

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



2012



# TẦM NHÌN

---

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

# SỨ MỆNH

---

Là đối tác năng động, chuyên nghiệp và tin cậy của các nhà đầu tư.

Hỗ trợ khách hàng tối đa hiệu quả đầu tư và lợi ích bằng cách cung cấp các giải pháp xây dựng vượt trội với sản phẩm và dịch vụ chất lượng có giá thành rẻ hơn, đúng thời gian và an toàn.

# GIÁ TRỊ CỐT LÕI

---

**Liêm chính:** Thanh liêm, minh bạch, chính trực trong mọi trường hợp hoàn cảnh, lời nói đi đôi với việc làm, dám nghĩ, dám làm và dám chịu trách nhiệm.

**Trọng tín:** Mỗi lời hứa là một cam kết mang lại lợi ích tối đa cho cổ đông, đối tác, khách hàng và xã hội dựa trên những tiêu chuẩn về đạo đức kinh doanh, sự rõ ràng minh bạch và chữ “tín”.

**Đoàn kết:** Môi trường đoàn kết, chia sẻ, tin cậy lẫn nhau trong công việc và hợp tác, trở thành một tập thể gắn bó lâu dài và phát triển bền vững là tiền đề của thành công.

**Hiệu quả:** Sự hiệu quả được định nghĩa là đạt được một kết quả giống nhau nhưng sử dụng ít thời gian, công sức và nguồn lực nhất.

**Năng động:** Luôn năng động sáng tạo, chủ động thay đổi phù hợp hoàn cảnh và suy nghĩ tích cực, để biến những khó khăn thành thuận lợi, những thách thức thành cơ hội phát triển.

# MỤC LỤC

Trang

<b>TẦM NHÌN-SỨ MỆNH-GIÁ TRỊ CỐT LÕI</b>	2
<b>THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	4
<b>CÁC CỘT MỐC QUAN TRỌNG</b>	7
<b>LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG</b>	8
<b>SƠ ĐỒ TỔ CHỨC</b>	9
<b>THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	10
<b>HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	11
Nguyên tắc làm việc của Hội Đồng Quản Trị	12
Vấn đề nhân sự của Hội Đồng Quản Trị và chủ trương hoạt động	12
Nhiệm vụ Đại Hội Đồng Cổ Đông giao	15
Kết quả đạt được trong năm 2012	16
Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của Hội Đồng Quản Trị do Đại Hội Đồng Cổ Đông giao	18
Các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị	21
Định hướng hoạt động năm 2013	26
<b>KINH TẾ VIỆT NAM 2012 VÀ TRIỂN VỌNG 2013</b>	29
Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2012	30
Triển vọng Kinh tế Việt Nam 2013	33
<b>BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN ĐIỀU HÀNH</b>	39
Tổng quan hoạt động kinh doanh Descon năm 2012	40
Tình hình hoạt động chung	46
Tình hình nhân sự 2012	48
Phân tích các chỉ số tài chính Descon năm 2012	51
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN</b>	58
<b>BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT</b>	97
<b>KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013</b>	101
Kế hoạch doanh thu – xây lắp	102
Các mục tiêu chiến lược	103
Các hoạt động triển khai	105
Biện pháp thực hiện	105



# THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*“Liên chính, Trọng tín, Đoàn kết, Hiệu quả, Năng động - Bền Vững”*

*Kính thưa Quý Nhà đầu tư, Cổ đông, Khách hàng và Đối tác,*

Nền kinh tế Việt Nam năm 2012 đã chịu “di chứng” của những bất ổn trong nền kinh tế tồn tại từ 2007. Trong giai đoạn từ năm 2007 đến nay, lạm phát lên xuống với biên độ dao động rất lớn trong khi tốc độ tăng trưởng GDP giảm đi rõ rệt.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, ngành xây dựng năm 2012 tiếp tục đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng, đó là: các nguồn lực phát triển tiếp tục suy giảm mạnh, niềm tin của thị trường bị thu hẹp, sức mua giảm mạnh, tồn kho, nợ đọng trong đầu tư xây dựng gia tăng. Thị trường BĐS tiếp tục trầm lắng, nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp sản xuất, dừng hoạt động hoặc phải giải thể, số lượng việc làm cho người lao động suy giảm mạnh...

Trước tình hình đó, các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh đã gặp rất nhiều khó khăn, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon) cũng không phải là ngoại lệ. Trong năm 2012, Công ty đã đạt được các kết quả như sau:

- Tổng doanh thu : 229,235 tỷ đồng, đạt 57,3% so với kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế : 1,968 tỷ đồng, đạt 39,4% so với kế hoạch;

*Ngoài ra trong năm 2012, Công ty đã không đưa phần lợi nhuận đến từ lãi vay 13,385 tỷ đồng của Liên Doanh Pумыng-Descon cho dự án Preche vào kết quả kinh doanh như những năm trước.*

Năm 2013, nền kinh tế chắc chắn sẽ còn tiếp tục khó khăn và có thể có nhiều mặt còn khó hơn năm 2012, do quá trình tái cơ cấu của nền kinh tế. Tuy nhiên, song hành cùng với các khó khăn, thách thức sẽ là những cơ hội cho sự phát triển.

Với định hướng chiến lược, xây dựng Descon trở thành *một nhà thầu “được công nhận”* phát triển bền vững. Là nhà thầu dẫn đầu thị trường xây lắp công nghiệp và nhà ở chi phí thấp, cũng như thị trường xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Hướng năng lực Công ty vào phân khúc thị trường mới “thị trường nhà lắp ghép”; Tạo tiền đề cho hướng phát triển mới - tạo nên giá trị cốt lõi của doanh nghiệp. Cùng với nét văn hóa “*Liêm chính, Trọng tín, Đoàn kết, Hiệu quả, Năng động - bền vững*”. Descon tự tin hướng đến vị trí của một thương hiệu phát triển bền vững trong ngành. Công ty đang trong giai đoạn thực hiện lộ trình tái cấu trúc bộ máy hoạt động.

Theo kế hoạch chiến lược phát triển giai đoạn 2013 – 2017, phấn đấu đạt:

- Doanh Thu : Đạt trên Vnd 2.000 tỷ | Lợi Nhuận Vnd 50 tỷ.
- Lợi nhuận : Đạt tỷ lệ Lợi nhuận | Vốn Điều Lệ ít nhất 12%.
- Vốn Điều Lệ : Tăng trưởng 4.0 lần.

Tuân thủ chủ trương minh mạch, chuyên nghiệp hóa đội ngũ và cơ cấu hoạt động, kiểm soát tốt rủi ro trong hoạt động thi công; trung thực với đối tác và mang lại lợi ích gia tăng cho khách hàng; với những kết quả tích cực đạt được trong năm qua, tôi tin tưởng Descon có đủ cơ sở để tiếp tục duy trì tốc độ phát triển ổn định trong các năm tới, và sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định, phát triển bền vững trong các hoạt động kinh doanh chính. Qua đó, Công ty sẽ tận dụng cơ hội mở rộng hợp tác đầu tư, ưu tiên khai thác những thế mạnh và năng lực cốt lõi sẵn có.

Trong thời gian tới, HĐQT cùng với Ban điều hành sẽ tiếp tục

- (i) Cố gắng ổn định nguồn việc đầu vào;
- (ii) Tiếp tục rà soát và tổ chức lại hoạt động của Công ty;
- (iii) Nghiên cứu các biện pháp nhằm hoàn thiện hệ thống quản lý, cơ cấu lại nhân sự theo hướng chuyên nghiệp hóa, vì mục tiêu phát triển bền vững;

Với lòng quyết tâm và sự nỗ lực không ngừng của Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và toàn thể Cán Bộ - Nhân Viên, chúng tôi tin tưởng Descon sẽ từng bước phát triển nhằm đáp ứng được sự kỳ vọng của tất cả các quý Cổ Đông dành cho Công ty Descon.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị, tôi xin trân trọng cảm ơn quý Cổ Đông, các Nhà Đầu Tư, quý Cơ Quan Ban Ngành Đoàn Thể, Quý Khách Hàng đã tin nhiệm, ủng hộ Công ty trong suốt thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng, gắn bó của quý Cổ Đông trong thời gian tới.

Đặc biệt cho tôi gửi lời biết ơn sâu sắc đến tập thể Cán bộ Công Nhân Viên Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon) đã gắn bó, đoàn kết và đồng hành cùng chúng tôi trên mọi bước đường phát triển của Công ty.

Chúng tôi đánh giá cao các ý kiến đóng góp xây dựng của Quý vị, đồng thời cam kết nỗ lực vượt qua mọi khó khăn, đồng lòng vì mục tiêu tăng trưởng vững mạnh và minh bạch.

Kính chúc Quý Cổ Đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị**

**VŨ QUỐC KHÁNH**

Tp.Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2013



## CÁC CỘT MỐC QUAN TRỌNG

- 1976** Khởi đầu là phân viện thiết kế miền nam thuộc Viện Thiết kế Bộ công nghiệp nhẹ.
- 1989** Thành lập Công ty Thiết kế và Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2 với tên giao dịch DESCON.
- 2000** Được 2 tổ chức quốc tế QMS và JAS-ANZ đánh giá và cấp chứng chỉ ISO 9001:1994.
- 2002** Thủ tướng Chính Phủ nước Cộng Hòa XHCN Việt Nam ra quyết định số 169/QĐ-TTg chuyển đổi Công ty Xây dựng CN số 2 – DESCON thành Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)

**2004**

Tổ chức quốc tế QMS và JAS-ANZ đánh giá và cấp chứng chỉ ISO 9001:2000.

**2005**

Xây dựng và hoàn chỉnh mạng thông tin nội bộ trên toàn Công ty và các công trường, giúp công tác quản lý hiệu quả cao, mang tính tiên phong, hướng đến văn phòng – công trường điện tử.

**2007**

Công ty DESCON tham gia TTCK tại Sở GD&ĐT TP.HCM với mã cổ phiếu là DCC. DESCON là thành viên CLB 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam do báo Vietnamnet bình chọn.

**2008**

DESCON được Bộ Khoa học và Công nghệ trao tặng Cúp vàng ISO 2008, Trung tâm Thông tin tin dụng Ngân hàng Nhà nước Việt Nam kết hợp với Hãng tin quốc tế D&B xếp hạng tín dụng doanh nghiệp loại AAA, được trao giải thưởng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” và “CTCP hàng đầu Việt nam” do Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam, Tạp chí chứng khoán Việt nam kết hợp với một số cơ quan chức năng tổ chức bình chọn.

**2012**

Bắt đầu ứng dụng Hệ Thống Tích Hợp Thông Tin Công Trình (BIM) đây là nền tảng cơ bản để hình thành và quản lý toàn bộ dữ liệu công trình trong suốt vòng đời của dự án. Việc ứng dụng giúp tăng tính hiệu quả và tiết kiệm trong thiết kế và xây dựng. Được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (BIDV) xếp hạng tín dụng loại A về mức độ tín nhiệm Doanh nghiệp.

# LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

DESCON được xem là nhà thầu xây dựng hàng đầu trong phạm vi tổng thầu xây dựng, vừa thiết kế vừa thi công xây dựng và quản lý dự án cho các công trình từ trung bình đến phức tạp tại Việt Nam. Với kinh nghiệm thi công xây dựng trên 120 dự án quy mô khác nhau, DESCON đã thể hiện khả năng thực hiện tốt các dự án thuộc nhiều lĩnh vực như:

- **Công nghiệp & các Nhà máy sản xuất**

Dược phẩm, Thực phẩm, Nông nghiệp,

Dệt, Sợi, May,

Cơ khí, Điện, Điện tử,

Hàng tiêu dùng, Bao bì, Giấy,

Hóa chất, Vật liệu xây dựng.

- **Cao ốc văn phòng**

- **Khách sạn, khu nghỉ dưỡng**

- **Khu dân cư**

- **Trung tâm thương mại, bán lẻ**

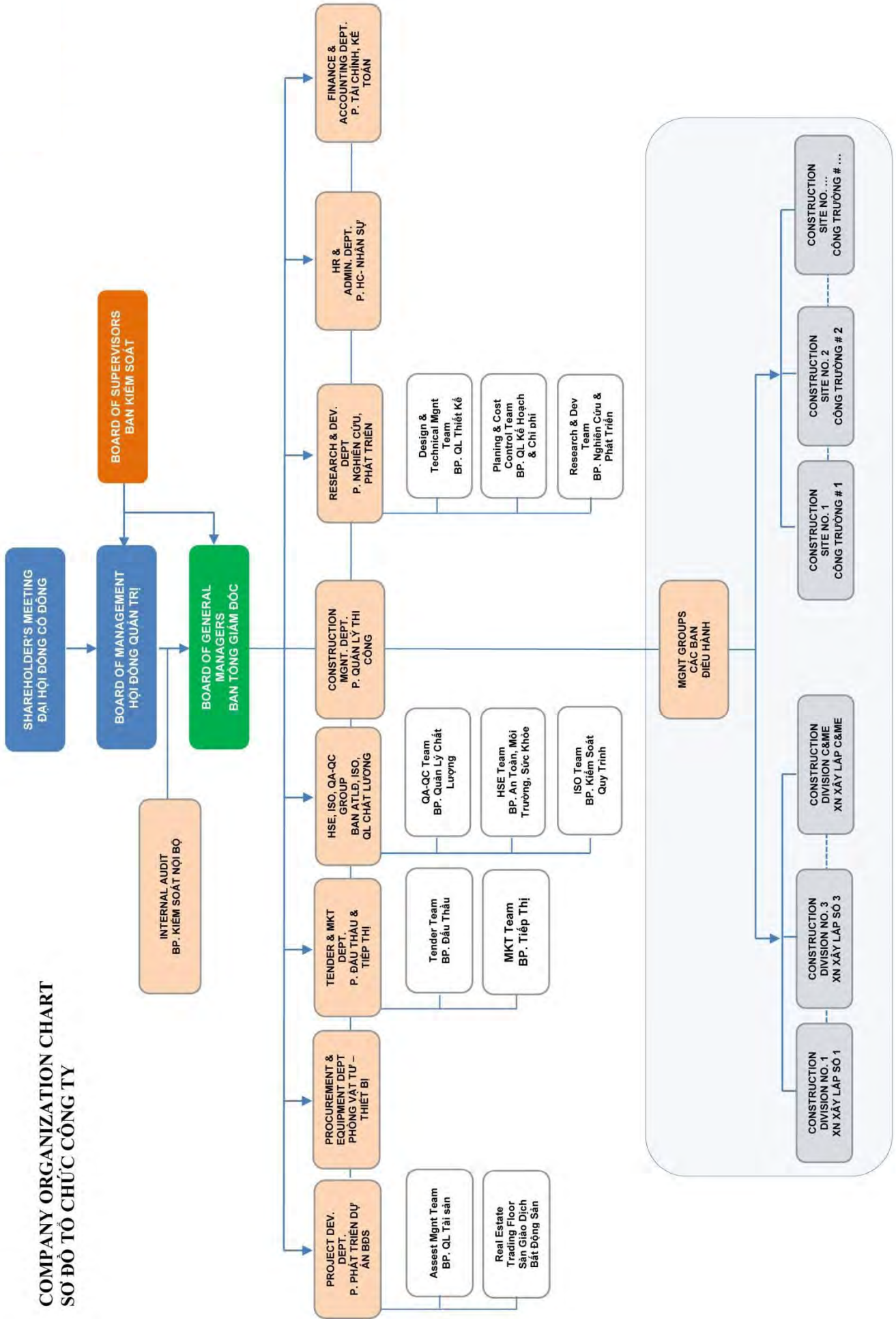
- **Bệnh viện, cơ sở chăm sóc y tế**

- **Cơ sở Giáo dục, Trường học**





**COMPANY ORGANIZATION CHART**  
**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY**



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Vũ Quốc Khánh

### Chủ tịch HĐQT

Ông là Tiến sỹ Quản trị kinh doanh, kỹ sư chuyên ngành xây dựng. Ông có bề dày 30 năm công tác trong ngành xây dựng. Ông đã đảm nhiệm các chức vụ quản lý và điều hành tại Viện Tiêu chuẩn hóa – Bộ Xây dựng; Công ty Xây dựng số 8 – Bộ Xây dựng và Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà. Từ năm 2000 đến nay, ông giữ vai trò Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Công nghệ.



Ông Hồng Lâm

### Phó Chủ tịch HĐQT

Ông đã có 37 năm kinh nghiệm trong ngành xây dựng, giữ vai trò Kỹ sư xây dựng; Phó Giám đốc Kỹ thuật tại Xí nghiệp xây lắp 1 và Xí nghiệp Xây lắp & khảo sát của Công ty Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp. Hiện tại ông đang công tác tại Chi nhánh Công ty CP Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp Xí nghiệp Xây lắp 1.



Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương

### Thành viên HĐQT

Bà có 19 năm công tác trong các vai trò điều hành và quản lý cao cấp tại Công ty SX và XK Hàng Thủ Công Mỹ Nghệ Nam Việt; Công ty Unilever Viet nam; Công ty Intel Viet-nam và Công ty TNHH Quản Lý Đầu Tư Bình Thiên An. Hiện tại bà là Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon). Bà Hạnh Hương là Thạc sỹ quản trị kinh doanh viện kinh doanh Bİ.



