu để phát triển. Môi trường xây dựng đầy gian nan, thử thách, để có thể trụ vững, buộc Descon phải luôn nỗ lực, luôn luôn đổi mới, tạo ra giá trị khác biệt để kịp thời thích nghi với môi trường xây dựng đầy biến động.



## 6. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN ĐIỀU HÀNH

*Tổng quan hoạt động kinh doanh năm 2016*

*Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2016*

*Bảng cân đối kế toán năm 2016*

*Nhiệm vụ trọng tâm đã thực hiện năm 2016*

*Báo cáo xây lắp*

## TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

Năm 2016 công ty đã thực hiện tổng doanh thu là 1,598 tỷ đồng, giảm 29.5% so với năm 2015 và bằng 63.9% kế hoạch đặt ra của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016. Cụ thể như sau:

### 1. CÁC CHỈ TIÊU THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ Tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Thực hiện so với Kế hoạch 2016 (%)	Tăng/Giảm so với 2015 (%)
	Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện		
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1,500,000</b>	<b>2,264,237</b>	<b>2,500,000</b>	<b>1,597,852</b>	<b>64%</b>	<b>71%</b>
<b>Giá vốn</b>		2,114,291		1,465,354		69%
<b>Doanh thu tài chính</b>		23,254		28,015		120%
<b>Chi phí tài chính</b>		26,504		46,840		177%
<b>Chi phí quản lý</b>		95,444		106,135		111%
<b>Thu nhập khác</b>		1,296		18,756		1,447%
<b>Chi phí khác</b>		35,991		14,264		40%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		16,556		12,031		73%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	45,000	12,323	24,906	8,375	34%	68%

Chi phí quản lý và chi phí lãi vay đều tăng hơn so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 34% kế hoạch đề ra và bằng 68% so với năm 2015.

Một trong những lý do chính làm tăng chi phí quản lý là chi phí nhân sự quá cao, công ty đã nhận biết và quyết tâm cắt giảm chi phí này (đầu năm số lượng nhân viên công ty là 510 người hiện cuối năm chỉ còn 243 người giảm 52%). Tuy nhiên điều này cần được cân nhắc trong năm tới khi công ty sẽ triển khai thực hiện và đấu thầu nhiều công trình, cần có lực lượng cán bộ, kỹ sư, nhân viên quản lý có đủ năng lực để đảm bảo hoàn thành kế hoạch HDCĐ giao cho.

Trong năm công ty đã lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi tuân thủ theo nguyên tắc kế toán và các quy định hiện hành về việc trích lập dự phòng, cụ thể số dự phòng phải thu khó đòi lũy kế đến 31/12/2016 là 46.9 tỷ đồng.

## 2. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
<b>Tỷ Suất Lợi Nhuận</b>			
Tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu	%	6.62%	8.29%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	0.73%	0.75%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu	%	5.37%	2.58%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0.79%	0.61%
<b>Khả Năng Thanh Toán</b>			
Chỉ số thanh toán hiện hành	Lần	1.19	1.45
Chỉ số thanh toán nhanh	Lần	0.83	1.10
Chỉ số đòn cân nợ	%	43.93%	44.83%
<b>Hiệu Quả Hoạt Động</b>			
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0.75	0.39
Vòng quay vốn cổ phần	Vòng	10.99	2.84
<b>Chỉ Số Rủi Ro Tài Chính</b>			
Chỉ số nợ trên tổng vốn	Lần	0.85	0.76
Chỉ số nợ trên vốn cổ phần	Lần	8.66	4.25

- Nhóm chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận: Tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu năm 2016 là 8.29% cao hơn so với năm 2015 (6.62%) nhưng chi phí quản lý năm 2016 tăng nên tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên doanh thu năm 2016 tăng không đáng kể so với 2015.
- Nhóm chỉ tiêu khả năng thanh toán năm 2016 tăng hơn 2015, chứng tỏ mức thanh toán năm 2016 hiệu quả hơn, do năm 2016 do công ty tăng vốn chủ sở hữu thêm 150 tỷ đồng.
- Nhóm chỉ tiêu hiệu quả hoạt động năm 2016 thấp hơn năm 2015 do giá trị tài sản 2 năm không thay đổi nhiều nhưng năm 2016 công ty tăng vốn chủ sở hữu 150 tỷ và doanh thu năm 2016 ít hơn năm 2015 là 666 tỷ đồng.
- Nhóm chỉ tiêu rủi ro tài chính năm 2016 ít rủi ro hơn năm 2015 do vốn chủ sở hữu của công ty được tăng 150 tỷ đồng.

## KẾT QUẢ THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,597,852,426,664	2,264,237,448,200
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,597,852,426,664	2,264,237,448,200
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1,465,353,647,422	2,114,291,336,481
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		132,498,779,242	149,946,111,719
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28,015,988,735	23,254,201,154
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	46,839,579,662	26,504,749,496
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		45,823,340,811	14,792,451,522
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	106,135,816,091	95,444,050,257
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7,539,372,224	51,251,513,120
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	18,756,134,788	1,296,096,754
12.	Chi phí khác	32	VI.7	14,264,450,707	35,991,415,973
13.	Lợi nhuận khác	40		4,491,684,081	(34,695,319,219)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12,031,056,305	16,556,193,901
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	2,708,811,051	4,233,279,328
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	947,103,564	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8,375,141,690	12,322,914,573
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	335	598
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	335	598

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>1,773,275,932,292</b>	<b>1,929,820,543,483</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		44,327,982,668	185,317,209,326
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6,201,087,380	7,033,131,130
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,277,506,292,189	1,117,748,678,725
IV.	Hàng tồn kho	140		426,438,652,466	586,105,933,897
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		18,801,917,589	33,615,590,405
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>204,553,263,475</b>	<b>162,238,792,704</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		144,000,000	73,188,054,445
II.	Tài sản cố định	220		19,755,052,995	22,439,750,818
III.	Bất động sản đầu tư	230		180,254,210,480	41,159,627,980
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		4,400,000,000	24,267,895,513
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		-	1,183,463,948
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,977,829,195,767</b>	<b>2,092,059,336,187</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>1,511,277,962,100</b>	<b>1,783,883,244,210</b>
I.	Nợ ngắn hạn	310		1,222,016,270,137	1,622,475,915,638
II.	Nợ dài hạn	330		289,261,691,963	161,407,328,572
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>400</b>		<b>466,551,233,667</b>	<b>308,176,091,977</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	410		466,551,233,667	308,176,091,977
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,977,829,195,767</b>	<b>2,092,059,336,187</b>

## NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM ĐÃ THỰC HIỆN NĂM 2016

### 1. CHIẾN LƯỢC

- Xây dựng chiến lược hoạt động Descon năm 2016
- Xây dựng kế hoạch hoạt động các bộ phận năm 2016

### 2. KINH DOANH

#### 2.1. Thị trường

- Tập trung chủ yếu ở loại hình dự án cao ốc, nhà máy công nghiệp;
- Trong năm 2016, Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp đã ký 11 Hợp đồng với tổng giá trị là 2,355 tỷ đồng. Trong đó có các công trình có giá trị lớn như:
  - Khu chung cư Trương Đình Hội: 1,262 tỷ đồng
  - Nhà máy Huafu Long An (Gói 2): 117 tỷ đồng
  - Nhà máy Dệt Rise Sun: 102.5 tỷ đồng
  - Nhà máy Nhuộm Rise Sun: 305.7 tỷ đồng
  - Nhà máy giày Huế Phong: 88 tỷ đồng
  - Nhà máy Giao Long (GĐ 2): 137.5 tỷ đồng
  - Khách sạn Pullman – Phú Quốc: 143.8 tỷ đồng

#### 2.2. Sản phẩm - Dịch vụ

- Thi công xây dựng;
- Thiết kế và Xây dựng;
- Tư Vấn Quản lý Dự án;
- Sản xuất kinh doanh thiết bị và Vật liệu xây dựng

### 3. NGUỒN LỰC

#### 3.1. Tài chính

- Hoàn tất các khoản vay ngân hàng;

#### 3.2. Công nghệ

- Nhập khẩu và đưa vào sử dụng các thiết bị mới;
- Ứng dụng phần mềm BIM vào thi công các dự án.