Ông Lê Hà Giang

### Thành viên HĐQT

Từ năm 1993 đến nay (20 năm), ông đã trải qua các vai trò Thành viên sáng lập; Thành viên Hội Đồng Quản Trị; Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Long Giang. Hiện tại ông giữ vai trò Ủy viên Hội Đồng Quản Trị Công ty CP Long Giang – TSQ và Công ty CP cơ điện và Xây dựng Việt Nam. Trước đó ông công tác tại Công ty vật liệu xây dựng và Xây lắp Miền Trung – Bộ Thương Mại.



Ông Phạm Hải Đường

### Thành viên HĐQT

Hiện tại ông là Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị – Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh Per8. Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong vai trò Chuyên viên và Cán bộ cấp cao tại Công ty Tư vấn Công nghệ, Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CON-INCO; Công ty Liên doanh Sacidelta và Công ty CP Tư vấn Công nghệ Xây dựng & Kiến trúc Á Châu. Từ 2009-2011, ông giữ vai trò Phó Giám Đốc tại Công ty CP Tư vấn, Kiểm định và Thương mại Xây dựng Gold sun và Quản lý M&E tại Công ty TNHH Quản lý Đầu tư BTA.

## BAN KIỂM SOÁT



Ông Lê Bá Khánh Anh

### Trưởng Ban

Ông là Thạc sỹ Tài chính, hiện đảm trách vai trò Phân tích Tài chính tại Công ty TNHH quản lý đầu tư BTA (VietNam). Trước đó ông làm việc tại Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn và Công ty quản lý quỹ ME Viet nam trong vai trò Quản lý Đầu tư Tài chính.



Ông Lê Bảo Ngọc

### Kiểm Soát Viên

Hiện tại ông là Trưởng phòng Pháp chế Công ty TNHH Quản Lý Đầu Tư BTA (Việt Nam). Và là Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty Liên-Doanh Pumyang – Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon). Trước đó ông giữ vai trò Cố vấn Pháp lý tại Red River Holding – Công ty CP Quốc Tế Trí Tín và là Giảng viên Luật tại Đại học Quốc Gia TP: HCM - Đại học KHXH & NV.



Bà Trương Thị Băng Thanh

### Kiểm Soát Viên

Bà đã có 11 năm công tác tại bộ phận Đầu thầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon). Trước đó bà là Cán bộ kiểm tra giám sát Công trình tại Tổng Công ty XNK rau quả.



## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*“Cam kết đảm bảo trách nhiệm quản trị đối với Công ty và Cổ đông bằng việc đảm bảo tính công khai, minh bạch, thông tin kịp thời và chính xác trong công tác quản trị”*

## **NGUYÊN TẮC LÀM VIỆC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)**

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

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

Tiếp tục nguyên tắc hoạt động đã nêu từ năm 2010, HĐQT luôn:

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

## **NHÂN SỰ CỦA HĐQT VÀ CHỦ TRƯỞNG HOẠT ĐỘNG**

HĐQT có năm (05) thành viên và có cơ cấu thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Ba trên năm (3/5) thành viên không điều hành trực tiếp, Ba trên năm (3/5) thành viên không phải là cổ đông lớn của Công ty. Đặc biệt, Chủ Tịch HĐQT là một trong hai thành viên điều hành trực tiếp hoạt động của Công ty, đảm bảo tính kịp thời, sâu sát và minh bạch trong tất cả các hoạt động.

Tất cả các thành viên đều là những người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị Công ty, quản trị tài chính, nghiên cứu chính sách, chiến lược, có kinh nghiệm hoạt động trong ngành xây dựng. Các thành viên đã đóng góp có kết quả trong việc hoạch định hướng đi đúng cho Công ty trong tình hình thị trường có nhiều khó khăn, đặc biệt Công ty đang trong giai đoạn tái cơ cấu để chuyển mình theo định hướng vì mục tiêu phát triển bền vững. Đây cũng là một thách thức và áp lực rất lớn cho từng thành viên HĐQT.

HĐQT họp định kỳ trực tiếp mỗi tháng một lần hoặc không quá ba (03) tháng một lần để xem xét và ra quyết định về tất cả các vấn đề của Công ty. HĐQT cũng áp dụng phương pháp họp trực tuyến để đảm bảo tính kịp thời cho các quyết định. Thông qua các báo cáo và tờ trình chi tiết, HĐQT có thể nắm rõ các hoạt động để có những nhận định, ý kiến và các quyết sách góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động Công ty.

**Vai trò, nhiệm vụ chức năng của từng thành viên Hội đồng Quản trị được quy định như sau :**

THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	TRÁCH NHIỆM
<b>Ông VŨ QUỐC KHÁNH</b>	<b>CT.HĐQT</b>	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 ĐHCĐ 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 khối quản lý và triển khai các dự án xây lắp</li> </ul>
<b>Ông HỒNG LÂM</b>	<b>Phó CT.HĐQT</b>	Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu

	<p>trách nhiệm:</p> <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>○ Ngoài những nhiệm vụ được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi có sự thống nhất;</li> <li>○ Quản lý hình ảnh Công ty với các cổ đông, cơ quan bên ngoài</li> </ul>
<p><b>Bà NGUYỄN THỊ HẠNH HƯƠNG</b></p> <p><b>UV HĐQT kiêm TGD</b></p>	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Phụ trách thu hồi công nợ cũ (chi tiết theo sự phân công của HĐQT);</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>
<p><b>Ông LÊ HÀ GIANG</b></p> <p><b>UV HĐQT</b></p>	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Là TV HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty;</li> <li>○ Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm giải quyết những công việc theo đề nghị của HĐQT sau khi đã có sự thống nhất</li> </ul>
<p><b>Ông PHẠM HẢI ĐƯỜNG</b></p> <p><b>UV HĐQT</b></p>	<p>Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, chịu trách nhiệm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Là TV HĐQT độc lập; không tham gia trực tiếp vào công việc điều hành Công ty;</li> <li>○ Ngoài những nhiệm vụ đã được quy định trong luật, điều lệ Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, 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>

Một trong những điểm thành công của HĐQT là đã xác định chiến lược hoạt động an toàn và kiên trì với định hướng này để củng cố bộ máy hoạt động, quản lý; không chạy theo doanh thu bằng mọi giá và bất chấp mọi rủi ro cho Công ty, cũng như quyết liệt đưa ra những yêu cầu cao hơn trong từng vấn đề cần giải quyết.

Các thành viên HĐQT, Ban Điều Hành đã cố gắng hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ, luôn hành động vì lợi ích của cổ đông, lợi ích của Công ty và của Nhà nước.

## **NHIỆM VỤ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ) GIAO**

Tại ĐHĐCĐ thường niên 2012, ĐH đã quyết nghị các vấn đề chính như sau:

- i. Thông qua các mục tiêu chung của 2012 với quan điểm chỉ đạo điều hành là “Ổn định, an toàn, tạo nền tảng phát triển bền vững”. Với một số định hướng là: Kiểm soát chặt chẽ qui trình quản lý, qui trình sản xuất kinh doanh; Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức; chuyển dịch dần Chiến lược trọng tâm phát triển Công ty, nhằm hình thành và xây dựng năng lực cạnh tranh cốt lõi cho Công ty; Tăng cường quản trị rủi ro; Tăng cường công tác cổ đông và các hoạt động khác.
- ii. Thông qua một số chỉ tiêu cơ bản cho năm 2012
- iii. Thông qua mức thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát

## **KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2012**

### **Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh đạt được của năm 2012**

- Tổng Doanh thu	:	229.235.479.954 đồng
- Tổng Chi phí	:	213.866.157.806 đồng
- Lãi/lỗ sau thuế	:	1.968.559.720 đồng

*Mặc dù không hoàn thành kế hoạch đã được ĐHĐCĐ năm 2011 giao, do thị trường quá khó khăn, (Kế hoạch kinh doanh chỉ đạt 57.3% so với dự kiến đề ra là Vnd 400 tỷ). Tuy nhiên, kết quả kinh doanh trong năm qua của Công ty đã cho mức lợi nhuận thực dương sau hai năm lỗ liên tiếp, không hạch toán khoản lãi vay Vnd 13,38 tỷ của Liên Doanh Pumyang-Descon vào kết quả lãi/lỗ của Công ty, điều này minh chứng cho quá trình tái cơ cấu bắt đầu có tác dụng theo chiều hướng tốt.*

### **Các hợp đồng mới ký kết**

Tuy tình hình kinh doanh của ngành xây dựng gặp rất nhiều khó khăn, các công trình và dự án mới tiếp tục đình trệ (*không/ngưng triển khai, điều chỉnh thiết kế, khó khăn về vốn, chậm triển khai, thay đổi kế hoạch*), Công ty vẫn ký mới được một số hợp đồng:

- Khu dân cư tái định cư Bình Khánh, TP.HCM – gói thầu phần thô (Giá trị hợp đồng: trên 300 tỷ);
- Công trình Bee Home, TP.HCM – (Giá trị hợp đồng : 26 tỷ);
- Khu dân cư tái định cư Trương Đình Hội II, quận 8, TP.HCM (Giá trị hợp đồng: 1.900 tỷ);
- Khu dân cư Thành Thái, TP.HCM (Giá trị hợp đồng: 1.000 tỷ);
- Trụ sở văn phòng mới Bộ Ngoại Giao, Mỹ Đình, Hà Nội (Giá trị hợp đồng: 400 tỷ);
- Cao Ốc CT4-108, Usilk City, Khu Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội - (Giá trị hợp đồng: 400 tỷ);

Tuy nhiên, do khó khăn chung của nền kinh tế và việc triển khai thi công từ phía Chủ đầu tư cũng gặp nhiều khó khăn do hạn chế về vốn lưu động và các khoản phải thu từ khách hàng thanh toán chậm. Để tránh rủi ro cho Công ty Descon, HĐQT quyết định dừng thực hiện 03 hợp đồng: Xây dựng Trụ sở văn phòng mới Bộ Ngoại Giao, Mỹ Đình, Hà Nội; Xây dựng Cao Ốc CT4-108, Usilk



City, Khu Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội, Công trình Bee Home cho đến khi các đảm bảo về tài chính được kiểm soát nghiêm ngặt;

Hiện tại, Công ty đang triển khai tiếp gói thầu hoàn thiện của Khu dân cư tái định cư Bình Khánh, quận 2, TP.HCM (Tổng giá trị hợp đồng: trên 80 tỷ);

Hai (02) hợp đồng: Khu dân cư tái định cư Trương Đình Hội II, phường 16, quận 8, TP.HCM (tổng giá trị hợp đồng: 1.900 tỷ); Khu dân cư Thành Thái, phường 05, quận 10, TP.HCM (Tổng giá trị hợp đồng: 1.000 tỷ) đang chờ phê duyệt từ UBND TP.Hồ Chí Minh. Công ty sẽ sớm triển khai ngay trong quý 2/2013 khi có được phê duyệt của cơ quan thẩm quyền.

Năm 2013, Công ty sẽ vẫn tiếp tục tập trung vào công tác sắp xếp nhân sự phù hợp để ổn định bộ máy làm việc, quản lý chặt chẽ các qui trình, nhằm đón đầu các cơ hội mới từ thị trường và tập trung đẩy mạnh công tác kinh doanh với mục tiêu phát triển bền vững.

### **Công tác quản trị rủi ro**

Công ty luôn quan tâm xem xét, đánh giá mức độ rủi ro của từng gói thầu, từng dự án trước khi tham gia;

Tích cực điều chỉnh và cập nhật các điểm mới trong quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008. Quan tâm đặc biệt đến công tác tiến độ và chất lượng công trình, cũng như quản lý chi phí nhằm tránh rủi ro trong quá trình SXKD.

Công ty đã và sẽ tiếp tục duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm giúp cho HĐQT và ban điều hành kịp thời phát hiện và điều chỉnh phù hợp những sự cố trong quá trình vận hành bộ máy SXKD.

## **ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN NHIỆM VỤ CỦA HĐQT DO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ) GIAO**

*Kết thúc năm 2012, một năm đầy khó khăn với tình hình kinh tế trong và ngoài nước có nhiều biến động phức tạp, khó lường. Descon vẫn đạt được những thành quả đáng kể, để đạt được kết quả đó, trước hết là sự cố gắng, nỗ lực phấn đấu không ngừng của toàn bộ CBCNV Descon. Bên cạnh đó, phải kể đến vai trò định hướng, chỉ đạo sáng suốt, nhạy bén của HĐQT; sự quyết liệt, linh hoạt trong điều hành của Ban điều hành.*

### **Về công tác tổ chức điều hành**

HĐQT thường xuyên chỉ đạo việc rà soát, đánh giá tình hình tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD và kịp thời chỉ đạo điều chỉnh cho phù hợp với tình hình diễn biến của thị trường. Tận dụng, khai thác tối đa mọi cơ hội để đạt hiệu quả và an toàn trong SXKD. Chỉ đạo và giám sát việc củng cố bộ máy tổ chức điều hành của Công ty theo hướng ổn định, tinh gọn và hiệu quả; Thông qua các giải pháp, biện pháp điều hành của Ban giám đốc về thực thi các kế hoạch và định hướng hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đồng thời tổ chức giám sát các tiến độ thực hiện của Ban giám đốc.

HĐQT đã phối hợp nhịp nhàng với ban điều hành để chỉ đạo, điều hành các hoạt động của Công ty một cách linh hoạt theo tình hình thị trường, trên cơ sở ổn định, bám sát định hướng phát triển và những chỉ tiêu kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã thông qua. Hoàn thiện các quy chế phối hợp hoạt động giữa HĐQT, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và các phòng ban Công ty, để thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở. Tập hợp sự đoàn kết nhất trí của toàn thể CBCNV, hướng mọi hoạt động của các thành viên trong Công ty vào việc thực hiện thắng lợi các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2012 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Chỉ đạo đổi mới công tác quản lý kinh doanh, gắn kế hoạch sản xuất kinh doanh với thị trường, tổ chức thực hiện kế hoạch theo hướng tối đa hóa nội

lực, đầu tư đổi mới công nghệ, trang thiết bị thi công, kiểm soát chặt chẽ quy trình, tất cả vì mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng năng suất lao động, nhằm thực hiện hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao vị thế và thương hiệu của Công ty, tạo được lòng tin với khách hàng, cố gắng phát huy thế mạnh của một Công ty chuyên về xây lắp Công nghiệp.

Điều hành và tổ chức sản xuất dựa trên nền tảng hệ thống các qui chế nội bộ được xây dựng và thống nhất từ cơ sở. Đảm bảo hài hòa lợi ích của Xã hội, của Công ty, của cổ đông và của người lao động.

- Thực hiện cơ chế thưởng phạt nghiêm minh, không hình thức qua loa, đi vào thực chất, đúng người, đúng việc, thúc đẩy phong trào thi đua, tạo không khí vui tươi, tạo môi trường làm việc lành mạnh, đóng góp tích cực cho hoạt động SXKD của Công ty.
- Rà soát lại toàn bộ các dự án, sắp xếp theo thứ tự ưu tiên thực hiện, giữ ổn định sản xuất của Công ty, giữ gìn uy tín với khách hàng và đảm bảo an toàn về vốn SXKD. Tích cực, ráo riết thu hồi các khoản nợ cũ, thanh lý những tài sản không còn phù hợp với mục tiêu phát triển của công ty, nhằm cơ cấu lại và tăng vòng quay của vốn lưu động.
- Thúc đẩy cải tiến công tác tiếp thị và chăm sóc khách hàng, tích cực, chủ động tìm kiếm thêm việc làm, củng cố và nâng cao chất lượng công tác đấu thầu. Kiện toàn bộ phận thường trực, chuyên trách, dần tiến tới chuyên nghiệp hóa bộ phận đấu thầu.
- 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.

## Chiến lược nguồn nhân lực

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

Xây dựng mô hình tổ chức và triển khai kế hoạch nhân sự sát với kế hoạch SXKD. Tổng hợp toàn bộ nhu cầu nhân sự của các đơn vị, rà soát và đánh giá năng lực nhân sự ở tất cả các vị trí từ các xí nghiệp tới Công ty, để có kế hoạch sắp xếp, đào tạo, tuyển dụng và điều động kịp thời, hiệu quả.

Chuẩn bị nhân sự kế thừa theo quy hoạch đã được duyệt, chăm lo bồi dưỡng, đào tạo tốt cho tuyển nhân sự này. Xây dựng các tiêu chí đánh giá cụ thể chi tiết, bao gồm tính minh bạch, tính hợp tác và lời cuốn, tính kỷ luật và khả năng tự học hỏi, tính hiệu quả,...

HĐQT và Ban điều hành luôn xem việc tăng cường hiệu quả sản xuất kinh doanh thông qua bộ máy tổ chức, nhân sự chất lượng cao là công tác có tính chất quyết định thành công trong tương lai.



## CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong thời gian từ ĐHCĐ thường niên 2012 đến nay, HĐQT (mới được bầu lại) đã tiến hành 9 kỳ họp, để giải quyết các vấn đề theo chi tiết như sau:

STT	BIÊN BẢN	THỜI GIAN	NỘI DUNG CUỘC HỌP
1	01/2013 /BBH-HĐQT	05/7/2013	<ul style="list-style-type: none"><li>Bầu ông Vũ Quốc Khánh giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT</li><li>Đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Nguyễn Trung Hậu sang ông Vũ Quốc Khánh</li></ul>
2	02/2013 /BBH-HĐQT	12/7/2013	<ul style="list-style-type: none"><li>Bầu ông Hồng Lâm giữ chức vụ Phó CT.HĐQT</li><li>Xem xét đề xuất quy chế hoạt động của HĐQT; chương trình, phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2012; chương trình, phương hướng hoạt động của HĐQT trong nhiệm kỳ 2012 – 2017; phương án cơ cấu tổ chức hoạt động của Công ty và các quy chế hoạt động nội bộ</li><li>Vấn đề trụ sở làm việc và công nợ cũ của Descon</li></ul>
3	03/2013/ BBH-HĐQT	30/8/2012	<ul style="list-style-type: none"><li>Thông qua Quy chế hoạt động của HĐQT</li><li>Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT</li><li>Thông qua sơ đồ cơ cấu Tổ chức công ty</li><li>Thông qua nguyên tắc quy chế hoạt động của Công ty</li><li>Thông qua quy chế quản lý tài chính Công ty</li><li>Thông qua báo cáo “Tình hình điều hành hoạt động của Công ty đến hết tháng 8/2012” Thống nhất bổ nhiệm ông Đỗ Dự Nhân giữ chức P.TGD phụ trách kỹ thuật xây lắp.</li><li>Thông qua báo cáo công nợ, tài sản và các</li></ul>

			vấn đề liên quan đến các chi nhánh của Công ty.
4	04/2013/ BBH-HĐQT	04/9/2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đề nghị Ngân hàng BIDV chi nhánh TPHCM cấp lại hạn mức tín dụng và hạn mức bảo lãnh</li> </ul>
5	05/2013/ BBH-HĐQT	28/9/2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thông qua chủ trương đàm phán và thực hiện một số Dự án</li> <li>• Thông qua phương án thu hồi công nợ đối với Công ty TNHH Anh Trí (Hà Nội)</li> <li>• Thông qua việc chuyển địa chỉ Công ty từ 35 Tôn Đức Thắng về 146 Nguyễn Công Trứ</li> </ul>
6	06/2013/ BBH-HĐQT	26/10/2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thông qua nội dung chiến lược phát triển, tầm nhìn, sứ mệnh, các giá trị, chiến lược chi tiết đến 2017 của Công ty</li> <li>• Tình hình điều hành hoạt động của Công ty đến hết tháng 9/2012</li> <li>• Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Nam làm Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Descon tại Hà Nội phụ trách kỹ thuật xây lắp (các Dự án ngoài Bắc)</li> <li>• Thông tin về một số Dự án của Công ty hoặc Công ty đang đàm phán Thông qua định hướng cơ cấu tổ chức Công ty và sơ đồ tổ chức Công ty</li> </ul>
7	07/2013/ BBH-HĐQT	11/01/2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tổng kết lại toàn bộ tình hình hoạt động của Công ty năm 2012: báo cáo hoạt động của TGD; tình hình công nợ của Công ty; tình hình tổ chức Công ty; xem xét lại việc tồn tại của các Xí nghiệp; báo cáo của Ban Kiểm tra công trình R7</li> <li>• Kế hoạch hoạt động 2013: Xem xét triển khai các dự án (đã ký HĐ, chuẩn bị ký kết); thống nhất tìm giải pháp tài chính; thông qua các chỉ tiêu kinh doanh và dự trù ngân sách hoạt động năm 2013)</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thông qua quy chế về lương, thưởng</li> <li>• Chuẩn bị cho công tác ĐHĐCĐ của năm tới (công tác chuẩn bị về BCTC, đơn vị kiểm toán)</li> <li>• Thảo luận về quản trị rủi ro trong Công ty</li> </ul>
8	08/2013/ BBH-HĐQT	28/01/2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thay đổi công ty kiểm toán</li> <li>• Thông qua Tờ trình về bảo lãnh, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội</li> </ul>
9	09/2013 /BBH-HĐQT	01/03/2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gia hạn bổ nhiệm Ông Đỗ Dự Nhân - Phó Tổng Giám đốc</li> <li>• Bổ nhiệm ông Châu Anh Tuấn giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Kỹ thuật và Đấu thầu</li> <li>• Thống nhất đề nghị ĐHĐCĐ về việc bán hoặc mua lại Dự án Preche, trên tinh thần thu hồi vốn gốc</li> <li>• Một số vấn đề về quyết toán thuế 2009, 2010, 2011 trong năm 2013</li> <li>• Thông qua thời gian và công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ</li> <li>• Thống nhất một số vấn đề về TƯLĐTT và BCH Công đoàn cơ sở</li> <li>• Bàn về cơ cấu lương, thưởng của Công ty.</li> </ul>

### VỀ VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Tại ĐHĐCĐ năm 2011, ĐHĐCĐ đã thống nhất giao cho HĐQT tổ chức thực hiện việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 103 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế khó khăn, giá chứng khoán vẫn còn ở mức thấp, cho nên HĐQT đã nhất trí chưa thực hiện việc triển khai phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong năm 2012. Trong năm 2013, HĐQT vẫn tiếp tục đề xuất duy trì chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ khi có điều kiện thuận lợi và cơ hội để thực hiện.

## Tình hình Tài sản-Bất động sản

### ❑ Dự án Cần Thơ

Công ty đã quản lý tương đối hoàn chỉnh về hồ sơ pháp lý dự án cũng như tài sản của dự án. Tổng trị giá đã đầu tư là 15.4 tỷ cho phần chuyển nhượng đất làm dự án, 9.3 tỷ cho phần xây dựng 10 căn nhà đang trong giai đoạn hoàn thiện dở dang (số liệu kế toán đến 2011). Dự kiến Công ty sẽ cho xây hàng rào để bảo vệ ranh đất của dự án.

Hiện đang làm thủ tục để nhập thửa nhằm phục vụ cho công tác quản lý.

### ❑ Đất Tân Uyên Bình Dương:

Giấy chủ quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 6.399 m<sup>2</sup> và 1.825 m<sup>2</sup> hiện nay do ông Nguyễn Văn Thương đứng tên.

Công ty và Ông Thương đã có Hợp đồng đã qua công chứng về việc Ông Thương chuyển nhượng lại tài sản cho Descon, nhưng đến nay vẫn chưa tiến hành chuyển tên do một số vấn đề liên quan đến Ông Thương chưa thống nhất xong phương án giải quyết. Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Ông Thương về vấn đề này.

### ❑ Đất Tân Phú:

Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng (*Thông tin có đăng trên trang Web của Descon*).

### ❑ Đất Nhơn Trạch, Đồng Nai:

- Công ty đã quản lý hoàn chỉnh về hồ sơ pháp lý đất đai.
- Để quản lý đất trên thực địa, Công ty dự kiến hợp tác với nông dân địa phương để bảo vệ đất trong thời gian chờ triển khai dự án.

### ❑ Dự án Preche tại phường Thảo Điền, quận 2:

Hồ sơ pháp lý của dự án do Descon thực hiện tương đối hoàn chỉnh, nhưng đối tượng thực hiện dự án này là liên doanh Pumyang - Descon, do đó liên doanh phải thực hiện lại quy trình lập dự án. Trước mắt, UBNDTP đã ra quyết định thu hồi, hủy bỏ quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 9/7/2008



của UBNDTP về việc giao đất cho Công ty Descon, đồng thời giao cho Liên doanh Pumyang - Descon phải hoàn tất công tác đền bù (hộ ông Lung: 850m<sup>2</sup> đất). Từ đó thực hiện các bước tiếp theo để thuê đất làm dự án.

Do tình hình khó khăn của thị trường BĐS, do Công ty Pumyang tại Hàn Quốc đang gặp khó khăn về tài chính và đang phải tái cấu trúc lại (Trong năm 2011, công ty mẹ của Pumyang tại Hàn Quốc xin được bảo hộ phá sản của chính phủ Hàn Quốc). Hiện nay dự án Preche vẫn đang tạm dừng.

Theo số liệu kế toán đến 31/12/2012, Công ty Liên Doanh vẫn còn khoản nợ Descon số tiền là: 104.127.917.970 đồng (gốc và lãi). Khoản công nợ này đã được lũy kế và phát sinh tiếp từ năm 2007 cho đến nay. Trong đó, Descon đã hạch toán kế toán số tiền là: 90.742.530.304 đồng (gốc và lãi) (Theo bảng xác nhận công nợ giữa Descon và Công ty liên doanh PumYang-Descon đến ngày 31/12/2011 và Descon đã hạch toán số tiền này trong báo cáo tài chính năm 2011).

#### **Hướng giải quyết:**

Hiện nay hai bên đang tiến hành gặp gỡ và thảo luận để tìm ra các giải pháp nhằm tháo gỡ các vấn đề liên quan đến dự án. HĐQT sẽ đề xuất phương án giải quyết với ĐHĐCĐ để Descon có thể nhanh chóng giải quyết vấn đề rút vốn đầu tư tại dự án này.

#### **□ Dự án Đà Lạt.**

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

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

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

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

Đây là một trong số rất ít dự án được phép gia hạn và triển khai tại Đà Lạt. Công ty sẽ tiến hành thực hiện các thủ tục tiếp theo để thực hiện và hợp tác triển khai dự án.

#### **❑ Thực hiện nghĩa vụ làm chủ quyền trong dự án Cogido:**

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

### **ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013**

HĐQT nhận thấy rằng kết quả thu được vẫn chưa đáp ứng như kỳ vọng, nhưng một phần nào đó cũng cho thấy tình hình thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian qua.

Căn cứ Chiến lược kinh doanh trong 5 năm (đến 2017) đã được HĐQT Descon 2012 xây dựng và thông qua: Đây là giai đoạn Descon cần thiết phải “tích lũy tư bản” nhằm phục vụ cho “tầm nhìn” trong dài hạn của mình - “xây dựng năng lực cạnh tranh cốt lõi”. Giai đoạn này, Descon cần phát triển theo diện rộng, tham gia vào nhiều lĩnh vực kinh doanh khi có cơ hội, với việc gia tăng nhanh chóng về doanh thu và lợi nhuận.

## Về các chỉ tiêu kinh doanh đến năm 2017

- Doanh Thu : Đạt trên Vnd 2.000 tỷ | Lợi Nhuận Vnd 50 tỷ.
- Lợi nhuận : Đạt tỷ lệ Lợi nhuận | Vốn Điều Lệ ít nhất 12%.
- Vốn Điều Lệ : Tăng trưởng 4.0 lần.

## Về chiến lược trọng tâm

Tập trung phát triển Descon theo chiều rộng. Cam kết về chất lượng với chi phí thấp hơn, tập trung vào nhóm khách hàng trung bình-khá và sử dụng năng lực quản lý thi công xây dựng & các dịch vụ có liên quan để phát triển thương hiệu Descon như là lợi thế cạnh tranh chính.

Chú trọng xây dựng năng lực cạnh tranh cốt lõi cho doanh nghiệp. Tạo nền móng cho sự phát triển lâu dài của doanh nghiệp, khẳng định vị thế của doanh nghiệp trên thị trường thông qua giá trị gia tăng cốt lõi, bằng những ý tưởng sáng tạo, lợi nhuận thực và bền vững.

## Về thị trường mục tiêu

Tăng số lượng thi công các dự án về Công Nghiệp (nước ngoài, tư nhân);

Tăng dự án thi công về dân dụng (tập trung vào các dự án nhà ở thu nhập trung bình/khá);

Mở rộng nhận thầu các dự án đầu tư của Chính Phủ;

Hướng năng lực Công ty vào phân khúc thị trường mới “thị trường nhà lắp ghép”; Tạo tiền đề cho hướng phát triển mới theo chiều sâu - tạo nên giá trị cốt lõi của doanh nghiệp.

## Về nguồn lực

Xây dựng năng lực và đội ngũ nhân sự phục vụ cho chiến lược phát triển kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn;

Xây dựng khả năng làm việc trong các dự án Chính Phủ;

Mở rộng khả năng về tài chính, các giải pháp/mô hình tài chính đáp ứng mục tiêu chiến lược phát triển kinh doanh;

Tập trung nguồn lực để sáng tạo ra những giá trị gia tăng riêng có của doanh nghiệp. Nhằm khẳng định vị thế của doanh nghiệp, tạo nên giá trị độc đáo của doanh nghiệp. Mang lại lợi nhuận thực, bền vững, và đảm bảo sự phát triển lâu dài cho doanh nghiệp.

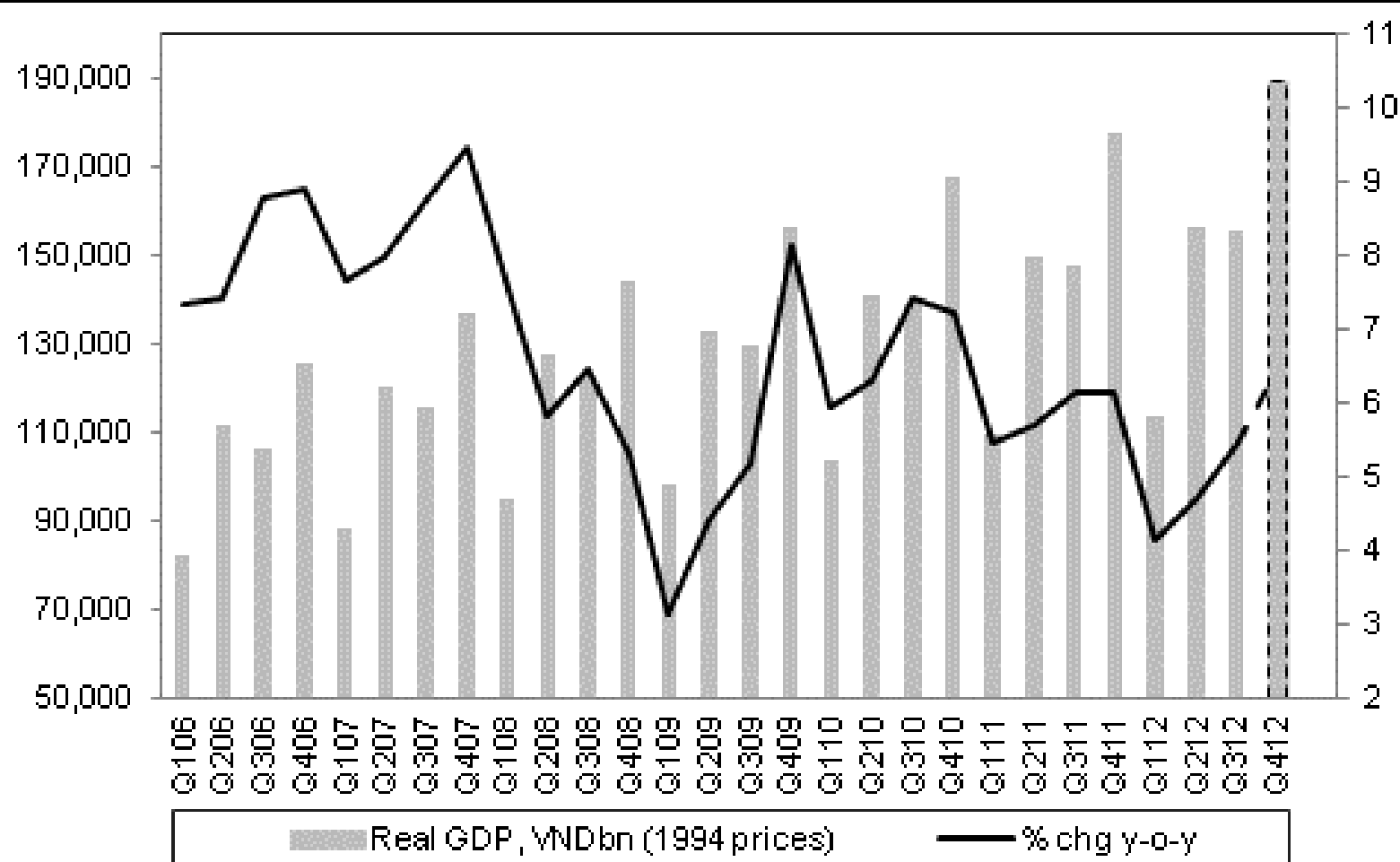
### **Về văn hóa doanh nghiệp**

Tiếp tục xây dựng “Các Giá trị đặc trưng của Descon”;

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

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

*Trên đây là toàn bộ báo cáo quá trình hoạt động của HĐQT Công ty XD&CP Công nghiệp Descon trong năm 2012. Rất mong nhận được những ý kiến đóng góp quý báu và những quyết định của Quý cổ đông, nhằm giúp cho HĐQT Công ty hoạt động hiệu quả hơn trong thời gian tới.*



# KINH TẾ VIỆT NAM 2012 TRIỂN VỌNG 2013

*“Song hành cùng với các khó khăn, thách thức  
sẽ là những cơ hội cho sự phát triển”*

## TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2012

### Một năm đầy thách thức và khó khăn đối với nền kinh tế Thế Giới và Việt Nam.

Nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn lớn và diễn ra liên tục, tốc độ tăng trưởng GDP chậm, chỉ đạt 5.0% so với kế hoạch 6-6.5%; chỉ số sản xuất công nghiệp tăng rất thấp, chỉ đạt 4,8% so với năm 2011; cộng đồng doanh nghiệp (DN) gặp khó nên thu hẹp sản xuất, bất động sản trầm lắng và sự ẻo lả trên thị trường chứng khoán; nhiều DN đã rút lui khỏi thị trường, gây ra sự gia tăng về số lượng lao động thất nghiệp...

Trong năm 2012, nhịp độ tăng trưởng kinh tế nhìn chung suy trầm trên toàn thế giới. Mặc dù đã 4 năm trôi qua kể từ khi cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu bùng phát, kinh tế thế giới vẫn đang phục hồi một cách chật vật. Trong báo cáo “Triển vọng Kinh tế” công bố trước đó, Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) cũng dự báo hạ mức tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2012 và 2013 từ 3,4% và 4,2% xuống 2,9% và 3,4%.

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2012 có thể nói là đã suy yếu đến mức gần như kiệt sức. Năm 2012 đã chịu “di chứng” của những bất ổn trong nền kinh tế vốn tồn tại từ 2007. Trong giai đoạn từ năm 2007 đến nay, lạm phát lên xuống với biên độ dao động rất lớn trong khi tốc độ tăng trưởng GDP giảm đi rõ rệt. *Tuy chúng ta đã kiềm chế lạm phát thấp hơn kỳ vọng, xuất siêu và tỷ giá đã ổn định.* Nhưng chúng ta đã phải trả bằng một cái giá không phải là rẻ.

Theo UBND TPHCM, tính đến hết tháng 11/2012 trên địa bàn TPHCM đã có gần 21.800 doanh nghiệp ngưng hoạt động. Trong khi đó, cùng kỳ năm 2011 chỉ có hơn 9.000 doanh nghiệp ngưng hoạt động. Số doanh nghiệp ngưng hoạt động tăng cao, doanh nghiệp thành lập mới giảm thấp. Tình hình trên khiến tỷ lệ người lao động mất việc làm tăng lên, người có nhu cầu làm việc khó tìm việc.

## **Một năm “sóng gió” với các Doanh nghiệp xây dựng, bất động sản**

Năm 2012 đánh dấu một tín hiệu ổn định hơn của nền kinh tế vĩ mô, lạm phát được kiềm chế (dự kiến cả năm tăng 7,5%), lãi suất cho vay đã giảm đáng kể so với cuối năm 2011 nhưng các doanh nghiệp bất động sản, xây dựng tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức lớn.

Báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh 11 tháng năm 2012 của các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng cho thấy, những ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế trong và ngoài nước đã tác động xấu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng; các doanh nghiệp thiếu vốn cho sản xuất và đầu tư phát triển nhưng việc tiếp cận nguồn tín dụng, lãi suất cho vay tuy đã giảm nhưng vẫn còn ở mức cao, nhiều doanh nghiệp không dám vay.

Ngành xây dựng còn phải đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng, đó là: các nguồn lực phát triển tiếp tục giảm mạnh, niềm tin của thị trường bị thu hẹp, sức mua giảm mạnh, tồn kho, nợ đọng trong đầu tư xây dựng gia tăng. Thị trường BĐS tiếp tục trầm lắng, nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp sản xuất, dừng hoạt động hoặc phải giải thể, số lượng việc làm cho người lao động suy giảm mạnh...

Không những ảnh hưởng trực tiếp tới các doanh nghiệp bất động sản, mà thị trường còn ảnh hưởng đến thanh khoản của ngân hàng, gây đình trệ sản xuất cho các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, doanh nghiệp xây lắp, doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh hàng trang trí nội thất...Có nhiều doanh nghiệp đã rơi vào tình trạng kinh doanh thua lỗ, thậm chí phá sản, giải thể, không tự cân đối được nguồn trả nợ các khoản đã vay để đầu tư.

Ngành xây dựng còn phải đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng, đó là: các nguồn lực phát triển tiếp tục giảm mạnh, niềm tin của thị trường bị thu hẹp, sức mua giảm mạnh, tồn kho, nợ đọng trong đầu tư xây dựng gia tăng. Thị trường BĐS tiếp tục trầm lắng, nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp sản xuất,

dừng hoạt động hoặc phải giải thể, số lượng việc làm cho người lao động suy giảm mạnh...

### Thống kê tình hình kinh doanh của ngành xây dựng & kinh doanh BĐS 2012

- Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng, năm 2012 có khoảng 2600 đơn vị thuộc ngành xây dựng & kinh doanh BĐS ngừng hoạt động và giải thể, trong đó 81% là doanh nghiệp xây dựng còn lại là kinh doanh bất động sản.
- Trong tổng số 55.870 doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh BĐS có 37.197 đơn vị kinh doanh có lãi, 17.000 đơn vị bị lỗ.
- Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước trình lên Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, tính đến 30-11-2012, tổng dư nợ của khối này là 125.141 tỷ đồng. Trong đó có 298 doanh nghiệp BĐS nợ các tổ chức tín dụng từ 100 tỷ đồng trở lên.
- Số liệu thống kê của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), tại TP.HCM hơn 80% giao dịch bất động sản thông qua các sàn, trong khi đó tại Hà Nội tỷ lệ này còn thấp do thói quen của người tiêu dùng muốn giao dịch trực tiếp với chủ nhà.
- Báo cáo mới nhất về tình hình BĐS 2012 của Bộ Xây dựng, hiện tổng lượng giá trị tồn kho BĐS lên tới 111.963 tỷ đồng.

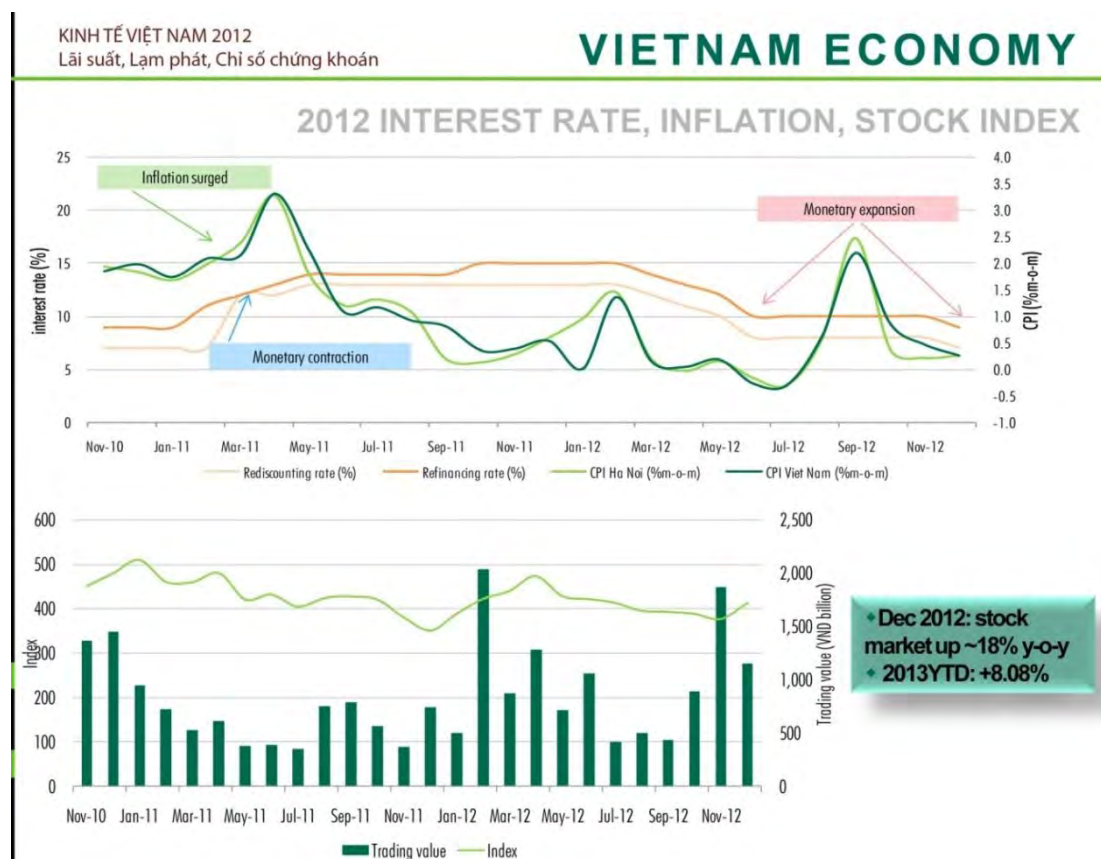
### Các dự án đang thi công tại Việt Nam trong năm 2012

Projects Under Construction	HCMC	Hanoi	Da Nang	Can Tho	Nha Trang (Khanh Hoa)	Vung Tau	Hai Phong
Office	142	165	15	6	6	12	7
Retail	51	82	4	4	2	7	4
Hospitality and SA	20	15	13	2	9	7	2
Resi	190	177	31	2	6	11	3
Total	403	439	63	14	23	37	16
Y-o-Y change	7.5%	77.0%	10.5%	-51.7%	-4.2%	-11.9%	-5.9%

Source: [www.bciasia.com](http://www.bciasia.com); CBRE Vietnam



## Chỉ số phát triển Việt Nam năm 2012



## TRIỂN VỌNG KINH TẾ VIỆT NAM 2013

*“Năm 2013, thị trường bất động sản còn khó khăn, song về trung và dài hạn, thị trường sẽ tốt lên, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở của người dân.*

*Điều dễ nhìn thấy nhất là trong năm 2013, việc cơ cấu lại nguồn cung của thị trường sẽ mạnh mẽ và rõ nét hơn 2012, đặc biệt nguồn cung nhà ở cho người nghèo với những sản phẩm diện tích nhỏ, giá bán phù hợp với thu nhập của đại bộ phận người dân sẽ tăng lên”.*

*Trích lời Ông Trịnh Đình Dũng – Bộ trưởng Bộ Xây dựng*

Năm 2013, Chính phủ vẫn kiên trì thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, ưu tiên ổn định vĩ mô, lạm phát được kiểm chế mức thấp hợp lý. Việc giải quyết được nợ xấu ngân hàng, khơi thông thị trường bất động sản và thực hiện tái

cấu trúc doanh nghiệp Nhà nước là động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2013.

Mức tăng trưởng GDP thực của Việt Nam năm 2013, theo dự báo của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) có thể đạt 5,9%; theo Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB): 5,7%; theo Ngân hàng Thế giới (WB): 5,5%, theo HSBC: 5,5%

Lạm phát năm 2013, theo đa số các dự báo, vẫn được duy trì ở mức tương đương hoặc tăng nhẹ so với năm 2012, thậm chí WB còn dự báo lạm phát bình quân năm còn giảm xuống mức 8% so với mức 9,2% của năm 2012.



## Triển vọng

**Thứ nhất**, về tăng trưởng và lạm phát. Với mục tiêu tiếp tục tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, lạm phát thấp hơn, tăng trưởng cao hơn năm 2012, điều hành chính sách tiền tệ thận trọng, hiệu quả; chính sách tài khóa chặt chẽ thì tổng cầu trong năm 2013 sẽ tiếp tục xu hướng tăng chậm, không quá cao so với năm 2012.

**Thứ hai**, tỉ giá USD/VND và thị trường ngoại hối tiếp tục ổn định. Áp lực ngoại tệ trong năm 2013 là không lớn do cầu ngoại tệ tiếp tục giảm; GDP dự báo tăng 5,5%.

**Thứ ba**, cán cân thanh toán không còn là vấn đề đáng lo ngại, chí ít là trong tương lai gần, khi năm 2012, cán cân thương mại từ nhập siêu chuyển sang thặng dư, giúp loại bỏ thâm hụt thương mại cao trước đây đã hạn chế tác động tích cực của các dòng vốn FDI, ODA và kiều hối.

**Thứ tư**, về lãi suất. Cuối năm 2012, lãi suất điều hành và lãi suất huy động và cho vay đã giảm mạnh. Tình hình kinh tế khó khăn, hàng tồn kho lớn, nợ xấu tăng ở mức 8,8% là những nhân tố chủ yếu làm giảm tốc độ tăng trưởng tín

dụng. Khi vấn đề nợ xấu, sở hữu chéo được giải quyết, tăng trưởng sẽ có cơ hội tăng lên.

### **Dự báo thị trường ngành bất động sản, xây dựng Việt Nam 2013**

Năm 2013 được nhận định là năm thị trường BĐS sẽ tiếp tục trong xu hướng điều chỉnh giảm. Hàng tồn kho của các dự án dân dụng chiếm tỷ trọng lớn;

Hầu hết các DN bất động sản hiện nay đều bị thua lỗ, có nhiều DN đứng trước nguy cơ phá sản vì nợ xấu tăng, nợ vay lớn, không thể cơ cấu lại nợ đến hạn, hàng tồn kho lớn không bán được. Do vậy mảng thị trường xây dựng dân dụng sẽ còn nhiều khó khăn và khó có khả năng phát triển nhiều dự án mới trong năm 2013.

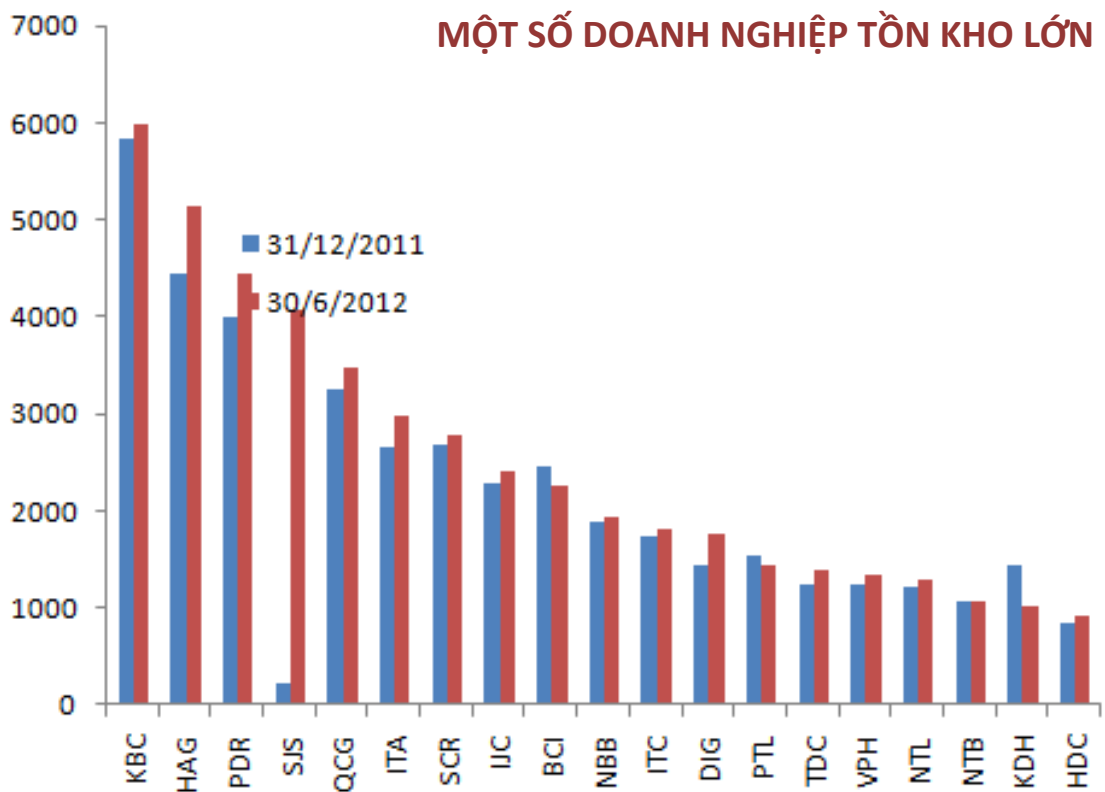
Riêng mảng sản xuất kinh doanh, nhu cầu đầu tư phát triển kinh tế, mở rộng nhà máy sản xuất của một vài ngành nghề vẫn còn, đặc biệt là các nhà máy đầu tư của nước ngoài.

Mảng nhà ở xã hội đang có nhiều dự án dở dang chưa hoàn thành từ 5-7 năm trở lên và đang có áp lực phải hoàn thành dự án để nhanh chóng đưa vào sử dụng, đáp ứng các nhu cầu về tái định cư, nhà thu nhập thấp cho các chương trình xã hội.



## ***Giới bất động sản bi quan về 2013***

Thách thức lớn nhất - Vẫn còn hàng tồn kho. Năm 2012 dần khép lại bằng bức tranh ảm đạm của thị trường bất động sản (BDS) đóng băng, hầu hết các phân khúc như căn hộ chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, đất nền biệt thự đều giảm giá, sức mua và lượng giao dịch, tồn kho lớn, nhiều nhà đầu tư gặp khó khăn gay gắt về tài chính.