#### 3.3. Nhân sự

- Tuyển dụng các vị trí chủ chốt của Công ty;
- Sàng lọc và điều chuyển nhân sự phù hợp với thực tế;

### 4. HỆ THỐNG VẬN HÀNH

#### 4.1. Công tác xây lắp và Quản lý dự án

Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp đã tổ chức quản lý trực tiếp nên hầu hết các công trình đều đảm bảo chất lượng, tiến độ và sự hài lòng của Chủ đầu tư, cụ thể:

- Ứng dụng công nghệ tiên tiến, trang thiết bị máy móc hiện đại;
- Nâng cao tay nghề của nhân công bằng việc đào tạo, huấn luyện bồi đội ngũ chuyên gia quốc tế; hợp tác với các đội ngũ nhân công lành nghề;
- Xây dựng tiêu chuẩn hệ thống tổ chức chuyên nghiệp và đồng nhất;

- Tuân thủ tuyệt đối các yêu cầu về chất lượng công trình;
- Nỗ lực thực hiện các cam kết tiến độ;
- Chú trọng công tác an toàn lao động trong thi công. Vệ sinh xanh – sạch – đẹp, vì sự phát triển của cộng đồng. Descon đã và đang tập trung xây dựng, cải tiến các biện pháp an toàn; sử dụng các công nghệ tiên tiến. Thường xuyên tuyên truyền, huấn luyện định kỳ cho các lực lượng lao động trực tiếp.

#### 4.2. Kế toán

- Thống kê và lên phương án xử lý công nợ, đặc biệt là các công nợ cũ;
- Kiểm soát kế hoạch thu – chi – quyết toán công trình.

#### 4.3. Tiếp thị

- Tăng cường công tác truyền thông nội bộ và tổ chức sự kiện;
- Chuẩn hoá Form mẫu theo quy chuẩn của Công ty;
- Chuẩn hoá hình ảnh công trường tại các dự án.

### 5. HỆ THỐNG QUẢN LÝ

#### 5.1. Quản lý

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí vận chuyển, chi phí văn phòng, chi phí công trường;
- Tiếp tục xử lý các trường hợp tranh chấp kiện tụng liên quan đến tài sản và công trình.

#### 5.2. Kế hoạch

- Xây dựng hệ thống các Quy trình;
- Xây dựng chiến lược nguồn nhân sự.

#### 5.3. Văn hoá – Giá trị

- Tiếp tục xây dựng “Văn hoá đặc trưng của Descon” phù hợp với chiến lược kinh doanh;
- Trở thành Công ty mà mọi nhân viên đều mong muốn được cống hiến và phát triển nghề nghiệp cá nhân.

#### 5.4. Công tác Nhân sự

- Trong năm 2016, Ban Lãnh Đạo Công ty đã có nhiều cố gắng và chủ động trong công tác điều hành và giữ vững đoàn kết nội bộ. Các thành viên Ban lãnh đạo đều được phân công nhiệm vụ cụ thể, có điều chỉnh phù hợp với từng giai đoạn và cơ bản hoàn thành nhiệm vụ.
- Tiếp tục sàng lọc nhân sự và kiện toàn bộ máy tổ chức, đồng thời đã tuyển dụng được các cán bộ có nhiều kinh nghiệm trong nước và nước ngoài để đảm nhận vai trò quản lý cấp cao.

## MỘT SỐ TỒN TẠI CẦN KHẮC PHỤC TRONG NĂM 2017

Bên cạnh những việc tích cực đã đạt được trong năm qua, Ban điều hành cũng nhận thấy còn một số tồn tại sau:

- Hội đồng quản trị cần thường xuyên phối hợp, hỗ trợ với Ban điều hành giúp điều chỉnh cơ cấu tổ chức hoạt động, lập ra các chiến lược ngắn hạn, dài hạn nhằm giúp Ban điều hành sử dụng hiệu quả các nguồn lực về nguồn vốn, thương hiệu, con người.
- Về công tác tổ chức nhân sự: Chưa ổn định tổ chức, nhân sự tại các công trường, trên công ty; chưa thống nhất các quy trình và hệ thống thông tin đầy đủ, thông suốt giữa các bộ phận hỗ trợ và công trường.
- Về chi phí: Ban điều hành chưa kiểm soát sát sao các chi phí tại công trình, chi phí quản lý công ty theo ngân sách để gia tăng hiệu quả lợi nhuận.
- Về chất lượng công trình: Hạn chế trong việc theo dõi, kiểm tra kịp thời chất lượng, tiến độ tại các công trình; Lập chế độ khoán, thưởng phạt phân minh nâng cao hiệu quả thi công.
- Về tài chính: Chưa tăng cường quản lý vốn lưu động thông qua kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu, hàng tồn kho, khoản phải trả nhằm giảm chi phí lãi vay và chủ động sử dụng dòng tiền.
- Công nợ: Ban điều hành cần có các giải pháp hữu hiệu để thu hồi gấp các khoản nợ khó đòi và các khoản chậm thanh toán đặc biệt là các khoản nợ đã được lập dự phòng.
- Về công tác tiếp thị và đấu thầu: Chưa quyết liệt tiếp thị các dự án nhà cao tầng.
- Về công tác an toàn và thương hiệu: Quản lý mặt bằng, quản lý an toàn lao động có nhiều tiến bộ song còn thiếu cán bộ an toàn có kinh nghiệm trên công trường.
- Công tác thực hiện và quản lý hồ sơ thanh quyết toán công trình: Một số dự án thanh toán còn bị chậm, làm ảnh hưởng đến tài chính của Công ty.

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

### 1. CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2017, Ban điều hành đã cân nhắc kỹ cùng với sự quyết tâm cao để đề ra các mục tiêu phù hợp với tình hình thực tế, với các chỉ tiêu chính như sau:

MỤC TIÊU	
<b>DOANH THU</b>	<b>1,500 TỶ VNĐ</b>
EBIT / Doanh thu	4.9%
EBITDA / Doanh thu	4.9%
Lợi nhuận gộp / Doanh thu	7.3%
Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu	2.0%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu	1.6%

Bên cạnh mục tiêu về hiệu quả kinh doanh trong năm 2017, Ban điều hành Công ty quyết tâm đẩy mạnh xây dựng hình ảnh thương hiệu DESCON trên mọi mặt trận: Xây dựng uy tín với Chủ Đầu Tư, uy tín với Nhà Thầu Phụ, Nhà Cung Cấp và Tổ đội Người lao động; Xây dựng hình ảnh công trường xanh – sạch – đẹp; Đào tạo nâng cao kiến thức cho toàn thể cán bộ công nhân viên...

### 2. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

- Tập trung Dự án Công Nghiệp: 70%
- Áp dụng công nghệ mới/ Máy móc/ Thiết bị hiện đại
- Áp dụng 30% Pre-cast cho dự án mới
- Cung cấp giải pháp tổng thể cho Chủ Đầu Tư (D&B, EPC ...)
- Tập trung dự án ở Thành phố Hồ Chí Minh, Tiền Giang, Bến Tre, Long An, Tây Ninh, Bình Dương, Vũng Tàu.
- Tăng cường áp dụng BIM, VDC và hệ thống quản trị hiệu quả
- Về chiến lược nguồn nhân lực:
  - Tiếp tục 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 nhằm nâng cao trình độ chất lượng đội ngũ.
  - Chuẩn bị nhân sự kế thừa theo quy hoạch, chăm lo bồi dưỡng, đào tạo tốt cho tuyển nhân sự này. Xây dựng các tiêu chí đánh giá cụ thể chi tiết, ... HĐQT và Ban điều hành luôn xem việc tăng cường hiệu quả SXKD thông qua bộ máy tổ chức, nhân sự chất lượng cao là công tác có tính chất quyết định thành công trong tương lai.
- Xây dựng hệ thống quản lý (OS) và Quản trị cơ bản (MS) bao gồm:
  - Xây dựng hệ thống thông tin khách hàng và phân tích đối thủ cạnh tranh;
  - Chuẩn hoá Biện pháp thi công, quy trình phân chia gói thầu và chiến lược đấu thầu;
  - Xây dựng cơ chế khoán cho Ban Chỉ Huy;
  - Xây dựng giá thành cơ bản và Coding;
  - Xây dựng lại chiến lược tiêu chí Nhà Thầu Phụ, Nhà Cung Cấp;
  - Xây dựng hệ thống tiếp cận dự án và quản lý khách hàng;
  - Xây dựng form mẫu lập và quản lý ngân sách cho từng dự án
  - Xây dựng hệ thống quản trị thông tin, tương tác giữa Descon và đối tác và quản lý hồ sơ dữ liệu bằng phần mềm
  - Chuẩn hoá smart và hợp đồng chuẩn đối với CĐT, NCC, NTP và đối tác
  - Xây dựng hệ thống quản trị thay đổi BPTC, Tính Phát sinh cho dự án (VO)
  - Xây dựng hệ thống kiểm soát Dòng tiền (thu/chi), kiểm soát Công nợ;
  - Xây dựng hệ thống mua hàng và kiểm soát Đơn hàng
  - Xây dựng hệ thống quản lý và kiểm soát tồn kho (Inventory Control)
  - Xây dựng hệ thống thống kê, quản lý kiểm soát thiết bị tài sản (Assets Control),
  - Xây dựng hệ thống văn hoá/ Nguồn lực/ Đào tạo
  - Xây dựng hệ thống và quy chế lương, thưởng, phúc lợi;
  - Xây dựng bảng JD và KPI, hệ thống đánh giá năng lực;
  - Xây hệ thống phát triển sự nghiệp (Career Development Pathway);
  - Tuyển dụng;
  - Xây dựng các chương trình tạo văn hoá và team work cho nhân viên (Một mái nhà chung);
  - Hệ thống đào tạo (on-job trainings, in-house trainings, management skills trainings, LDP, self-education, v.v...).