*(Tồn kho BĐS của các công ty niêm yết tính đến 30/6/2012)*

BDS đang đối mặt với vấn đề hàng tồn kho quá lớn, doanh nghiệp rất khó có khả năng vực dậy, kéo theo đó là sự sụt giảm của nhiều ngành sản xuất. Nợ xấu đang rất cao cản trở việc tiếp cận nguồn tín dụng mới, và doanh nghiệp cũng như sản xuất liên quan không có nguồn vốn mới để tái cơ cấu, tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn tín dụng là ngắn hạn chưa có công cụ tài chính trung và dài hạn cho thị trường BDS. Bức tranh của thị trường năm 2013 được dự báo là chưa có tín hiệu đi lên.

### ***Điểm sáng***

Sản phẩm bất động sản có được chào đón mạnh mẽ hay không phụ thuộc rất lớn vào diễn biến kinh tế 2013. Bởi vậy, nhìn vào những yếu tố kinh tế vĩ mô, phần nào có thể mừng tượng về bức tranh thị trường. Năm 2013, tăng trưởng GDP, theo dự kiến của Chính phủ sẽ đạt 5,5%. Đi kèm với đó là tăng trưởng tín dụng ở mức 12%, cao gần gấp đôi so với năm 2012. Lãi suất tiền gửi được dự báo còn dự địa giảm tiếp xuống 6 - 7%/năm, tạo điều kiện cho việc tiếp cận vốn ngân hàng dễ dàng hơn rất nhiều. Lạm phát sẽ tiếp tục được kiềm chế ở mức thấp, 7 - 8%.



Trong năm 2013, ngành ngân hàng sẽ tiếp tục đầu tư vốn cho vay đối với nhà ở cho các đối tượng xã hội, các công trình sắp hoàn thành hoặc đang triển khai đúng tiến độ để sớm đưa sản phẩm ra thị trường. Kiểm soát chặt chẽ đối với các dự án thuộc phân khúc thị trường không phù hợp và đang gặp khó khăn, như các dự án nhà ở cao cấp, văn phòng cho thuê...

Hàng loạt ngân hàng hỗ trợ vốn ưu đãi cho người có thu nhập thấp mua nhà được mong đợi như một giải pháp dân hâm nóng thị trường. Trong đó, 35% dành cho các chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà phố thông và 65% còn lại dành cho người mua nhà.

### Thống kê dự án dự kiến thi công tại Việt Nam năm 2013

All Future Projects (2013-2022)	HCMC	Hanoi	Da Nang	Can Tho	Nha Trang (Khanh Hoa)	Vung Tau	Hai Phong
Office	309	563	69	39	16	35	15
Retail	130	314	38	7	6	27	6
Hospitality and SA	47	65	38	10	51	22	9
Residential	444	588	198	19	29	49	13
<b>Total</b>	<b>930</b>	<b>1530</b>	<b>343</b>	<b>75</b>	<b>102</b>	<b>133</b>	<b>43</b>
Y-o-Y change	31.4%	155.4%	53.8%	47.1%	29.1%	37.1%	30.3%

Như vậy, mức độ phát triển của thị trường ngành xây dựng, bất động sản năm 2013 vẫn phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Bản thân các doanh nghiệp không chỉ trông chờ vào chính sách mà phải tự cứu lấy mình bằng tái cơ cấu, hoặc rời bỏ thị trường. "Triển vọng thị trường BĐS 2013 vẫn đang trong tình trạng tất cả đều chờ đợi. Mặc dù vậy, thị trường vẫn có những điểm sáng nếu doanh nghiệp có sự điều chỉnh, tập trung vào phân khúc bình dân, giá thấp, diện tích nhỏ thì chắc chắn sẽ thành công", bà Đỗ Thu Hằng, đại diện Savills Việt Nam nhận định.



## HOẠT ĐỘNG CỦA **BAN ĐIỀU HÀNH**

*“Xây giá trị, dựng thành công”*

## TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA DESCON NĂM 2012

Năm 2012 là một năm đánh dấu sự chuyển mình của Descon; ngoài những thuận lợi do thương hiệu Descon là một thương hiệu có uy tín, lâu năm mang lại; sự nỗ lực hợp tác và thể hiện sự quyết tâm, tinh thần trách nhiệm đối với khách hàng, dự án đang và dự kiến thực hiện đã tạo được niềm tin và sự tin tưởng của các đối tác thông qua: số lượng các dự án được mời tham gia đấu thầu gia tăng (đặc biệt có các dự án lớn của nước ngoài, các dự án có yêu cầu kỹ thuật cao theo tiêu chuẩn LEED, yêu cầu thời gian thi công ngắn); hệ thống nhà cung cấp và nhà thầu phụ nhân công có chuyên môn cao, hỗ trợ và linh hoạt trong hoạt động xây lắp; các đối tác tổ chức tài chính, ngân hàng, cổ đông và các đối tác khác hỗ trợ và cùng vượt khó giúp công ty đứng vững trong năm 2012.

Mặc dù số lượng dự án trúng thầu chưa nhiều do sự cẩn trọng lựa chọn dự án thi công phù hợp với năng lực quản lý và tình hình tài chính chung giữa đối tác và Công ty; trị giá trung bình của hợp đồng ký kết gia tăng (từ trên Vnd 100 tỷ đến hơn Vnd 1.000 tỷ/hợp đồng) chứng minh khả năng quản lý và thi công chung của công ty đã cải thiện và được khách hàng tin tưởng.

Kiên định với định hướng nâng cao năng lực quản lý, thi công, khả năng kiểm soát tài chính và dòng tiền lành mạnh, phát triển bền vững; trong năm 2012, ít nhất có 3 dự án dự kiến thực hiện đến phút cuối phải từ chối và nhiều dự án khác không đạt tiêu chí triển khai được đặt ra của hệ thống kiểm soát nội bộ công ty.

Công ty vẫn tiếp tục tập trung vào vấn đề nâng cao năng lực nhân sự, hiệu quả hoạt động của bộ máy quản lý; giải quyết các vấn đề tồn đọng cũ trước đây theo hướng minh bạch và chuyên nghiệp nhằm xây dựng và phát triển hệ thống ổn định.



## Những khó khăn, thách thức

- Khả năng huy động vốn và kiểm soát dòng tiền thi công theo yêu cầu càng ngày càng khắt khe của các hệ thống, tổ chức tài chính;
- Đánh giá hết các rủi ro trong vấn đề thanh khoản và khả năng thanh toán nhanh của khách hàng;
- Phối hợp thi công xây dựng với các giải pháp tài chính nhằm mang lại những giá trị gia tăng cho đối tác, đồng thời thể hiện sự quyết tâm và tinh thần trách nhiệm cao với khách hàng;
- Minh bạch hóa hệ thống và các công việc có liên quan, nâng cao tính chuyên nghiệp trong từng công tác;..

## Những điểm đã đạt được trong năm 2012

- Bộ phận Tài Chính Kế Toán đã ổn định. Hệ thống báo cáo với các số liệu kịp thời, chính xác và hỗ trợ thông tin phục vụ cho công tác quản lý;
- Thành lập bộ phận kiểm soát Kế Hoạch, chi phí, dòng tiền nhằm kiểm soát chi tiết hiệu quả của từng công tác, phối hợp chặt chẽ với công trường;
- Bộ phận kỹ thuật và công trường là một khối thống nhất, khả năng linh hoạt điều phối nhân sự giữa công ty và công trường diễn ra nhịp nhàng theo yêu cầu công việc;
- Tăng cường bộ phận an ninh nội bộ nhằm giảm thiểu các thất thoát và kiểm soát các vấn đề an ninh tại công trường;
- Về đầu tư: xác định chủ trương không đầu tư dàn trải làm suy yếu nội lực tài chính và không kiểm soát tốt như những giai đoạn trước; kiên định đi theo chủ trương chỉ tập trung vào năng lực lõi là thi công xây dựng để tập trung mọi nguồn lực vào các công trình đang thực hiện, hoàn thành các công tác liên quan đến chủ quyền và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản;

tiếp tục giải quyết, thu hồi các công nợ cũ trước đây và giải quyết các vấn đề có liên quan đến trách nhiệm của Công ty.

*Trong năm 2013, Công ty dự kiến sẽ thực hiện công tác quyết toán thuế 2009, 2010, 2011 nhằm giải thể dứt điểm các Chi Nhánh, Xí Nghiệp hiện đã ngưng hoạt động hoặc hoạt động không hiệu quả.*

*Các xí nghiệp hiện còn hoạt động bao gồm: XN1, XN C&ME, XN3.*

## Đánh giá 5 năm hoạt động từ 2008-2012

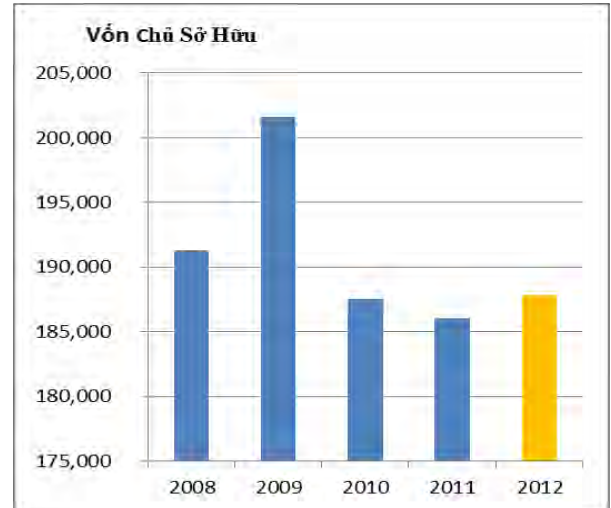
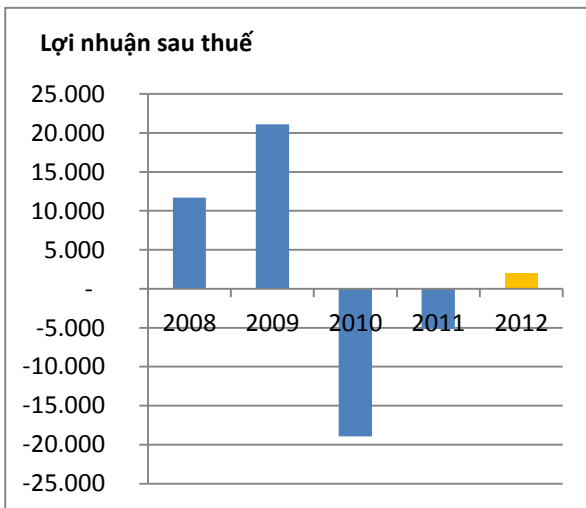
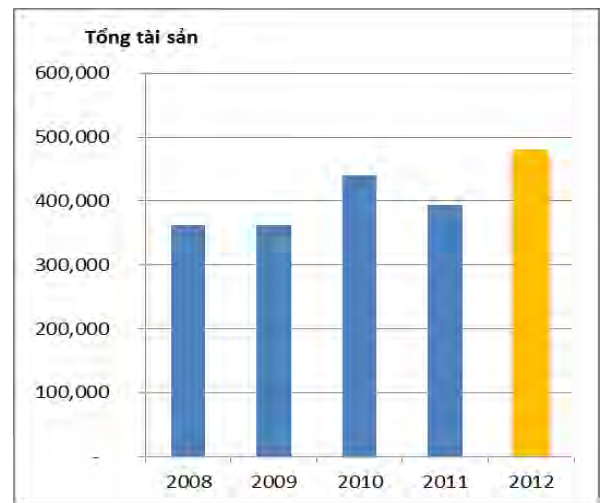
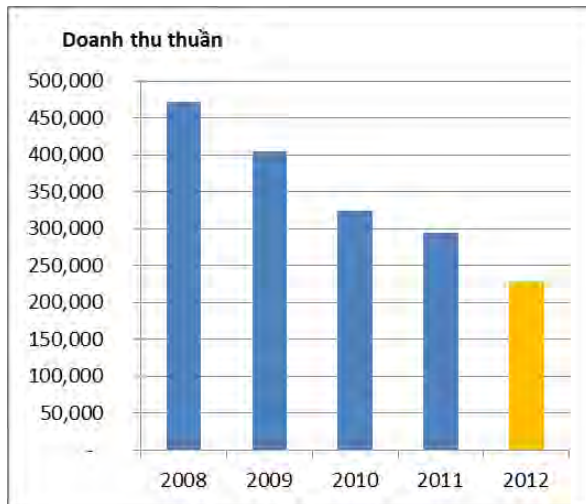
STT	CHỈ TIÊU (TRIỆU ĐỒNG)	2008	2009	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	471.686	404.267	324.237	295.186	229.235
2	Tỷ lệ tăng trưởng (%)	26%	-14%	-20%	-9%	
3	Lợi nhuận sau Thuế	11.709	21.113	(1.816)	(5.135)	1.968
4	Tỷ lệ (%) trên Doanh thu	2%	5%	-6%	-2%	1%

*(Trong đó: lãi Liên doanh được hạch toán vào doanh thu và lợi nhuận từ năm 2007-2011).*

## Kết quả kinh doanh năm 2012

*(ĐVT: triệu đồng)*

KẾT QUẢ KINH DOANH	Đơn vị	2010	2011	2012
Doanh thu thuần	Triệu đồng	324.237	295.186	229.235
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	- 9.122	- 6.492	2.045
Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	- 17.063	- 5.134	1.968
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	- 18.933	- 5.134	1.968
BẢNG CÂN ĐỐI TÀI SẢN	Đơn vị	2010	2011	2012
Tổng tài sản	Triệu đồng	440.043	393.814	481.202
Vốn điều lệ	Triệu đồng	103.000	103.000	103.000
Nguồn vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	187.542	186.000	187.809



CÁC CHỈ TIÊU KHÁC	Đơn vị	2010	2011	2012
<b>Cơ cấu tài sản</b>				
Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	%	62	64	67
Tài sản dài hạn/tổng tài sản	%	38	36	33
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>				
Nợ phải trả/tổng tài sản	%	57	53	61
Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng tài sản	%	43	47	39
<b>TỶ SUẤT LỢI NHUẬN</b>				
Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	%	-4,3	-1,3	0,4
Lợi nhuận sau thuế/nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	-10,1	-2,8	1,05
Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	%	-18,4	-5	-1,9
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-5,9	-1,7	0,9

## Kết quả 2012 so với kế hoạch

STT	CHỈ TIÊU (TRIỆU ĐỒNG)	2012	KẾ HOẠCH	SO VỚI KẾ HOẠCH
1	Doanh thu thuần	229.235	400.000	57%
2	Tỷ lệ tăng trưởng (%)	-22%	36%	
3	Lợi nhuận sau Thuế	1.968	5.000	39%
4	Tỷ lệ (%) trên Doanh thu	1%	1,3%	69%

*Trong năm 2012, doanh thu dự kiến của dự án Trương Đình Hội 161 tỷ đồng chưa ghi nhận do thủ tục pháp lý kéo dài hơn so với dự kiến, phần doanh thu này chuyển sang năm 2013.*

## Tình hình triển khai các Công trình thi công năm 2012

CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM	QUY MÔ	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG (VND)	TÌNH TRẠNG
Nhà kho VINAFCO	Bình Dương	10,000 m <sup>2</sup>	37,486,066,000	Hoàn thành
Nhà kho VINAFCO	Đà Nẵng	5,000 m <sup>2</sup>	22,258,078,000	Hoàn thành
Toà nhà VP MASECO	TPHCM	2 hầm, 12 tầng. DTS:6,532m <sup>2</sup>	46,145,495,299	Hoàn thành
Nhà máy điện tử MASECO-Số 2	TPHCM	12 tầng. DTS: 6,532 m <sup>2</sup>	32,150,220,000	Hoàn thành
Nhà kho TSC	TPHCM	3,5 tầng. DTS: 7,000 m <sup>2</sup>	63,815,912,907	Hoàn thành
Nhà máy dược phẩm Tiêm Bột	TPHCM	7,884 m <sup>2</sup>	27,924,658,388	Hoàn thành
Nhà máy điện tử MASECO-Số 2	TPHCM	2 tầng, DTS: 4,500 m <sup>2</sup>	20,380,000,000	Thi công giai đoạn cuối và chuẩn bị bàn giao
Toà nhà IVB	TPHCM	2 hầm, 12 tầng	64,418,463,000	Hoàn thành
Nhà mẫu Khu nghỉ dưỡng TRI VIỆT HỘI AN	Quảng Nam	Biệt thự, resort, khách sạn...	2,622,291,838	Hoàn thành

<b>Nhà ăn đảo Kim Cương</b>	TPHCM		2,637,245,089	Hoàn thành
<b>Khu dân cư BÌNH KHÁNH</b>	TPHCM	5 khối nhà, 18-25 tầng	320,656,619,013	Đang thi công. Chuẩn bị thi công gói thầu hoàn thiện.
<b>Nhà máy GAO ĐỒ</b>	Long An	5 nhà xưởng	21,719,577,878	Đang thi công.
<b>Khu dân cư TRƯƠNG ĐÌNH HỘI</b>	TPHCM	DTS: 246,968 m <sup>2</sup>	1,900,000,000,000	Đã ký kết Hợp đồng. Chờ phê duyet của UBND TpHCM.
<b>USILK CITY</b>	Hà Đông, Hà Nội	DTĐ:11.000 m <sup>2</sup> , gồm 612 căn hộ, 25 tầng	400,000,000,000	Đã ký Hợp đồng. Hiện tạm dừng việc triển khai dự án để đánh giá nguồn tiền.
<b>Khu dân cư THÀNH THÁI</b>	TPHCM	DTĐ:11.000 m <sup>2</sup> , gồm 612 căn hộ, 30 tầng	1,000,000,000,000	Đã ký Hợp đồng, đang chờ phê duyet
<b>Văn phòng Bộ Ngoại Giao, gói thầu hoàn thiện</b>	Từ Liêm, Hà Nội	DTS: 71,000 m <sup>2</sup>	40,000,000,000	Đã ký Hợp đồng, hiện ngưng triển khai.
<b>Công trình Nhà ở BEE HOME</b>	Tân Bình, TPHCM	2 khối nhà	36,212,560,000	Đang thực hiện, chờ Bảo lãnh thanh toán của chủ đầu tư



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CHUNG

Song song với hoạt động kinh doanh, công ty tập trung vào công tác duy trì và cải tiến hệ thống quản lý. Các quy trình và phương pháp quản lý được nghiêm túc xem xét và cải tiến phù hợp và hiệu quả. Công tác đánh giá nội bộ và kiểm soát việc tuân thủ hệ thống quản lý được triển khai thực hiện.



Công trình Khu dân cư Bình Khánh.TPHCM

Đồng thời, xác định việc phát triển nguồn nhân lực là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Descon, Ban điều hành công ty cũng đã triển khai thực hiện nhiều hoạt động phát triển nguồn nhân lực. Các chính sách nhân sự làm cơ sở cho việc đánh giá, trả lương và động viên người lao động đã được xây dựng và triển khai hiệu quả. Việc giao trách nhiệm và phân quyền cho các cấp quản lý cũng đã góp phần nâng cao tính chủ động trong công việc và năng lực quản lý. Tăng cường nguồn nhân sự có năng lực cho các bộ phận Quản lý dự án, Tài chính, Nhân sự, Xây lắp,...giúp tăng hiệu quả công việc. Công tác quản lý chi phí công trình được quan tâm và có kế hoạch kiểm soát, quản lý chi phí phù hợp.



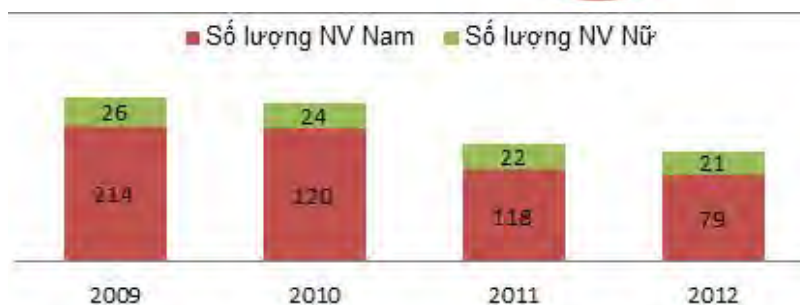
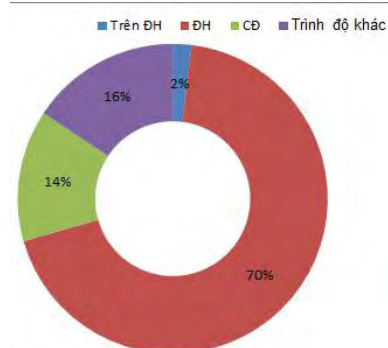
## TÌNH HÌNH NHÂN SỰ NĂM 2012

Tổng số lao động trong Công ty : 100 người (71.43% so với năm 2011)

- Tổng số lao động ngắn hạn, thời vụ : 920 người (giảm 20.0% so với năm 2011)
- Trình độ Cao đẳng/Đại học trở lên : 84 người, chiếm 78,37%
- Nam : 79 người , chiếm 79% ; Nữ : 21 người , chiếm 21%

## Thống kê nhân sự qua các năm 2009-2012

CHỈ TIÊU NHÂN SỰ	2009	2010	2011	2012
<b>Tổng số lượng NV</b>	<b>240</b>	<b>144</b>	<b>140</b>	<b>100</b>
<b>Số lượng NV Nam</b>	214	120	118	79
<b>Số lượng NV Nữ</b>	26	24	22	21
<b>Trình độ NV</b>				
<b>Trên ĐH</b>	0	0	4	2
<b>Đại học</b>	63	61	63	70
<b>Cao đẳng</b>	52	51	47	14
<b>Trình độ khác</b>	125	32	30	16





## Tình hình nhân sự năm 2012

*Năm 2012, Descon đã từng bước giải quyết được các vấn đề về nhân sự, đặc biệt là vấn đề thiết hụt nhân sự chủ chốt xảy ra trong năm 2011.*

Hầu hết các vị trí chủ chốt đã có nhân sự có kinh nghiệm lâu năm và chuyên môn từ các Xí nghiệp, công ty cùng ngành về làm việc;

Cán bộ quản lý cấp trung và kỹ sư được sàng lọc qua công việc thực tế và tập trung vào hiệu quả công việc, chuyên môn thi công nhằm đáp ứng nhu cầu đòi hỏi ngày càng cao của khách hàng và dự án;

Nhân sự được sắp xếp, luân chuyển và bố trí phù hợp với năng lực chuyên môn và khả năng giám sát, quản lý.

## Chính sách đối với người lao động

Thực hiện tốt mọi chính sách theo quy định Nhà nước đối với người lao động: ký hợp đồng lao động, thực hiện bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, thưởng tháng lương 13. Tham gia bảo hiểm tai nạn cho người lao động, bảo hiểm chăm sóc sức khỏe Bảo Việt cho cấp Giám Đốc;

Rà soát điều chỉnh áp dụng chính sách phúc lợi của CBNV phù hợp với tình hình thực tế;

Từng bước xây dựng và cải thiện văn hóa, môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả phù hợp với nhu cầu phát triển bền vững, minh bạch và rõ ràng của công ty; Thực hiện điều chỉnh lương để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường lao động và thu hút nhân tài;



Một buổi chia sẻ định hướng chiến lược Descon tại văn phòng công ty.

Tổ chức các lớp huấn luyện bên ngoài và nội bộ về kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm cho đội ngũ CBCNV nhằm nâng cao năng lực nhân sự Descon, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh doanh mới của công ty;

Tổ chức các hoạt động sinh hoạt chung nhằm xây dựng văn hóa công ty.



Vinh danh nhân sự có thâm niên công tác lâu năm tại Descon



Thu hút và trọng dụng nhân sự giỏi là một trong những mục tiêu hướng đến của Ban Quản Trị

Định kỳ tổ chức các hoạt động chia sẻ về định hướng và chiến lược hoạt động cho toàn thể Nhân viên công ty.

Tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc và tư duy chiến lược.

Triển khai các chương trình đánh giá nhân viên, theo dõi kết quả công việc để sàng lọc ra lực lượng nhân sự đủ năng lực, gắn bó với chiến lược dài hạn của công ty.

Thực hiện giao trách nhiệm và ủy quyền rõ ràng cho các cấp quản lý và công trường: Phó TGD, Giám đốc Tài chính, GD Nhân sự, Chỉ huy trưởng công trường...giúp bộ máy nhân sự vận hành chủ động và hiệu quả hơn.

Xây dựng và hoàn chỉnh các chính sách nhân sự, các quy trình-quy chế-quy định phù hợp thực tiễn hoạt động công ty. Tuyển dụng và sắp xếp nhân sự theo nhu cầu thực tế và hiệu quả công tác.

Xây dựng chính sách phát triển sự nghiệp, thu hút nhân viên giỏi, tạo điều kiện cho nhân viên có môi trường làm việc tốt, công bằng và nâng cao hiệu quả công việc.

## PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH DESCON 2012

Tuy chịu tác động từ sự bất ổn của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng, trong năm 2012, Descon đã tạo được sự tăng trưởng về lợi nhuận so với năm 2011, với doanh thu đạt 229 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 1.9 tỷ đồng. Công ty đã có lợi nhuận sau 2 năm lỗ liên tiếp.

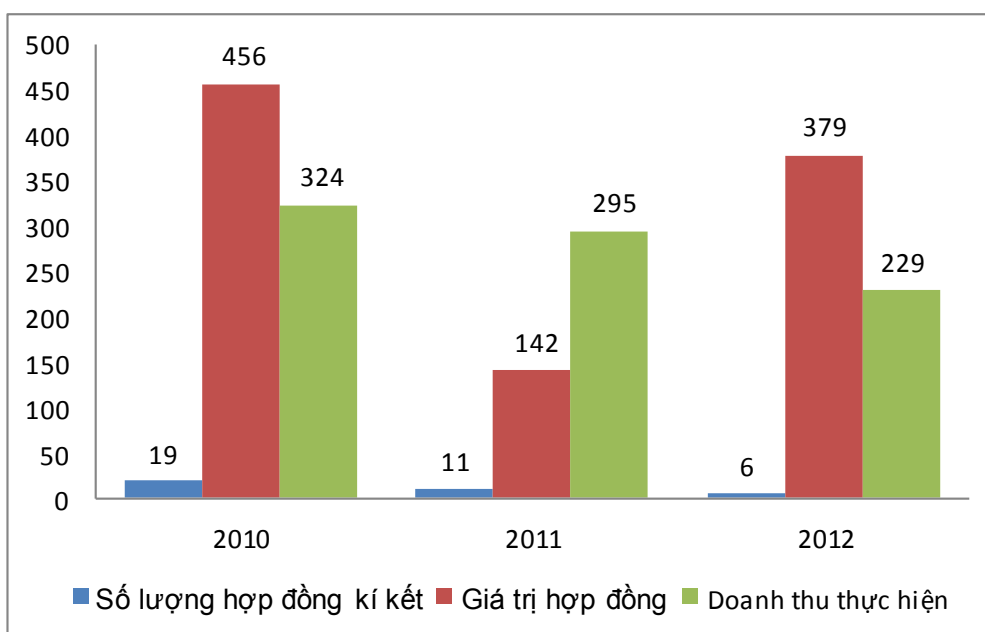
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH					
DOANH THU		LỢI NHUẬN GỘP		LỢI NHUẬN SAU THUẾ	
Triệu đồng		Tỷ đồng		Tỷ đồng	
2010	324.237	2010	15.613	2010	-18.933
2011	295.186	2011	1.944	2011	-5.134
2012	229.235	2012	15.369	2012	1.968
TỔNG TÀI SẢN		TỔNG NỢ PHẢI TRẢ		VỐN CHỦ SỞ HỮU	
Triệu đồng		Tỷ đồng		Tỷ đồng	
2010	440.043	2010	252.501	2010	187.542
2011	393.814	2011	207.814	2011	186.000
2012	481.202	2012	293.392	2012	187.809
LNST/vốn điều lệ		Nợ phải trả/ tổng nguồn vốn		Khả năng thanh toán hiện hành	
Triệu đồng		Tỷ đồng		Tỷ đồng	
2010	-18%	2010	57%	2010	1,15
2011	-5%	2011	52%	2011	1,21
2012	1,91%	2012	60%	2012	1,22

## Doanh thu năm 2012

Nhờ sự nỗ lực không ngừng của lãnh đạo & các phòng ban trong công ty trong việc tìm kiếm các hợp đồng mới, thi công hiệu quả các công trình cũ là yếu tố mang lại thành công cho năm 2012. Do tình hình kinh tế trong năm vừa qua còn gặp nhiều khó khăn, nguồn vốn dành cho bất động sản vẫn chưa được khai thông dẫn đến việc các chủ đầu tư điều chỉnh thời gian khởi công và tiến độ xây dựng các dự án, điển hình là dự án Tái Định Cư Trương Đình Hội Q.8, Công ty đã ký hợp đồng từ tháng 9/2012 nhưng vẫn chưa triển khai và ghi nhận 161 tỷ vào doanh thu, dẫn đến doanh thu 2012 sụt giảm so với năm 2011 và không đạt được kế hoạch năm đã đặt ra (400 tỷ).

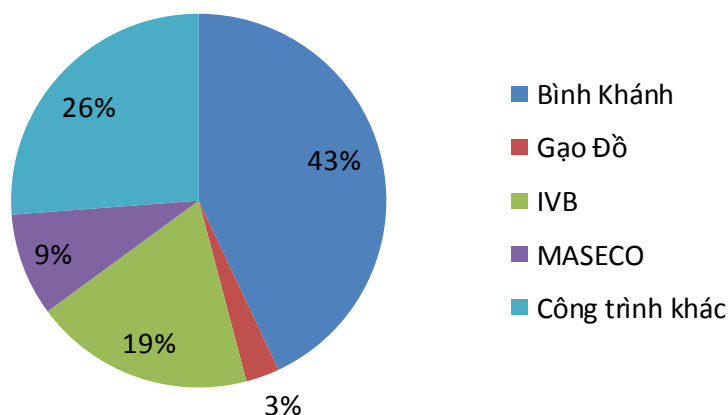
Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2011	2012
Số lượng hợp đồng kí kết	Tỷ đồng	19	11	6
Giá trị hợp đồng	Tỷ đồng	456	142	379
Doanh thu thực hiện	Tỷ đồng	324	295	229

## Giá trị các hợp đồng đã ký và thực hiện qua các năm



Doanh thu từ công trình Bình Khánh R7 đang chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu. Các công trình dở dang từ các năm trước cũng đã được tập trung thi công và ghi nhận doanh thu trong năm 2012.

### Doanh thu theo từng công trình trong năm 2012



### Lợi nhuận sau thuế 2012

Descon khép lại năm 2012 với mức lợi nhuận sau thuế đạt 1.9 tỷ đồng, tăng 138 % so với năm 2011.

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, đứng trước nhiều khó khăn và thách thức, Descon đã áp dụng các biện pháp thi công nhằm tiết kiệm chi phí, quản trị chi phí chặt chẽ nhằm đạt được sự tăng trưởng về lợi nhuận qua các năm. Năm 2012 Descon đã có được lợi nhuận sau 2 năm chịu lỗ liên tiếp. Tỷ suất lợi nhuận gộp 2012 của Descon là 6.7%, tăng 9.3 lần so với năm 2011, chi phí quản lí doanh nghiệp giảm dần qua các năm 2010-2012, và kết quả tỷ suất lợi nhuận sau thuế tăng 138 % so với cùng kì năm trước.

## Các chỉ tiêu tài chính

### Tài sản và nguồn vốn

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2011	2010
<b>Tổng tài sản</b>	Triệu đồng	481.201	393.813	440.042
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	322.292	252.933	274.862
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	158.909	140.880	165.180
<b>Nợ phải trả</b>	Triệu đồng	293.392	207.813	252.500
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	265.063	202.822	235.296
Nợ dài hạn	Triệu đồng	28.329	4.991	17.204

So với năm 2011, tổng giá trị tài sản của Descon tăng 22%. Tài sản và nguồn vốn của Descon không có sự biến động lớn do công ty không tiến hành mua sắm máy móc thiết bị có giá trị lớn trong năm 2012.

Năm 2012, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) của Descon là 0.4% tăng trưởng so với năm 2011, đây là kết quả của vốn đầu tư đã được chuyển hóa tốt, mang lại hiệu quả hoạt động hơn mong đợi trong tình hình kinh tế hết sức khó khăn và cạnh tranh ngày càng trở nên gay gắt. Trong tương lai Descon sẽ tiếp tục kiểm soát và sử dụng tốt nguồn tài sản để có thể phát triển ổn định và vững chắc.

Nguồn vốn hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của Descon trong năm vừa qua cũng gia tăng để đáp ứng cho việc thi công các công trình lớn. Cơ cấu nợ phải trả/tổng nguồn vốn là 60% vào thời điểm cuối năm 2012 được xem là một cấu trúc vốn hợp lý đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng như Descon. Trong nền kinh tế thị trường, quyết định cấu trúc nguồn vốn là một vấn đề hết sức quan trọng đối với mỗi doanh nghiệp, bởi nó là yếu tố ảnh hưởng rất lớn đến tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu và rủi ro tài chính mà doanh nghiệp có thể phải đối mặt.

## Đánh giá các chỉ số tài chính

### Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2011	2010
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,9	0,7	0,1
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,2	1,2	0,7

Xét trên phương diện khả năng thanh toán có thể thấy các chỉ số thanh toán nhanh, thanh toán hiện thời luôn nằm ở ngưỡng an toàn và tăng dần từ năm 2010 đến 2012, trong đó khả năng thanh toán hiện thời hơn 1 lần và khả năng thanh toán nhanh luôn trên ngưỡng an toàn 0,5.

Nhìn chung, vay và nợ ngắn hạn của Descon có tăng lên trong năm 2012 nhằm đáp ứng nhu cầu vốn thi công các công trình, tuy nhiên, Descon vẫn đảm bảo khả năng trả nợ tốt và không có nợ vay quá hạn.

### Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2011	2010
Lợi nhuận gộp/tổng doanh thu	%	6,7%	0,7%	4,8%
Lợi nhuận sau thuế/tổng doanh thu	%	0,9%	-1,7%	-5,9%
Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	%	0,4%	-1,3%	-4,3%
Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1,0%	-2,8%	-10,1%
Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	%	1,9%	-5,0%	-18,4%

Năm 2012 vẫn là một năm đầy khó khăn cho ngành xây dựng, tuy vậy, Descon vẫn nỗ lực trong việc tìm kiếm các hợp đồng mới và thi công các công trình cũ để đạt được kết quả tăng trưởng khá tốt so với năm 2011.

Doanh thu năm 2012 là 229 tỷ đồng, giảm 22% so với năm 2011; trong khi đó lợi nhuận sau thuế tăng 138% so với năm 2011, đạt 1.9 tỷ đồng. Descon luôn nhận thức, nỗ lực kiểm soát tốt chi phí, nhằm đem lại hiệu quả hoạt động cao

nhất cho công ty và lợi ích tốt nhất cho các cổ đông. Các chỉ tiêu liên quan đến khả năng sinh lợi của Descon như Lợi nhuận sau thuế/tổng doanh thu (ROE), Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) và Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng so với năm 2011.

## Năng lực hoạt động

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2011	2010
Vòng quay khoản phải thu	lần	1,2	2,1	2,8
Vòng quay hàng tồn kho	lần	2,2	3,0	2,9
Vòng quay khoản phải trả	lần	0,8	1,4	1,3
Vòng quay tài sản cố định	lần	15,3	17,7	19,9

Đặt mục tiêu phát triển bền vững, Descon tận dụng triệt để mọi nguồn lực nhằm tối đa hoá việc sử dụng tài sản. Vòng quay tài sản cố định của Descon khá cao minh chứng việc sử dụng tài sản hiệu quả của Descon. Để đón đầu xu thế hồi phục và phát triển của nền kinh tế, Descon đang tiếp tục tập trung đầu tư thêm nhiều máy móc thiết bị đáp ứng nhu cầu thi công những công trình lớn trong thời gian sắp tới.

Các chỉ tiêu vòng quay khoản phải thu, vòng quay hàng tồn kho và khoản phải trả có biến động trong năm 2012, nguyên nhân là do các chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn tiền dẫn đến việc kéo dài thời hạn thanh toán cho Descon. Descon đặt mục tiêu cải thiện các chỉ tiêu hoạt động này trong năm sắp tới, thể hiện được công tác thu hồi nợ hiệu quả, tránh nợ xấu và duy trì sự ổn định trong hoạt cũng như cố gắng duy trì dòng tiền nhằm ưu tiên đảm bảo tính thanh khoản kịp tiến độ thanh toán cho nhà cung cấp.



## Đòn cân nợ

Chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2011	2010
Nợ phải trả/tổng tài sản	lần	0,6	0,5	0,6
Nợ phải trả/nguồn vốn CSH	lần	1,6	1,1	1,3
Nợ vay/nguồn vốn CSH	lần	0,1	0,1	0,1

Trong tình hình kinh tế gặp khó khăn và cạnh tranh gay gắt, cấu trúc vốn là một vấn đề quan trọng đối với mỗi doanh nghiệp, ảnh hưởng lớn đến tỷ suất lợi nhuận và đặc biệt là rủi ro tài chính mà doanh nghiệp có thể phải đối mặt.

Đòn cân nợ của Descon trong 3 năm vừa qua không có nhiều biến động, tỷ lệ nợ vay/nguồn vốn chủ sở hữu ở mức rất thấp là 0.1, thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng đến hạn và lãi vay không tạo nhiều áp lực cho Descon. Đòn cân nợ trong năm 2012 có tăng lên so với năm 2011 (1.6 lần) do các khoản vay để đáp ứng nhu cầu vốn thực hiện các công trình lớn trong năm. Tuy nhiên, tỷ lệ nợ vay của Descon cũng là khá thấp so với các công ty trong ngành. Đây cũng được xem là điểm mạnh của Descon trong bối cảnh dòng tiền của các công ty khác đang phải chịu áp lực rất lớn do sử dụng đòn cân nợ quá cao.

Để nâng cao hiệu quả hoạt động, cũng như đón đầu sự phục hồi của nền kinh tế và tiềm năng của thị trường trong các năm tới, Descon sẽ tiến hành đầu tư một số máy móc thiết bị hiện đại phục vụ thi công và thi công các dự án lớn, nhu cầu vốn trong các năm kế tiếp sẽ tăng cao, tuy nhiên Descon sẽ giữ tỷ lệ này luôn ổn định và hợp lý, tránh các rủi ro tài chính phát sinh.



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH **ĐÃ KIỂM TOÁN**

*“Mỗi lời hứa là một cam kết mang lại lợi ích tối đa cho cổ đông, đối tác, khách hàng và xã hội dựa trên những tiêu chuẩn về đạo đức kinh doanh, sự rõ ràng minh bạch và chữ tín”*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-36

---

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

### BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp - DESCON (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên độc lập.

#### 01. Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2012 và đến ngày lập bảng báo cáo tài chính :

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

#### 02. Ban kiểm soát

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

#### 03. Ban Tổng Giám Đốc

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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương	Tổng Giám đốc	28/09/2011	
Ông Nguyễn Văn Đua	Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế toán trưởng		22/06/2012
Ông Nguyễn Hữu Lâm	Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế toán trưởng	22/06/2012	

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

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**04. Các hoạt động chính**

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

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

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính (VND)	
	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	232.395.094.732	313.387.755.926
Tổng chi phí	230.426.535.012	318.522.645.243
Lãi (lỗ) sau thuế	<u>1.968.559.720</u>	<u>(5.134.889.317)</u>

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

---

**07. Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.



TP. HCM, ngày 23 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hạnh Hương

0302620641

Số 613/AA-2013

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, được lập ngày 20 tháng 03 năm 2013 của CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP từ trang 06 đến trang 36 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định do hợp đồng kiểm toán ký sau ngày kết thúc năm. Với các tài liệu hiện có tại đơn vị và bằng các thủ tục thay thế chúng tôi cũng không xác định được về tính hiện hữu của các khoản mục này tại thời điểm nêu trên. Vì vậy số liệu này chúng tôi chỉ kiểm tra về mặt giá trị sổ sách theo báo cáo của công ty.

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, Công ty đã ghi nhận khoản cho vay chi phí đầu tư dự án Preche cho Công ty TNHH Pумыang - Descon với số tiền 49.130.022.292 đồng và khoản phải thu lãi vay lũy kế là 54.997.895.678 đồng. Số lãi vay phát sinh trong năm 2012 cho dự án Preche số tiền 13.385.387.666 chưa thu được, Công ty phản ánh vào doanh thu chưa thực hiện trong kỳ.

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



Theo quan điểm của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng nêu trên (nếu có), xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**KIỂM TOÁN VIÊN**



**NGUYỄN PHƯƠNG LAN ANH**

Số chứng chỉ KTV: 0673/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

TP. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2013



**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ VĂN THANH**

Số chứng chỉ KTV: 0357/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>322.292.619.259</b>	<b>252.933.596.822</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>17.013.272.963</b>	<b>7.112.979.799</b>
1. Tiền	111		16.890.387.763	6.740.158.599
2. Các khoản tương đương tiền	112		122.885.200	372.821.200
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>3.994.268.605</b>	<b>1.841.314.805</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		5.469.886.585	3.659.950.585
2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		(1.475.617.980)	(1.818.635.780)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.03</b>	<b>196.148.473.274</b>	<b>137.620.619.165</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		33.738.904.214	29.755.142.537
2. Trả trước cho người bán	132		44.740.222.258	6.689.090.497
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		59.875.125.570	58.235.810.885
5. Các khoản phải thu khác	135		74.409.549.123	58.985.871.687
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(16.615.327.891)	(16.045.296.441)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>95.287.610.129</b>	<b>97.127.309.350</b>
1. Hàng tồn kho	141		95.287.610.129	97.127.309.350
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.05</b>	<b>9.848.994.288</b>	<b>9.231.373.703</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		140.028.694	499.109.232
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.450.009.563	6.235.121.387
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		4.258.956.031	2.497.143.084



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>158.909.727.446</b>	<b>140.880.699.172</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.958.976.341</b>	<b>16.667.975.937</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	8.024.899.792	9.338.470.805
- Nguyên giá	222		16.493.233.092	17.572.853.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.468.333.300)	(8.234.382.832)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.07	2.098.716.891	2.241.525.310
- Nguyên giá	225		2.500.257.252	2.477.146.152
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(401.540.361)	(235.620.842)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	4.773.924.438	5.087.979.822
- Nguyên giá	228		6.562.359.830	6.562.359.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.788.435.392)	(1.474.380.008)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		61.435.220	-
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>36.657.061.200</b>	<b>38.764.161.200</b>
- Nguyên giá	241		36.657.061.200	38.764.161.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>81.083.144.705</b>	<b>79.519.235.252</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		19.867.895.513	19.867.895.513
3. Đầu tư dài hạn khác	258		66.935.487.042	67.835.487.042
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(5.720.237.850)	(8.184.147.303)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.11</b>	<b>26.210.545.200</b>	<b>5.929.326.783</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.222.693.736	3.960.586.599
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		947.103.564	947.103.564
3. Tài sản dài hạn khác	263		22.040.747.900	1.021.636.620
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>481.202.346.705</b>	<b>393.814.295.994</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>293.392.540.600</b>	<b>207.814.104.279</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>265.063.180.794</b>	<b>202.822.715.683</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	28.125.452.738	17.745.251.428
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	98.155.280.755	73.694.425.555
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	85.306.420.053	65.416.658.323
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	5.493.221.280	4.728.423.037
5. Phải trả người lao động	315		516.417.037	316.062.873
6. Chi phí phải trả	316	V.15	8.876.220.999	7.213.864.941
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	37.333.980.489	30.630.370.926
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.17	710.371.450	2.522.842.607
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		545.815.993	554.815.993
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>V.18</b>	<b>28.329.359.806</b>	<b>4.991.388.596</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		14.943.972.140	2.952.841.437
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	308.408.840
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	299.157.410
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		13.385.387.666	1.430.980.909
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

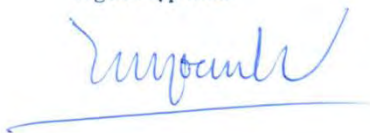
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>187.809.806.105</b>	<b>186.000.191.715</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>187.809.806.105</b>	<b>186.000.191.715</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		103.000.000.000	103.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		94.917.527.172	94.917.527.172
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	91.545.330
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		327.929.515	327.929.515
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.402.909.615	2.402.909.615
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(12.838.560.197)	(14.739.719.917)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>481.202.346.705</b>	<b>393.814.295.994</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
5. Ngoại tệ các loại - USD		-	-
		25.991,00	22.407,42

Tp.HCM, ngày 23 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu



Tổng Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Lâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hạnh Hương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**


Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	229.235.479.954	295.186.036.547
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		229.235.479.954	295.186.036.547
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	213.866.157.806	293.241.166.605
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>15.369.322.148</b>	<b>1.944.869.942</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.675.422.712	15.838.285.036
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(433.744.370)	4.802.848.648
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.357.780.283	2.233.242.429
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	15.433.189.749	19.472.392.939
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	<b>30</b>		<b>2.045.299.481</b>	<b>(6.492.086.609)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.484.192.066	2.363.434.343
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.560.931.827	1.006.237.051
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(76.739.761)</b>	<b>1.357.197.292</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>1.968.559.720</b>	<b>(5.134.889.317)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>1.968.559.720</b>	<b>(5.134.889.317)</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>		<b>191</b>	<b>(499)</b>

Tp.HCM, ngày 23 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu



Tổng Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Lâm

Tổng Giám đốc




Nguyễn Thị Hạnh Hương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>1.968.559.720</b>	<b>(5.134.889.317)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.522.247.805	2.358.239.307
- Các khoản dự phòng	03		(2.236.895.803)	4.380.094.744
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.586.021.109)	(53.766.643)
- Chi phí Lãi vay	06		2.357.780.283	392.533.706
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(1.974.329.104)</b>	<b>1.942.211.797</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(60.074.586.682)	594.373.673
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		1.839.699.221	8.371.029.019
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		75.439.243.851	(42.293.802.442)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.096.973.401	(122.923.941)
- Tiền Lãi vay đã trả	13		(713.414.052)	(704.527.536)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(1.560.877.835)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		928.098.814	3.966.904.503
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(21.019.111.280)	(975.489.789)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(4.477.425.831)</b>	<b>(30.783.102.551)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(446.237.045)	(2.814.797.820)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		3.182.100.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	9.753.609.767
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	(501.933.919)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		900.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		761.608.900	107.284.500
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>4.397.471.855</b>	<b>6.544.162.528</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		35.853.412.404	21.476.513.478
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(25.781.619.934)	(23.338.113.987)
5. Tiền chi trả nợ 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>10.071.792.470</b>	<b>(1.861.600.509)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>9.991.838.494</b>	<b>(26.100.540.532)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>7.112.979.799</b>	<b>33.121.975.001</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(91.545.330)	91.545.330
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>17.013.272.963</b>	<b>7.112.979.799</b>

Tp.HCM, ngày 23 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu



Tổng Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Lâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hạnh Hương





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh này nhằm chủ giải một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu được thể hiện trên Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon được nêu từ trang 06 đến trang 12. Bản thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của các Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

Loại hình doanh nghiệp : Công ty Cổ Phần

Vốn điều lệ : 103.000.000.000 đồng

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

Các chi nhánh và xí nghiệp trực thuộc Công ty

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

03. *Ngành nghề kinh doanh:*

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

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

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

01. *Kỳ kế toán năm:*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****01. Chế độ kế toán áp dụng:**

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

**02. Hình thức kế toán áp dụng:** Nhật ký chung**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****01. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

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

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

**03. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

**05. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ:**

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

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

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

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

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

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

**06. Bất động sản đầu tư**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Khấu hao**

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

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

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

Chi phí thuê đất phân bổ theo thời gian thuê.

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán khi giá trị thị trường thấp hơn giá trị sổ sách.

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

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

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

***Đầu tư tài chính khác***

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

***Dự phòng các khoản đầu tư***

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn**

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

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

**11. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

***Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu từ hoạt động cho thuê***

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

*Nguyên tắc ghi nhận chi phí*

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền mặt	(1.1)	852.644.199	1.105.254.572
Tiền gửi ngân hàng		16.037.743.564	5.634.904.027
Trong đó			
VND		15.942.118.857	5.483.087.483
USD		95.624.707	151.816.544
Các khoản tương đương tiền	(1.2)	122.885.200	372.821.200
<b>Cộng</b>		<b>17.013.272.963</b>	<b>7.112.979.799</b>

(1.1) Trong đó tiền ngoại tệ cuối năm là 3.500 USD tương đương 72.898.000 VND

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>USD</i>	<i>VND</i>
Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV)	5.900,00	122.885.200
<b>Cộng</b>	<b>5.900,00</b>	<b>122.885.200</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**02. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

		<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đầu tư tài chính ngắn hạn	(2.1)	3.088.043.580	3.088.043.580
Tiền gửi Ngân hàng	(2.2)	1.809.936.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác	(2.3)	571.907.005	571.907.005
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(2.4)	(1.475.617.980)	(1.818.635.780)
<b>Cộng</b>		<b>3.994.268.605</b>	<b>1.841.314.805</b>

(2.1) : Bao gồm	Số lượng cp	Đơn giá	Trị giá đầu tư	Giá thị trường tại ngày 31/12/2012	Dự phòng giảm giá (2.4)
Công ty CP XNK Thủy sản Bến Tre (ABT)	3.360	45.053	151.377.500	42.500	(8.577.500)
Ngân hàng Á Châu (ACB)	6.084	39.502	240.328.500	16.500	(139.942.500)
Công ty CP Nhựa Bình Minh (BMP)	20.000	76.030	1.520.600.330	44.500	(630.600.330)
Công ty CP Cao su Miền Nam (CSM)	5.678	65.713	373.116.000	23.200	(241.386.400)
Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai (HAG)	10.350	45.547	471.410.000	21.600	(247.850.000)
Công ty CP Gas Petromilex (PGC)	6.500	20.017	130.109.750	10.700	(60.559.750)
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn (SVC)	4.000	50.275	201.101.500	13.600	(146.701.500)
<b>Cộng</b>			<b>3.088.043.580</b>		<b>(1.475.617.980)</b>

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

Ngân hàng	USD	VND
Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	-	1.560.000.000
Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	12.000,00	249.936.000
<b>Cộng</b>	<b>12.000,00</b>	<b>1.809.936.000</b>

**(2.3) : Bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đội thi công của Ông Lê Quang Tuyển	485.502.397	485.502.397
Công ty TNHH KM Phương Nam	86.404.608	86.404.608
<b>Cộng</b>	<b>571.907.005</b>	<b>571.907.005</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**03. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	(3.1)	33.738.904.214	29.755.142.537
Trả trước người bán	(3.2)	44.740.222.258	6.689.090.497
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	(3.3)	59.875.125.570	58.235.810.885
Phải thu khác	(3.4)	74.409.549.123	58.985.871.687
<b>Cộng các khoản phải thu</b>		<b>212.763.801.165</b>	<b>153.665.915.606</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn		(16.615.327.891)	(16.045.296.441)
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu</b>		<b>196.148.473.274</b>	<b>137.620.619.165</b>