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN ĐIỀU HÀNH

## KẾT LUẬN

Trên đây là báo cáo tóm tắt một số nét chính về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 và định hướng, kế hoạch cho năm 2017 của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp (Descon). Kế hoạch nêu trên hoàn toàn bám sát và phù hợp với định hướng kế hoạch mà Hội Đồng Quản Trị đã thống nhất.

Hội đồng quản trị sẽ thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc. Chỉ đạo BTGD cùng toàn thể CBCNV đoàn kết, nhất trí tập trung thực hiện định hướng chiến lược đề ra. Đồng thời chỉ đạo đổi mới công tác quản lý, đầu tư đổi mới công nghệ, trang thiết bị thi công, kiểm soát chặt chẽ quy trình, tất cả vì mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng năng suất lao động, nhằm thực hiện hiệu quả SXKD, nâng cao vị thế và thương hiệu của Công ty.

Bên cạnh đó quan tâm công tác nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ thi công tiên tiến, hiện đại, học hỏi kinh nghiệm, nhận chuyển giao công nghệ tiên tiến và 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, Ban điều hành sẽ nỗ lực hết sức để hoàn thành mục tiêu kế hoạch năm 2017 đã đề ra.

Ban điều hành Công ty rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ của HĐQT và sự quyết tâm của toàn thể cán bộ công nhân viên để Chúng ta hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2017.

Thay mặt Ban điều hành, Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành vì sự tin tưởng, ủng hộ của Quý Cổ Đông, HĐQT và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty, của Đối tác đã giúp Chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2016.

Kính chúc toàn thể Quý vị Đại biểu sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn!

Thay mặt Ban điều hành,



# Vững Chãi

Cổ đi qua những bão giông cây mới yêu thêm những ngày nắng ấm. Có vùi mình trong đất cát hay chống chọi với thiên nhiên thì cây mới vững vàng phát triển. Sự vững chãi là kết quả của những năm tháng trải nghiệm qua thành công, thất bại, qua những lần đứng dậy bước tiếp về phía trước. Trải qua tất cả những khó khăn, Descon giờ đây đã trở thành cây cổ thụ 40 năm tuổi đầy trải nghiệm, vẫn tiếp tục vững bước đón sóng gió và thách thức phía trước.

## 7. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp với 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 xem xét các báo cáo tài chính và việc tổ chức hoạt động kinh doanh của công ty.

## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

### CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH

Trong năm tài khóa 2016 Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và không định kỳ đưa ra các phương hướng hoạt động cho ban điều hành. Việc quản trị và điều hành có các lưu ý sau:

#### 1. Thay đổi nhân sự cấp cao:

- Miễn nhiệm các vị trí trong Hội đồng quản trị:
  - Ông Trịnh Thanh Huy (Chủ tịch) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
  - Ông Trần Văn Cầu (Phó chủ tịch) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
  - Ông Châu Anh Tuấn (Ủy viên) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
  - Ông Vũ Quốc Khánh (Ủy viên) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
  - Ông Lê Hà Giang (Ủy viên) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
- Bổ nhiệm các vị trí trong Hội đồng quản trị:
  - Ông Châu Anh Tuấn (Chủ tịch) bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Ông Trịnh Thanh Phong bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Ông Nguyễn Ngọc Thạch bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Hoàng Quế An bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Đường Văn Anh bổ nhiệm ngày 08/12/2016
- Miễn nhiệm các vị trí trong Ban kiểm soát:
  - Ông Lê Bá Khánh Anh (Trưởng ban) miễn nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
  - Bà Ngụy Thùy Trang (Thành viên) miễn nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
  - Bà Nghiêm Bách Hương (Trưởng ban) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Trương Thị Băng Thanh (Thành viên) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân (Thành viên) miễn nhiệm ngày 08/12/2016
- Bổ nhiệm các vị trí trong Ban kiểm soát:
  - Bà Bùi Thọ Quỳnh Hương (Trưởng ban) bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Dương Ngọc Mỹ Loan (Thành viên) bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Nguyễn Thị Như Nga (Thành viên) bổ nhiệm ngày 08/12/2016
  - Bà Nghiêm Bách Hương (Trưởng ban) bổ nhiệm ngày 28/01/2016
  - Bà Trương Thị Băng Thanh (Thành viên) tái bổ nhiệm ngày 28/01/2016
  - Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân (Thành viên) tái bổ nhiệm ngày 28/01/2016

- Miễn nhiệm các vị trí trong Ban điều hành:
  - Ông Nguyễn Văn Bé (Phó TGD) miễn nhiệm ngày 05/01/2016
  - Ông Phạm Văn Dinh (Phó TGD) miễn nhiệm ngày 05/01/2016
  - Ông Đoàn Đức Thuận (Phó TGD) miễn nhiệm ngày 17/01/2016
- Bổ nhiệm các vị trí trong Ban điều hành:
  - Ông Nguyễn Đình Duy (Phó TGD) bổ nhiệm ngày 28/07/2016
  - Ông Nguyễn Văn Đua (Phó TGD) bổ nhiệm ngày 24/10/2016

#### 2. Những điểm Ban điều hành đã làm được

- Xây dựng lại hệ thống nhận diện thương hiệu đồng bộ
- Hoàn thành chuẩn mực hệ thống ISO 1900:2015 và OHSAS được QMS công nhận và trao bằng vào tháng 7/2016
- Hoàn thành hồ sơ pháp lý tài sản
- Sàng lọc và tinh chọn nhân sự
- Đang tiến hành cắt giảm chi phí gián tiếp & trực tiếp
- Tạo văn hóa làm việc phối hợp, cam kết và kết nối tập thể

#### 3. Những điểm Ban điều hành chưa làm được

- Hiệu quả sản xuất kinh doanh còn thấp
- Vốn lưu động còn hạn chế
- Hệ thống cơ cấu tổ chức và nhân sự chưa ổn định
- Chưa xử lý hết nợ xấu (trước đó)

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

#### 1. Các công trình đã ký kết trong năm:

Trong năm công ty đã ký kết được 11 hợp đồng trị giá 2,355 tỷ đồng, trong đó có các công trình có giá trị lớn như:

- Khu chung cư Trương Đình Hội: 1,262 tỷ đồng
- Nhà máy Huafu Long An (Gói 2): 117 tỷ đồng
- Nhà máy Dệt Rise Sun: 102.5 tỷ đồng
- Nhà máy Nhuộm Rise Sun: 305.7 tỷ đồng
- Nhà máy giầy Huế Phong: 88 tỷ đồng
- Nhà máy Giao Long (GĐ 2): 137.5 tỷ đồng
- Khách sạn Pullman – Phú Quốc: 143.8 tỷ đồng

#### 2. Tài sản - Bất động sản

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng phần góp vốn đầu tư tại Công ty TNHH Pумыang – Descon cho Công ty CP Đầu Tư Giải Pháp Cộng Đồng Mở với giá trị 55 tỷ đồng theo HĐ chuyển nhượng vốn góp ngày 01/12/2016.

Các dự án bất động sản khác như Cần Thơ, Tân Uyên (Bình Dương), Nhơn Trạch (Đồng Nai), Cogido và Đà Lạt đang được triển khai theo kế hoạch.



### 3. Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi Tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Thực hiện so với Kế hoạch 2016 (%)	Tăng/Giảm so với 2015 (%)
	Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện		
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1,500,000</b>	<b>2,264,237</b>	<b>2,500,000</b>	<b>1,597,852</b>	<b>64%</b>	<b>71%</b>
<b>Giá vốn</b>		2,114,291		1,465,354		69%
<b>Doanh thu tài chính</b>		23,254		28,015		120%
<b>Chi phí tài chính</b>		26,504		46,840		177%
<b>Chi phí quản lý</b>		95,444		106,135		111%
<b>Thu nhập khác</b>		1,296		18,756		1,447%
<b>Chi phí khác</b>		35,991		14,264		40%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		16,556		12,031		73%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	45,000	12,323	24,906	8,375	34%	68%

Năm 2016 doanh thu chỉ đạt 64% so với kế hoạch và bằng 71% so với năm 2015. Chi phí quản lý và chi phí lãi vay đều tăng hơn so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 34% kế hoạch đề ra và bằng 68% so với năm 2015.

Một trong những lý do chính làm tăng chi phí quản lý là chi phí nhân sự quá cao, công ty đã nhận biết và quyết tâm cắt giảm chi phí này (đầu năm số lượng nhân viên công ty là 510 người hiện cuối năm chỉ còn 243 người giảm 52%)

Trong năm công ty đã lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi tuân thủ theo nguyên tắc kế toán và các quy định hiện hành về việc trích lập dự phòng, cụ thể số dự phòng phải thu khó đòi lũy kế đến 31/12/2016 là 46.9 tỷ đồng.

### 4. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chi Tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
<b>Tỷ Suất Lợi Nhuận</b>			
Tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu	%	6.62%	8.29%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	0.73%	0.75%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu	%	5.37%	2.58%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0.79%	0.61%
<b>Khả Năng Thanh Toán</b>			
Chỉ số thanh toán hiện hành	Lần	1.19	1.45

Chỉ số thanh toán nhanh	Lần	0.83	1.10
Chỉ số đòn cân nợ	%	43.93%	44.83%
<b>Hiệu Quả Hoạt Động</b>			
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0.75	0.39
Vòng quay vốn cổ phần	Vòng	10.99	2.84
<b>Chỉ Số Rủi Ro Tài Chính</b>			
Chỉ số nợ trên tổng vốn	Lần	0.85	0.76
Chỉ số nợ trên vốn cổ phần	Lần	8.66	4.25

- Nhóm chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận: Tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu năm 2016 là 8.29% cao hơn so với năm 2015 (6.62%) nhưng chi phí quản lý năm 2016 tăng nên tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên doanh thu năm 2016 tăng không đáng kể so với 2015.
- Nhóm chỉ tiêu khả năng thanh toán năm 2016 tăng hơn 2015, chứng tỏ mức thanh toán năm 2016 hiệu quả hơn, do năm 2016 do công ty tăng vốn chủ sở hữu thêm 150 tỷ đồng.
- Nhóm chỉ tiêu hiệu quả hoạt động năm 2016 thấp hơn năm 2015 do giá trị tài sản 2 năm không thay đổi nhiều nhưng năm 2016 công ty tăng vốn chủ sở hữu 150 tỷ và doanh thu năm 2016 ít hơn năm 2015 là 666 tỷ đồng.
- Nhóm chỉ tiêu rủi ro tài chính năm 2016 ít rủi ro hơn năm 2015 do vốn chủ sở hữu của công ty được tăng 150 tỷ đồng.

### KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, mặc dù tình hình cạnh tranh trong ngành xây dựng ngày càng gay gắt, Ban lãnh đạo công ty đã nỗ lực tìm việc và đấu thầu trúng nhiều công trình lớn, tạo công việc cho người lao động và giá trị gia tăng cho công ty. Tuy nhiên hiệu quả hoạt động của công ty chưa cao nên doanh thu và lợi nhuận chưa đạt kế hoạch. Sau đây Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị:

- Về chi phí: Ban điều hành cần kiểm soát sát sao các chi phí tại công trình, chi phí quản lý công ty theo ngân sách để gia tăng hiệu quả lợi nhuận.
- Về nhân sự: Nhanh chóng ổn định tổ chức, nhân sự tại các công trường, trên công ty. Thống nhất các quy trình và hệ thống thông tin đầy đủ, thông suốt giữa các bộ phận hỗ trợ và công trường.
- Về chất lượng công trình: Theo dõi, kiểm tra kịp thời chất lượng, tiến độ tại các công trình. Lập chế độ khoán, thưởng phạt phân minh nâng cao hiệu quả thi công.
- Về tài chính: Tăng cường quản lý vốn lưu động thông qua kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu, hàng tồn kho, khoản phải trả nhằm giảm chi phí lãi vay và chủ động sử dụng dòng tiền.
- Công nợ: Ban điều hành cần có các giải pháp hữu hiệu để thu hồi gấp các khoản nợ khó đòi và các khoản chậm thanh toán đặc biệt là các khoản nợ đã được lập dự phòng.
- Hội đồng quản trị cần thường xuyên phối hợp, hỗ trợ với Ban điều hành giúp điều chỉnh cơ cấu tổ chức hoạt động, lập ra các chiến lược ngắn hạn, dài hạn nhằm giúp Ban điều hành sử dụng hiệu quả các nguồn lực về nguồn vốn, thương hiệu, con người.

# Trường tồn

*Hạt giống nhỏ bé ngày nào đã trở thành cây đại thụ, hiên ngang sừng sững, sẵn sàng đối đầu với mọi giông bão sắp đến. Vượt qua bao thăng trầm trong thị trường Xây dựng suốt 40 năm qua, Descon đã hội tụ đủ kinh nghiệm, đủ tầm vóc để có thể ngày càng vững mạnh.*

## 8. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Báo cáo của Hội đồng quản trị  
Báo cáo kiểm toán độc lập  
Bảng cân đối kế toán  
Báo cáo kết quả HĐKD  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính*



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302620641 (số cũ là 4103001013), đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động:

- Địa chỉ : 146 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 8.295.072
- Fax: (84-8) 8.211.242

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng nhà các loại (chi tiết: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (chi tiết: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường);
- Xây dựng công trình công ích (chi tiết: xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường);
- Lắp đặt hệ thống điện (chi tiết: lắp đặt đường dây trạm biến áp);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (chi tiết: lắp đặt thiết bị phòng cháy, chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh);
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (chi tiết: lắp đặt thiết bị công nghiệp);
- Sản xuất các sản phẩm từ plastic (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất sản phẩm chịu lửa (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chi tiết: thiết kế các công trình cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường; thiết kế các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng; lập tổng dự toán các công trình công nghiệp, dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng; giám sát chất lượng kỹ thuật xây dựng; quản lý các dự án các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng; lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu các công trình công nghiệp và dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng);
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Sản xuất sắt, thép, gang (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng);
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép (chi tiết: mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chi tiết: đầu tư và kinh doanh địa ốc);
- Trồng cây ăn quả;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng (chi tiết: hoạt động trang trí nội ngoại thất);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (chi tiết: sản giao dịch bất động sản; định giá bất động sản);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (chi tiết: sản xuất thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (chi tiết: kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép,

vật liệu xây dựng);

- Bán buôn chuyên kinh doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng);
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động);
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động).

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Châu Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2015
Ông Trịnh Thanh Huy	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Trịnh Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2016
Ông Trịnh Thanh Phong	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2016
Ông Trần Văn Cầu	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Vũ Quốc Khánh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Lê Hà Giang	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2015
Bà Hoàng Quế An	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Đường Văn Anh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Nguyễn Ngọc Thạch	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### BAN KIỂM SOÁT

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Bùi Thọ Quỳnh Hương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Ông Lê Bá Khánh Anh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Dư Ngọc Mỹ Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Như Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016
Bà Trương Thị Băng Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Bà Ngụy Thùy Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 12 năm 2016 Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2016

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Châu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017 Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Trung Trực	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017
Ông Đoàn Châu Hoài Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2015 Miễn nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2017
Ông Lê Nhân Hiến	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Đình Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2016 Miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Văn Bé	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Phạm Văn Dinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Đoàn Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2016

### ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Châu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 9 năm 2013 Miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017 Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Trung Trực	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2017

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.


Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**Châu Anh Tuấn**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 07 tháng 06 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính Gửi: Các Cổ Đông, Hội Đồng Quản Trị Và Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 4 năm 2017, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót

trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng 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 của chúng tôi.

### Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 tháng 12 năm 2016, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	Chi Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>1,773,275,932,292</b>	<b>1,929,820,543,483</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>44,327,982,668</b>	<b>185,317,209,326</b>
1.	Tiền	111		44,327,982,668	138,065,302,400
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	47,251,906,926
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>		<b>6,201,087,380</b>	<b>7,033,131,130</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13,119,888,330	13,119,888,330
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(6,918,800,950)	(6,336,693,200)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	249,936,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>1,277,506,292,189</b>	<b>1,117,748,678,725</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	345,498,693,679	285,613,171,964
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	480,883,520,657	466,687,724,302
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	42,513,742,410
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	330,336,592,310	272,948,713,908
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	167,732,652,034	69,567,259,136
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7a	(46,945,166,491)	(19,581,932,995)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>		<b>426,438,652,466</b>	<b>586,105,933,897</b>
1.	Hàng tồn kho	141	V.8	426,438,652,466	586,105,933,897
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>18,801,917,589</b>	<b>33,615,590,405</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	146,421,030	2,633,479,568
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18,655,496,559	30,982,110,837
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 6 năm 2017

Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1257-2013-008-1



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>B-</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>204,553,263,475</b>	<b>162,238,792,704</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>144,000,000</b>	<b>73,188,054,445</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	144,000,000	73,188,054,445
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19,755,052,995</b>	<b>22,439,750,818</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	19,755,052,995	22,439,750,818
-	Nguyên giá	222		30,868,202,136	30,868,202,136
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11,113,149,141)	(8,428,451,318)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	Nguyên giá	225		-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
-	Nguyên giá	228		656,122,120	656,122,120
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(656,122,120)	(656,122,120)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>180,254,210,480</b>	<b>41,159,627,980</b>
-	Nguyên giá	231		181,710,702,130	42,616,119,630
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1,456,491,650)	(1,456,491,650)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>4,400,000,000</b>	<b>24,267,895,513</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	-	19,867,895,513
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	4,400,000,000	4,400,000,000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>1,183,463,948</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		-	236,360,384
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	-	947,103,564
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,977,829,195,767</b>	<b>2,092,059,336,187</b>
<b>C -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,511,277,962,100</b>	<b>1,783,883,244,210</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,222,016,270,137</b>	<b>1,622,475,915,638</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	379,931,391,176	516,380,845,108
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	320,836,794,859	438,351,126,935
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7,880,471,536	8,879,499,445
4.	Phải trả người lao động	314	V.17	3,981,580,191	10,668,259,678
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	5,367,197,614	100,590,943,136
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	V.19	6,699,406,345	11,362,582,345
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	39,264,677,842	40,676,705,296
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	458,054,750,574	495,565,953,695
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>289,261,691,963</b>	<b>161,407,328,572</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	238,174,664,790	155,941,550,835
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	51,087,027,173	5,465,777,737
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>466,551,233,667</b>	<b>308,176,091,977</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>466,551,233,667</b>	<b>308,176,091,977</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	356,000,000,000	206,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		356,000,000,000	206,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	94,917,527,172	94,917,527,172
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	15,633,706,495	7,258,564,805
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7,258,564,805	7,258,564,805
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		8,375,141,690	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,977,829,195,767</b>	<b>2,092,059,336,187</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Đức Nguyên  
Người lập

Nguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán Trưởng

Châu Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,597,852,426,664	2,264,237,448,200
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,597,852,426,664	2,264,237,448,200
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1,465,353,647,422	2,114,291,336,481
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		132,498,779,242	149,946,111,719
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28,015,988,735	23,254,201,154
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	46,839,579,662	26,504,749,496
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		45,823,340,811	14,792,451,522
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	106,135,816,091	95,444,050,257
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7,539,372,224	51,251,513,120
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	18,756,134,788	1,296,096,754
12.	Chi phí khác	32	VI.7	14,264,450,707	35,991,415,973
13.	Lợi nhuận khác	40		4,491,684,081	(34,695,319,219)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12,031,056,305	16,556,193,901
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	2,708,811,051	4,233,279,328
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	947,103,564	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8,375,141,690	12,322,914,573
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	335	598
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	335	598

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

Nguyễn Đức Nguyên  
Người lập

Nguyễn Phúc Thạnh  
Kế toán Trưởng

Châu Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


Đơn vị tính: VND

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1.</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>12,031,056,305</b>	<b>16,556,193,901</b>
<b>2.</b>	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	2,684,697,823	1,843,274,970
-	Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7	48,397,596,122	20,736,757,495
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(27,988,584,987)	(18,778,864,138)
-	Chi phí lãi vay	06	VI.4	45,823,340,811	14,792,451,522
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3.</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				
	trước thay đổi vốn lưu động	08		80,948,106,074	35,149,813,750
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66,710,865,078)	614,031,599,578)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		159,667,281,431	(352,722,485,874)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(277,809,383,138)	882,909,297,381
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2,723,418,922	(323,223,179)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(45,823,340,811)	(14,792,451,522)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(4,046,256,338)	(3,027,676,425)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(151,051,038,938)</b>	<b>(66,838,325,447)</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.12	(139,094,582,500)	(8,773,452,040)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	150,000,000


Đơn vị tính: VND

	Chỉ Tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Năm nay	Năm trước
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30,739,000,000)	(158,200,000,000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29,589,936,000	1,500,000,000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(31,500,000,000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		23,552,000,000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6a; VI.3	1,711,912,465	1,824,268,375
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(146,479,734,035)</b>	<b>(163,499,183,665)</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	150,000,000,000	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	781,301,396,457
3.	Tiền thu từ đi vay	33	V.21a, b	1,361,668,673,510	(454,570,141,004)
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a	(1,355,127,127,195)	-
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>156,541,546,315</b>	<b>326,731,255,453</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(140,989,226,658)</b>	<b>96,393,746,341</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>185,317,209,326</b>	<b>88,923,462,985</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>44,327,982,668</b>	<b>185,317,209,326</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017

  
**Nguyễn Đức Nguyên**  
 Người lập

  
**Nguyễn Phúc Thạnh**  
 Kế toán Trưởng

  
**Châu Anh Tuấn**  
 Tổng Giám đốc







## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Công ty

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại Tây Ninh, địa chỉ tại thửa đất số 888, tờ bản đồ số 31, ấp Suối Sâu, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 243 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 510 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam,

Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

#### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

##### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### Khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

huống đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

### Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu tổng có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu

tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 10
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất

động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 04 năm.

### Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác là các chi phí xây dựng quy trình ISO. Tài sản cố định vô hình khác được khấu hao trong 04 năm.

### 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 11. Vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh

lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### 13. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do

Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### 14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### 15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với

bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	77,614,942	201,227,517
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44,250,367,726	137,864,074,883
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	47,251,906,926
<b>Cộng</b>	<b>44,327,982,668</b>	<b>185,317,209,326</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Bến Tre (ABT)	151,377,500	147,840,000	3,537,500	151,377,500	162,960,000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	240,328,500	107,078,400	133,250,100	240,328,500	120,463,200	119,865,300
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú	5,680,000	5,680,000	-	5,680,000	-	-
Công ty Cổ phần Nhựa Bình Minh (BMP)	1,520,600,330	1,520,600,330	-	1,520,600,330	3,406,000,000	-
Công ty Cổ phần Cao su Miền Nam (CSM)	373,116,000	132,212,250	240,903,750	373,116,000	161,266,300	211,849,700
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (HAG)	492,110,000	66,447,000	425,663,000	492,110,000	129,168,000	362,942,000
Công ty Cổ phần Gas Petrolimex (PGC)	130,109,750	122,421,000	7,688,750	130,109,750	105,339,000	24,770,750
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SVC)	201,101,500	192,000,000	9,101,500	201,101,500	165,600,000	35,501,500
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm An Giang	731,363,200	731,363,200	-	731,363,200	-	-
Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu viễn thông	994,273,100	313,040,000	681,233,100	994,273,100	292,400,000	701,873,100
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	4,362,685,300	1,242,640,000	3,120,045,300	4,362,685,300	1,407,480,000	2,955,205,300
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh REE	797,558,000	596,530,000	201,028,000	797,558,000	609,840,000	187,718,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	2,419,099,150	770,515,200	1,648,583,950	2,419,099,150	1,068,121,600	1,350,977,550
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	700,486,000	252,720,000	447,766,000	700,486,000	314,496,000	385,990,000
<b>Cộng</b>	<b>13,119,888,330</b>	<b>6,918,800,950</b>	<b>13,119,888,330</b>	<b>13,119,888,330</b>	<b>6,336,693,200</b>	



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các chứng khoán kinh doanh (ngoại trừ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh.

### Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### Dự phòng chứng khoán kinh doanh

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6,336,693,200	5,168,668,700
Trích lập dự phòng bổ sung	582,107,750	1,168,024,500
<b>Số cuối năm</b>	<b>6,918,800,950</b>	<b>6,336,693,200</b>

### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 01 năm.

### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	-	-	<b>19,867,895,513</b>	-
Công ty TNHH Pумыang – Descon(i)	-	-	19,867,895,513	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>4,400,000,000</b>	-	<b>4,400,000,000</b>	-
Công ty Cổ phần đầu tư Phước Long (ii)	4,400,000,000	-	4,400,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>4,400,000,000</b>	-	<b>24,267,895,513</b>	-

- Trong năm, Công ty thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty TNHH Pумыang – Descon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 01 tháng 12 năm 2016 với giá chuyển nhượng là 55,000,000,000 VND.
- Khoản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh.

### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu Khí	79,430,928,503	3,054,520,355
Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Thiên An	3,011,132,818	4,530,548,841
Công ty Cổ phần Era E&C	57,097,466,632	32,673,853,921
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường	76,348,614,707	31,914,755,519
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	-	59,299,168,354
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	4,562,893,120	21,325,776,878
Chi nhánh Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam	-	24,759,973,628
Công ty TNHH Molenbergnatie Việt Nam	-	12,136,740,000
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 1	53,500,024	17,281,972,302
Chi nhánh Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Du lịch Công Lý	27,693,543,915	-
Công ty Cổ phần Tri Việt Hội An	53,008,529,912	-
Các khách hàng khác	44,292,084,048	78,635,862,166
<b>Cộng</b>	<b>345,498,693,679</b>	<b>285,613,171,964</b>

Công nợ phải thu được dùng để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn giao dịch 2 với tổng số tiền là 203,345,128,948VND.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho bên liên quan</b>	<b>8,400,706,378</b>	-
Công ty Cổ phần Beton 6	8,400,706,378	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>472,482,814,279</b>	<b>466,687,724,302</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại HB	-	159,607,369,213
Công ty TNHH Real Engineering Việt Nam	2,439,186,436	3,146,447,783
Công ty Cổ phần Bestcon	75,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Cung ứng Vật liệu Aurora	96,790,958,318	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Synectics	1,764,768,392	12,219,747,218
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Việt	215,820,436,892	232,621,138,000
Các nhà cung cấp khác	80,667,464,241	59,093,022,088
<b>Cộng</b>	<b>480,883,520,657</b>	<b>466,687,724,302</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cho bên liên quan vay</b>	<b>8,004,000,000</b>	<b>25,000,000,000</b>
Cho Công ty Cổ phần Beton 6 vay	8,004,000,000	25,000,000,000
<b>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</b>	<b>322,332,592,310</b>	<b>247,948,713,908</b>
Cho Công ty TNHH Pумыang - Descon vay	243,232,454,848	240,023,160,908
Cho Công ty Cổ phần Prive Việt Nam vay	1,000,000,000	1,000,000,000
Cho Công ty Cổ phần Prive Việt Nam mượn tiền	1,405,553,000	1,405,553,000
Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Synectics mượn tiền	21,124,000,000	5,240,000,000
Ông Vũ Quốc Khánh vay	-	280,000,000
Cho Ông Trần Thanh Tùng vay	500,000,000	-
Cho Công ty TNHH Cơ điện lạnh Per 8 vay	823,769,351	-
Cho Công ty TNHH Trang trí Nội thất Lê An vay	300,000,000	-
Cho Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư HB vay	53,946,815,111	-
<b>Cộng</b>	<b>330,336,592,310</b>	<b>272,948,713,908</b>

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>519,115,999</b>	-	<b>4,551,696,666</b>	-
Công ty Cổ phần Beton 6 - lãi cho vay	519,115,999	-	51,696,666	-
Ông Trịnh Thanh Huy - tạm ứng	-	-	4,500,000,000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>167,213,536,035</b>	-	<b>65,015,562,470</b>	<b>(6,322,118,197)</b>
Công ty TNHH Pумыang -Descon - tiền nhận chuyển nhượng vốn góp	62,640,706,060	-	31,500,000,000	-
Công ty TNHH Pумыang -Descon - lãi vay	19,274,615,879	-	-	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện lạnh Per 8 - chi phí thi công	3,038,440,900	-	3,038,440,900	-

Phải thu liên quan đến dự án khu tái định cư Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8	1,500,000,000	-	1,500,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư giải pháp Cộng đồng mở - phải thu chuyển nhượng Pумыang	31,448,000,000	-	-	-
Tạm ứng tiền cho đội thi công	7,148,601,170	-	13,895,241,389	(1,380,410,404)
Tạm ứng khác	7,541,600,469	-	7,517,376,245	(1,462,361,793)
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	23,842,820,000	-	806,611,200	-
Phải thu các xí nghiệp	1,106,107,663	-	5,509,244,271	(3,479,346,000)
Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Anh Trí	-	-	100,000,000	-
Thuế GTGT chưa kê khai khấu trừ	4,298,027,070	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	2,902,532,823	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2,472,084,001	-	1,148,648,465	-
<b>Cộng</b>	<b>167,732,652,034</b>	-	<b>69,567,259,136</b>	<b>(6,322,118,197)</b>

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

Các khoản ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn.

### 7. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Pумыang - Descon - cho vay	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	-	-	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	4,784,766,201	4,784,766,201
	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	4,784,766,201	4,784,766,201	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	18,802,104,121	18.802.104.121
	Quá hạn trên 03 năm	53,819,600,624	53,819,600,624	Quá hạn trên 03 năm	35,017,496,503	35,017,496,503
Tạm ứng tiền cho đội thi công	Quá hạn dưới 06 tháng	150,000,000	150,000,000	Quá hạn dưới 06 tháng	1,883,946,167	1,852.241,509



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

	Quá hạn từ 06 tháng đến 01 năm	56,510,512	56,510,512	Quá hạn từ 06 tháng đến 01 năm	947,152,675	692,310,555
	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	127,540,721	127,540,721	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	2,464,194,717	1,425,331,091
	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	29,000,000	29,000,000	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	55,000,000	-
	Quá hạn trên 3 năm	935,132,093	935,132,093			
Phải thu các xí nghiệp		-	-	Quá hạn dưới 06 tháng	205,390,545	205,390,545
		-	-	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	86,404,608	86,404,608
		-	-	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	1,697,134,663	1,031,504,663
		-	-	Quá hạn trên 03 năm	2,928,562,653	114,846,653
Cho vay	Quá hạn từ 01 đến 02 năm	2,405,553,000	2,405,553,000	Quá hạn dưới 06 tháng	2,685,553,000	2,685,553,000
Phải thu liên quan đến dự án khu tái định cư Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8		-	-	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	1,500,000,000	1,500,000,000
Công ty Cổ phần ERA E&C – phải thu khách hàng	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	57,097,466,632	21,033,300,141	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	32,673,853,921	32,673,853,921
	<b>Thời gian quá hạn</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Thời gian quá hạn</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
Công ty Cổ phần ERA E&C – phải thu theo tiến độ kế hoạch	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	-	-	Quá hạn từ 01 năm đến 02 năm	42,103,137,625	42,103,137,625
Công ty Cổ phần ERA E&C – phải thu các khoản ký quỹ	Quá hạn từ 02 năm đến 03 năm	21,762,000,000	10,881,000,000			

Các khoản ký quỹ khác	Quá hạn trên 3 năm	35,000,000	35,000,000			
Công ty TNHH VBL Tiền Giang – phải thu khách hàng		-	-	Quá hạn dưới 06 tháng	6,487,301,336	6,487,301,336
Phải thu tiền thi công công trình các khách hàng khác	Quá hạn từ dưới 06 tháng đến trên 03 năm	13,695,066,927	13,695,066,927	Quá hạn từ dưới 06 tháng đến trên 03 năm	14,254,087,549	8,978,623,913
Các khoản phải thu khác	Quá hạn từ 01 năm đến trên 03 năm	2,713,880,266	2,713,880,266	Quá hạn trên 03 năm	100,000,000	100,000,000
Trả trước cho nhà cung cấp Công ty Cổ phần Bê tông không gian		-	-	Quá hạn trên 03 năm	6,914,345,099	-
Chi nhánh Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Công Lý	Quá hạn từ 06 tháng đến 01 năm	27,127,910,802	27,127,910,802			
Trả trước cho các nhà cung cấp khác		-	-	Quá hạn trên 03 năm	1,070,006,063	-
Các khoản tạm ứng	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	160,117,511	160,117,511	Quá hạn trên 03 năm	1,589,151,793	126,790,000
	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	6,000,000	6,000,000			
	Quá hạn trên 3 năm	41,461,204	41,461,204			
<b>Cộng</b>		<b>184,947,006,493</b>	<b>138,001,840,002</b>		<b>178,249,589,239</b>	<b>158,667,656,244</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	19,581,932,995	25,076,336,601
Trích lập dự phòng bổ sung	47,815,488,372	19,581,932,995
Hoàn nhập dự phòng	-	(13,200,000)
Xóa nợ	(20,452,254,876)	(25,063,136,601)
<b>Số cuối năm</b>	<b>46,945,166,491</b>	<b>19,581,932,995</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 8. Hàng tồn kho

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản như sau:

	Năm nay	Năm trước
Dự án khu nhà ở cao tầng và khu phức hợp thương mại (Hung Ngân Garden)	-	18,940,799,279
Khu du lịch sinh thái thể thao biển Tri Việt Hội An	191,208,745,681	100,769,876,042
Khu phức hợp Tân cảng Sài Gòn (Vimec)	-	30,180,333,640
Thi công thử trình cọc – khu nhà ở Bộ Công an	22,352,115,818	97,816,802,111
Xây dựng móng trụ turbine nhà máy điện gió Bạc Liêu – giai đoạn 02	4,462,212,356	23,550,687,099
Xây dựng nhà máy điện phân nhôm Đắk Nông	15,026,934,159	35,854,503,746
Xây dựng khu nhà ở và dịch vụ phục vụ liên hợp lọc dầu hóa Nghi Sơn	5,797,973,529	108,974,100,952
Thi công phần kết cấu và hoàn thiện trung tâm thương mại Vincom – Lê Văn Việt (Quận 9)	-	28,741,033,564
Xây dựng nhà kho Zuellig Pharma (Hà Nội)	-	31,829,465,985
Dự án chung cư A3 khu nhà ở Hiệp Bình Phước (Sunview A3)	-	15,840,256,027
Dự án chung cư Trương Đình Hội (Quận 8)	42,712,913,162	1,882,834,538
Dự án Cần Thơ	23,817,929,349	23,798,967,863
Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Descon tại Đà Lạt	8,064,271,577	8,064,271,577
Các dự án khác	112,995,556,835	59,862,001,474
<b>Cộng</b>	<b>426,438,652,466</b>	<b>586,105,933,897</b>

### 9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	146,421,030	2,448,755,379
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	184,724,189
<b>Cộng</b>	<b>146,421,030</b>	<b>2,633,479,568</b>

### 10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	4,060,275,366	21,118,405,701	4,881,964,779	807,556,290	30,868,202,136
<b>Số cuối năm</b>	<b>4,060,275,366</b>	<b>21,118,405,701</b>	<b>4,881,964,779</b>	<b>807,556,290</b>	<b>30,868,202,136</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	225,537,868	383,344,237	2,680,906,598	643,699,967	3,933,488,670
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2,086,474,359	2,397,687,183	3,268,207,806	676,081,970	8,428,451,318
Khấu hao trong năm	219,691,464	2,220,922,324	211,215,459	32,868,576	2,684,697,823
<b>Số cuối năm</b>	<b>2,306,165,823</b>	<b>4,618,609,507</b>	<b>3,479,423,265</b>	<b>708,950,546</b>	<b>11,113,149,141</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	1,973,801,007	18,720,718,518	1,613,756,973	131,474,320	22,439,750,818
<b>Số cuối năm</b>	<b>1,754,109,543</b>	<b>16,499,796,194</b>	<b>1,402,541,514</b>	<b>98,605,744</b>	<b>19,755,052,995</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 14,102,744,376 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

### 11. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	261,107,500	395,014,620	656,122,120
<b>Số cuối năm</b>	<b>261,107,500</b>	<b>395,014,620</b>	<b>656,122,120</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	261,107,500	395,014,620	656,122,120
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	261,107,500	395,014,620	656,122,120
<b>Số cuối năm</b>	<b>261,107,500</b>	<b>395,014,620</b>	<b>656,122,120</b>





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	-	-	-
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

### 12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty được nắm giữ nhằm chờ tăng giá. Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	19,886,563,620	-	19,886,563,620
Quyền sử dụng đất tại Vĩnh Thanh, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	16,831,932,800	-	16,831,932,800
Quyền sử dụng đất tại Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	5,897,623,210	(1,456,491,650)	4,441,131,560
Quyền sử dụng đất tại Điện Bàn, Quảng Nam	139,094,582,500	-	139,094,582,500
<b>Cộng</b>	<b>181,710,702,130</b>	<b>(1,456,491,650)</b>	<b>180,254,210,480</b>

Quyền sử dụng đất tại Điện Bàn, Quảng Nam có giá trị còn lại theo sổ sách là 139,094,582,500 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

### 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	947,103,564	947,103,564
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	(947,103,564)	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>947,103,564</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập là 20%.

### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	10,842,599,247
Công ty Cổ phần Beton 6	-	10,842,599,247
Phải trả các nhà cung cấp khác	379,931,391,176	505,538,245,861
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại HB	23,982,398,522	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Bestcon	11,657,511,890	29,772,557,388
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Tân Phát Long	23,355,655,258	57,387,139,126
Các nhà cung cấp khác	320,935,825,506	418,378,549,347
<b>Cộng</b>	<b>379,931,391,176</b>	<b>516,380,845,108</b>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tri Việt Hội An	242,661,272,979	351,200,655,587
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Kim Điền	-	45,000,000,000
Các khách hàng khác	78,175,521,880	42,150,471,348
<b>Cộng</b>	<b>320,836,794,859</b>	<b>438,351,126,935</b>

### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	10,329,397,770	(10,329,397,770)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8,343,585,994	2,708,811,051	(4,046,256,338)	7,006,140,707
Thuế thu nhập cá nhân	309,375,623	4,011,313,559	(3,446,358,353)	874,330,829
Các loại thuế khác	226,537,828	456,251,848	(682,789,676)	-
<b>Cộng</b>	<b>8,879,499,445</b>	<b>17,505,774,228</b>	<b>(18,504,802,137)</b>	<b>7,880,471,536</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thu nhập từ cho vay	Không chịu thuế
- Doanh thu từ xây dựng công trình trong khu chế xuất	0%
- Doanh thu từ xây dựng công trình và cung cấp dịch vụ	10%



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12,031,056,305	16,556,193,901
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2,076,574,362	2,070,124,897
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	14,107,630,667	18,626,318,798
Thu nhập được miễn thuế	(696,503,000)	(355,087,800)
Thu nhập tính thuế	13,411,127,667	18,271,230,998
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>2,682,225,533</b>	<b>4,019,670,820</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>26,585,518</b>	<b>213,608,508</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>2,708,811,051</b>	<b>4,233,279,328</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 17. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 12 và tháng 13 còn phải trả người lao động.

### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả chi phí giao thầu phụ	1,029,819,922	58,702,916,693
Chi phí sửa chữa công trình được bảo hành	-	17,679,524,914
Chi phí phải trả khác	4,337,377,692	24,208,501,529
<b>Cộng</b>	<b>5,367,197,614</b>	<b>100,590,943,136</b>

### 19. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Bình Thiên An	-	1,519,518,086
Công ty Cổ phần đầu tư Phú Cường	-	1,041,447,728
Công ty Cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh	-	8,768,059,550
Công ty TNHH một thành viên công nghiệp Huafu (Việt Nam)	6,699,406,345	-
Các tổ chức và cá nhân khác	-	33,556,981
<b>Cộng</b>	<b>6,699,406,345</b>	<b>11,362,582,345</b>

### 20. Phải trả khác

#### 20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>171,322,786</b>	<b>236,473,586</b>
Ông Lê Nhân Hiến - phải trả tiền thi công	-	57,366,100
Ông Lê Nhân Hiến - phải trả khác	2,775,600	-
Ông Lê Hà Giang - thù lao Hội đồng quản trị	54,987,804	32,487,804
Ông Châu Anh Tuấn - thù lao Hội đồng quản trị	113,559,382	146,619,682
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>39,093,355,056</b>	<b>40,440,231,710</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Cung ứng vật liệu Aurora - mượn tiền	1,060,261,149	2,000,000,000
Tài sản thừa chò giải quyết	-	416,579,619
Kinh phí công đoàn	1,088,012,413	545,874,489
Bảo hiểm xã hội	1,367,571,400	566,667,483
Bảo hiểm y tế	247,033,800	103,530,033
Bảo hiểm thất nghiệp	106,997,800	43,250,872
Phải trả cho các đội thi công	24,785,498,233	29,416,300,885
Cho mượn tiền	-	2,013,215,000
Phải trả cho các xí nghiệp - thi công công trình	10,433,951,651	5,334,813,329
Phải trả khác	4,028,610	-
<b>Cộng</b>	<b>39,264,677,842</b>	<b>40,676,705,296</b>





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số kết chuyển	Số tiền vay đã trả trong năm	Cấn trừ công nợ	Kết chuyển thu nhập khác	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	414,666,911,247	968,780,673,510	-	-	(987,446,965,631)	-	-396,000,619,126
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	77,990,880,884	342,888,000,000	1,784,000,000	-	(364,772,000,000)	(215,500,000)	57,675,380,884
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	2,908,161,564	-	-	4,378,750,564	(2,908,161,564)	-	4,378,750,564
<b>Cộng</b>	<b>495,565,953,695</b>	<b>1,311,668,673,510</b>	<b>1,784,000,000</b>	<b>4,378,750,564</b>	<b>(1,355,127,127,195)</b>	<b>(215,500,000)</b>	<b>458,054,750,574</b>

### 21b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (i)	2,557,616,173	5,465,777,737
Vay Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng (ii)	48,529,411,000	-
<b>Cộng</b>	<b>51,087,027,173</b>	<b>5,465,777,737</b>

- i. Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn để mua sắm tài sản cố định với lãi suất 8.8%/năm, thời hạn vay từ 48 tháng đến 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2014 và ngày 05 tháng 01 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng đối với các công trình vay vốn tại Ngân hàng.
- ii. Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng để mua sắm tài sản cố định với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 10 năm (bao gồm 18 tháng ân hạn). Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 06 tháng 11 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất tại Điện Bàn, Quảng Nam (tài sản hình thành từ vốn vay).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.  
Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	4,378,750,564	2,908,161,564
Trên 1 năm đến 5 năm	26,087,040,173	5,465,777,737
Trên 5 năm	24,999,987,000	-
<b>Cộng</b>	<b>55,465,777,737</b>	<b>8,373,939,301</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

Số đầu năm	5,465,777,737
Số tiền vay phát sinh	50,000,000,000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(4,378,750,564)
<b>Số cuối năm</b>	<b>51,087,027,173</b>

### 21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

### 22. Vốn chủ sở hữu

#### 22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

#### 22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trịnh Thanh Huy	200,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Beton 6	-	50,000,000,000
Tổng công ty Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	5,700,000,000	5,700,000,000
Công ty TNHH Mascon	49,000,000,000	49,000,000,000
Asian Worldwide Resources Limited	7,299,900,000	7,299,900,000
Các cổ đồng khác	94,000,100,000	91,000,100,000
<b>Cộng</b>	<b>356,000,000,000</b>	<b>206,000,000,000</b>

#### 22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35,600,000	20,600,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35,600,000	20,600,000
- Cổ phiếu phổ thông	35,600,000	20,600,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35,600,000	20,600,000
- Cổ phiếu phổ thông	35,600,000	20,600,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10,000 VND.

### 23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Phải thu khách hàng	12,684,462,817	7,004,507,881	Không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	20,275,696,343	13,869,394,551	Không có khả năng thu hồi
Trả trước cho nhà cung cấp	12,173,585,331	4,189,234,169	Không có khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b>45,133,744,491</b>	<b>25,063,136,601</b>	

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	1,573,522,263,015	2,261,559,424,149
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,263,747,903	2,678,024,051
Doanh thu bán nguyên vật liệu	22,066,415,746	-
<b>Cộng</b>	<b>1,597,852,426,664</b>	<b>2,264,237,448,200</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Doanh thu bán vật tư cho Công ty Cổ phần Beton 6 là **19,347,566,921 VND** (năm trước là 0 VND).

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,340,923,553	2,256,948,818
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1,463,012,723,869	2,112,034,387,663
<b>Cộng</b>	<b>1,465,353,647,422</b>	<b>2,114,291,336,481</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1,020,152,289	1,722,286,717
Lãi tiền cho vay	22,639,825,211	21,093,286,866
Cổ tức, lợi nhuận được chia	696,503,000	355,087,800
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	3,632,104,487	-
Các khoản doanh thu khác	27,403,748	83,539,771
<b>Cộng</b>	<b>28,015,988,735</b>	<b>23,254,201,154</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	45,823,340,811	14,792,451,522
Lãi chậm thanh toán	418,000,000	10,359,122,451
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	953,434	124,317,687
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	582,107,750	1,168,024,500
Các khoản chi phí khác	15,177,667	60,833,336
<b>Cộng</b>	<b>46,839,579,662</b>	<b>26,504,749,496</b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	23,017,173,576	32,448,651,561
Chi phí vật liệu quản lý	792,068,056	1,378,269,481
Chi phí đồ dùng văn phòng	222,634,652	699,107,613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	168,730,368	203,149,684
Thuế, phí và lệ phí	79,969,481	366,338,126
Dự phòng phải thu khó đòi	47,815,488,372	19,568,732,995
Chi phí dịch vụ tài chính, kế toán, nhân sự, quản lý và thuê văn phòng	21,261,111,627	20,171,381,144
Chi phí thuê xe, giữ xe, bảo hiểm xe, taxi	5,182,931,520	1,505,246,512
Các chi phí khác	7,595,708,439	19,103,173,141
<b>Cộng</b>	<b>106,135,816,091</b>	<b>95,444,050,257</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	12,366,858,633	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3,035,918,399	535,250,483
Các khoản thu nhập khác	3,353,357,756	760,846,271
<b>Cộng</b>	<b>18,756,134,788</b>	<b>1,296,096,754</b>

### 7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	4,108,163,325
Phạt do vi phạm hợp đồng	7,845,767,653	12,434,742,125
Thuế bị phạt, bị truy thu	888,310,881	107,765,493
Chi phí sửa chữa công trình được bảo hành	4,119,775,000	17,679,524,914
Các khoản chi phí khác	1,410,597,173	1,661,220,116
<b>Cộng</b>	<b>14,264,450,707</b>	<b>35,991,415,973</b>

### 8. Lãi trên cổ phiếu

#### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8,375,141,690	12,322,914,573
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	8,375,141,690	12,322,914,573
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	24,997,260	20,600,000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>335</b>	<b>598</b>

#### 8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	424,773,139,486	1,122,258,695,061
Chi phí nhân công	218,702,347,538	406,360,876,179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,684,697,823	1,843,274,970
Chi phí dịch vụ mua ngoài	676,258,998,612	997,187,779,429
Chi phí khác	53,601,181,009	33,342,680,242
<b>Cộng</b>	<b>1,376,020,364,468</b>	<b>2,560,993,305,881</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.7a và V.21a.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	6,952,620,091	5,098,505,166
Thù lao	630,000,000	1,139,999,988
<b>Cộng</b>	<b>7,582,620,091</b>	<b>6,238,505,154</b>

#### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Beton 6	Ông Trịnh Thanh Huy (cổ đông nắm giữ 56,18% vốn điều lệ của Công ty) là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Beton 6



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác. Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Beton 6 như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua nguyên liệu, vật tư	36,726,971,972	26,281,535,926
Cho vay	10,844,000,000	54,900,000,000
Lãi cho vay	1,760,952,266	76,613,333
Lãi vay	837,615,999	-

Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5, V.6a, V.14 và V.21a.

### 2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Công ty chỉ nằm trong một lĩnh vực kinh doanh là xây dựng và trong một khu vực địa lý là ở Việt Nam.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017



**Nguyễn Đức Nguyễn**  
Người lập

**Nguyễn Phúc Thạnh**  
Kế toán Trưởng

**Châu Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

## PHỤ LỤC: BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác. Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Beton 6 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>206,000,000,000</b>	<b>94,917,527,172</b>	<b>2,730,839,130</b>	<b>(7,795,376,898)</b>	<b>295,852,989,404</b>
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong năm	-	-	-	12,322,914,573	12,322,914,573
Hoàn nhập các quỹ trong năm trước	-	-	(2,730,839,130)	2,731,027,130	188,000
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>206,000,000,000</b>	<b>94,917,527,172</b>	-	<b>7,258,564,805</b>	<b>308,176,091,977</b>
Số dư đầu năm nay	206,000,000,000	94,917,527,172	-	7,258,564,805	308,176,091,977
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	8,375,141,690	8,375,141,690
Tăng vốn trong năm nay	150,000,000,000	-	-	-	150,000,000,000
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>365,000,000,000</b>	<b>94,917,527,172</b>	-	<b>15,633,706,495</b>	<b>466,551,233,667</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2017



**Nguyễn Đức Nguyễn**  
Người lập

**Nguyễn Phúc Thạnh**  
Kế toán Trưởng

**Châu Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc



**INNOVATIVE  
CONSTRUCTION  
SOLUTIONS  
SINCE 1976**





**D** **DESCON**  
PROVIDING QUALITY SOLUTIONS

Văn phòng giao dịch tại Hà Nội, Tòa nhà Hùng Vương, 408 Đường Yên Nghĩa, Phường 20, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội Việt Nam.  
Địa chỉ: 1000, 140 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Trãi, Quận 1, Hồ Chí Minh.  
Điện thoại: 024 22 4472 8888 | Fax: 024 22 4472 3333 | Email: info@descon.com.vn