**(3.1) Số dư các khoản phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2012 bao gồm:**

Công ty CP Đầu Tư XD&TM Thái Bình Dương	6.704.808.071
Các khách hàng khác	5.053.503.874
Công ty TNHH Giấy Glazt Việt nam	4.758.120.556
Công ty CP ĐT và TM Phương Châu	4.144.333.929
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hải Âu	2.158.354.561
Công ty Cp Bia Sài Gòn - Đaklak	1.573.669.349
Công ty CP Vinafco	1.540.838.350
Công ty TNHH SX Thun và NL May PREMIER (VN)	1.480.980.187
Công ty CP Thực Phẩm Dinh Dưỡng Nutifood	1.432.223.264
Công ty CP Tư Vấn SYNECTICS	972.419.581
Công ty CP Phát Triển và ĐT Đại Sơn	925.725.801
Công ty CP DV Phú Nhuận Maseco	822.830.047
Công ty CP Bê tông 6	794.582.658
Công ty CP XNK Khánh Hội ( Khahomex)	760.749.969
Liên Hiệp HTX TM TP. HCM	615.764.017
<b>Cộng</b>	<b>33.738.904.214</b>

**(3.2) Số dư các khoản trả trước cho người bán tại ngày 31/12/12 bao gồm:**

Công ty TNHH Tập đoàn Thang Máy Thiết Bị Thăng Long	2.373.600.000
Công ty TNHH MTV Kiến Trúc Xanh	500.000.000
Công ty CP Thiên Hà Việt Nam	685.178.474
Nguyễn Ngọc Sơn	1.400.000.000
Viện Cơ Học Ứng Dụng	360.000.000
Công ty TNHH ĐT XD & PT Tân Việt	18.688.638.125
Công ty CP Bê tông Không Gian	6.914.345.099
Công ty TNHH Xây Dựng Tháp Cao	571.969.529
Công ty CP Xây Dựng Nghĩa Trung	659.723.319
Công ty CP Sông Đà Thăng Long	10.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.586.767.712
<b>Cộng</b>	<b>44.740.222.258</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**(3.3) Số dư các khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng tại ngày 31/12/2012 bao gồm:**

Ngân hàng TNHH Indovina	44.994.488.508
Công ty TNHH Sông Trăng	3.238.202.923
Công ty CP ĐTXD và TM Thái Bình Dương	943.146.367
Đài tiếng nói nhân dân TP. HCM	4.584.272.049
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng khác	6.115.015.723
<b>Cộng</b>	<b><u>59.875.125.570</u></b>

**(3.4) Số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2012 bao gồm:**

Các khoản phải thu khác	73.427.263.216
<i>Cty Liên doanh Pумыang - Descon</i>	54.997.895.678
<i>Nguyễn Xuân Bằng</i>	6.584.000.000
<i>Đặng Bà Đào</i>	2.366.900.709
<i>Phạm Tấn Hồng</i>	1.826.410.290
<i>Công ty CP Thép Thăng Long Kansai</i>	1.299.210.000
<i>Nguyễn Đức Hưng</i>	1.061.787.272
<i>Trần Anh Tuấn</i>	610.544.813
<i>Lê Quang Tuyển</i>	550.754.266
<i>Các khoản phải thu khác</i>	4.129.760.188
Doanh thu tạm tính	874.881.247
Phải thu tạm ứng lương	107.404.660
<b>Cộng</b>	<b><u>74.409.549.123</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**04. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nguyên vật liệu	65.915.642	-
- Công cụ dụng cụ	780.000	-
- Chi phí sản xuất dở dang (*)	95.220.914.487	97.127.309.350
<b>Cộng</b>	<b>95.287.610.129</b>	<b>97.127.309.350</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>	<b>95.287.610.129</b>	<b>97.127.309.350</b>

(\*) Chi tiết công trình dở dang tại ngày 31/12/2012 bao gồm :

Dự án Cần Thơ	23.754.932.769
Dự án Đà Lạt	7.989.721.812
Ngân Hàng TNHH Indovina	6.519.605.159
Công ty TNHH SATO SANGYO Việt Nam	932.625.457
Công Ty Cổ Phần Vinafaco	4.375.791.654
Nhà máy chế biến gạo đỏ	2.706.632.746
Công trình Khu Tái Định Cư Bình Khánh	17.455.737.526
Tòa nhà 108 - CT4 - Dự án Usilk	1.680.460.971
Công ty TNHH TM-SX Hải Đức	1.077.870.082
Nhà máy thuốc tiêm bột Cephalosporin	3.636.347.804
Chung cư cao tầng DV TM & VP cho thuê	10.069.772.869
Công ty TNHH TM DV Sài Gòn - Đông Hà	1.094.032.443
Khu DLST thể thao biển _Hội An	1.310.239.413
Nhà máy điện tử Hiệp Phước 1	8.229.787.936
Nhà máy điện tử Hiệp Phước 2	562.528.890
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Phương Châu	2.225.968.364
Công trình khác	1.598.858.592
<b>Cộng</b>	<b>95.220.914.487</b>

**05. Tài sản ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	140.028.694	499.109.232
Thuế GTGT được khấu trừ	5.450.009.563	6.235.121.387
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-
Tài sản ngắn hạn khác (5.1)	4.258.956.031	2.497.143.084
<b>Cộng</b>	<b>9.848.994.288</b>	<b>9.231.373.703</b>
<b>(5.1) Bao gồm</b>		
Tài sản thiếu chờ xử lý	943.476.257	
Các khoản tạm ứng đến nhân viên (5.1.1)	2.763.327.894	
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược (5.1.2)	552.151.880	
<b>Cộng</b>	<b>4.258.956.031</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

*(5.1.1) Chi tiết tạm ứng tại ngày 31/12/2012*

Vũ Văn Định	153.798.000
Vương Văn Quang	249.577.434
Tăng Thành Trung	104.808.300
Nguyễn Thị Ngọc Diễm	110.000.000
Đặng Anh Hùng	204.306.587
Cá nhân khác	1.940.837.573
<b>Cộng</b>	<b>2.763.327.894</b>

*(5.1.2) Chi tiết tại ngày 31/12/2012*

Côngty CP Nam Việt Thiết Bị	120.000.000
Côngty CP Tập Đoàn Mai Linh	10.000.000
Côngty Điện Lực Gia Định	20.000.000
Côngty LD TNHH VN Singapore	107.000.000
Côngty Liên doanh TNHH VN Singapore	18.430.000
Công ty TNHH Bao bì giấy nhôm Newtoyo	20.000.000
Công ty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP. HCM	144.000.000
Tổng Công ty Điện Lực TP. HCM TNHH	61.486.880
XN Phát Triển CN Mỹ Phước - BQL KCN Mỹ Phước	20.000.000
Ký quỹ khác	31.235.000
<b>Cộng</b>	<b>552.151.880</b>

**06. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>17.572.853.637</b>	<b>446.237.045</b>	<b>1.525.857.590</b>	<b>16.493.233.092</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	9.214.621.211	-	-	9.214.621.211
Máy móc thiết bị	2.053.181.450	339.044.318	244.106.144	2.148.119.624
Phương tiện vận tải	4.442.820.315	-	1.017.135.909	3.425.684.406
Dụng cụ quản lý	1.862.230.661	107.192.727	264.615.537	1.704.807.851
Tài sản cố định khác	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>8.234.382.832</b>	<b>1.042.272.902</b>	<b>808.322.434</b>	<b>8.468.333.300</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	2.042.655.730	390.272.064	134.522.054	2.298.405.740
Máy móc thiết bị	1.757.351.325	76.574.365	144.375.000	1.689.550.690
Phương tiện vận tải	3.288.948.940	244.733.457	314.827.786	3.218.854.611
Dụng cụ quản lý	1.145.426.837	330.693.016	214.597.594	1.261.522.259
Tài sản cố định khác	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>9.338.470.805</b>			<b>8.024.899.792</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	7.171.965.481	-	-	6.916.215.471
Máy móc thiết bị	295.830.125	-	-	458.568.934
Phương tiện vận tải	1.153.871.375	-	-	206.829.795
Dụng cụ quản lý	716.803.824	-	-	443.285.592
Tài sản cố định khác	-	-	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

*Chi tiết tăng**Mua sắm mới*

Máy móc thiết bị (Văn phòng)	339.044.318
Dụng cụ quản lý (Văn phòng)	107.192.727
<b>Cộng</b>	<b>446.237.045</b>

*Chi tiết giảm**Thanh lý*

Xe Camry (Xí nghiệp số 1)	1.017.135.909
Xe lu (Xí nghiệp số 1)	157.500.000
Máy móc thiết bị (Xí nghiệp số 1)	86.606.144
Dụng cụ quản lý (Xí nghiệp số 1)	264.615.537
<b>Cộng</b>	<b>1.525.857.590</b>

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>2.477.146.152</b>	<b>23.111.100</b>	-	<b>2.500.257.252</b>
Máy móc thiết bị	2.477.146.152	23.111.100	-	2.500.257.252
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>235.620.842</b>	<b>165.919.519</b>	-	<b>401.540.361</b>
Máy móc thiết bị	235.620.842	165.919.519	-	401.540.361
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>2.241.525.310</b>	-	-	<b>2.098.716.891</b>
Máy móc thiết bị	2.241.525.310	-	-	2.098.716.891

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>6.562.359.830</b>	-	-	<b>6.562.359.830</b>
Quyền sử dụng đất (*)	5.897.623.210	-	-	5.897.623.210
Phần mềm máy vi tính	269.722.000	-	-	269.722.000
Tài sản cố định VH khác	395.014.620	-	-	395.014.620
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>1.474.380.008</b>	<b>314.055.384</b>	-	<b>1.788.435.392</b>
Quyền sử dụng đất	929.967.038	260.821.980	-	1.190.789.018
Phần mềm máy vi tính	149.398.350	53.233.404	-	202.631.754
Tài sản cố định VH khác	395.014.620	-	-	395.014.620
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>5.087.979.822</b>	-	-	<b>4.773.924.438</b>
Quyền sử dụng đất	4.967.656.172	-	-	4.706.834.192
Phần mềm máy vi tính	120.323.650	-	-	67.090.246
Tài sản cố định VH khác	-	-	-	-

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

**09. Tăng giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>38.764.161.200</b>	-	<b>2.107.100.000</b>	<b>36.657.061.200</b>
- Quyền sử dụng đất	38.764.161.200	-	2.107.100.000	36.657.061.200
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>38.764.161.200</b>	-	-	<b>36.657.061.200</b>
- Quyền sử dụng đất	38.764.161.200	-	-	36.657.061.200

Quyền sử dụng đất tại Vĩnh Thanh, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích là 52.079 m<sup>2</sup> (\*) 16.831.932.800

Quyền sử dụng đất tại Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích là 74.581 m<sup>2</sup> (\*\*) 19.825.128.400

**Cộng** 36.657.061.200

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(\*): Trong đó, bao gồm 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BA 281622 diện tích 7,398 m<sup>2</sup>; BA 281623 diện tích 4.956 m<sup>2</sup>; BA 281624 diện tích 4.066 m<sup>2</sup>; BA 281625 diện tích 1.654 m<sup>2</sup>) với tổng diện tích là 18.328 m<sup>2</sup> có giá trị 3.777.814.100 đồng đang được mang tên Bà Nguyễn Thị Bích Liên. Đến tháng 03 năm 2013, Công ty đã hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Bích Liên sang Công ty CP Xây dựng Công nghiệp.

(\*\*): Theo Quyết định số 3661/QĐ-UBND của UBND huyện Nhơn Trạch, ngày 28/9/2010 về việc "Phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án đầu tư mở rộng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch" thì Quyền sử dụng đất tại Phước An, Nhơn Trạch của Công ty nằm trong khu vực thu hồi đất để phục vụ dự án đầu tư mở rộng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch (với diện tích thu hồi ước tính là 26.635 m<sup>2</sup>). Giá trị hỗ trợ, bồi thường theo Quyết định này là 70.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	<i>(10.1)</i>	19.867.895.513	19.867.895.513
Đầu tư dài hạn khác	<i>(10.2)</i>	66.935.487.042	67.835.487.042
<i>Đầu tư mua cổ phiếu</i>	<i>(10.2.1)</i>	14.405.464.750	14.405.464.750
<i>Góp vốn liên doanh</i>	<i>(10.2.2)</i>	3.300.000.000	3.300.000.000
<i>Cho vay dài hạn</i>	<i>(10.2.3)</i>	49.230.022.292	50.130.022.292
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(5.720.237.850)	(8.184.147.303)
<b>Cộng</b>		<b>81.083.144.705</b>	<b>79.519.235.252</b>

*(10.1)* Khoản góp vốn thành lập Công ty TNHH Pумыang-Descon nhằm thực hiện dự án Preche: xây dựng cao ốc - căn hộ - văn phòng - khu thương mại để cho thuê tại phường Tháo Điền, Quận 2, Tp. HCM, với vốn điều lệ 4,200,000.00 USD. Trong đó, Công ty góp 1,260,000.00 USD tương đương với 19.867.895.513 đồng, chiếm 30% vốn điều lệ. Đến 31/12/2012, Công ty vẫn chưa nhận được bất kỳ khoản lợi nhuận nào từ việc góp vốn trên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

*(10.2) Đầu tư dài hạn khác**(10.2.1) Các khoản đầu tư mua cổ phần*

<i>Tên các khoản đầu tư mua cổ phiếu</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Đơn giá mua</i>	<i>Trị giá đầu tư</i>	<i>Giá trị thị trường tại ngày 31/12/2012</i>	<i>Dự phòng giảm giá</i>
<i>Các công ty đã niêm yết</i>					
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (EIB)	28.080	24.946	700.486.000	15.700	(259.630.000)
Công ty CP Cơ điện lạnh Ree (REE)	24.200	32.957	797.558.000	16.600	(395.838.000)
Công ty CP Cấp và Vật liệu Viễn thông (SAM)	34.400	28.903	994.273.100	7.400	(739.713.100)
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)	63.400	68.812	4.362.685.300	16.300	(3.329.265.300)
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (STB)	71.523	33.823	2.419.099.150	19.900	(995.791.450)
<i>Các công ty chưa niêm yết</i>					
Công ty CP Bé tông Ly Tâm An Giang (ACE)	82.709	10.169	731.363.200		
Công ty CP Đầu tư Phước Long (*)	240.000	18.333	4.400.000.000		
<b>Cộng</b>			<b>14.405.464.750</b>		<b>(5.720.237.850)</b>

(\*): Trong năm, Công ty hoàn nhập dự phòng giảm do không đủ cơ sở xác định giá thị trường tại ngày 31/12/2012 với số tiền 1.623.203.053 đồng.

*(10.2.2) Góp vốn hợp tác kinh doanh***3.300.000.000**

Khoản góp vốn vào Công ty TNHH Anh Trí theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 046/KH-TC ngày 12/12/2003 để thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng vùng trồng hoa, chế biến bảo quản hoa xuất khẩu và du lịch sinh thái tại xã Phật Tích, tỉnh Bắc Ninh". Với thời hạn hợp đồng đến hết 31/12/2010. Công ty góp 3.300.000.000 đồng, chiếm 19,5% vốn đầu tư của dự án. Nhưng đến nay dự án vẫn chưa được thực hiện. Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành ký thanh lý hợp đồng hợp tác này với Công ty TNHH Anh Trí.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**(10.2.3) Cho vay dài hạn**

Công ty TNHH Pумыang - Descon (*)	49.130.022.292
Ông Nguyễn Văn Thương theo HD vay ngày 05/10/2010, lãi suất cho vay 0%, thời hạn 2 năm.	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>49.230.022.292</b>

(\*) Khoản góp vốn thành lập Công ty TNHH Pумыang-Descon nhằm thực hiện dự án Preche : xây dựng cao ốc, căn hộ - văn phòng - khu thương mại để cho thuê tại phường Thảo Điền, Q.2, TP.HCM với vốn điều lệ 4,200,000.00 USD, khoản cho vay dài hạn 49.130.022.292 đồng. Công ty chưa trích dự phòng phải thu cho khoản vay và thanh toán hộ toàn bộ chi phí đầu tư dự án Preche thuộc Công ty TNHH Pумыang-Descon trên cơ sở có xác nhận công nợ và tính chất lâu dài của dự án.

**11. Tài sản dài hạn khác**

		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn		3.222.693.736	3.960.586.599
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(11.1)	947.103.564	947.103.564
Tài sản khác (ký quỹ, ký cược ngắn hạn)	(11.2)	22.040.747.900	1.021.636.620
<b>Cộng</b>		<b>26.210.545.200</b>	<b>5.929.326.783</b>

**(11.1) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

**(11.2) Ký quỹ**

Công ty Cổ Phần ERA E&C	21.762.000.000
Công ty CP ĐT XD Công Nghiệp Invecoin	71.535.500
Công ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Chailease	207.212.400
<b>Cộng</b>	<b>22.040.747.900</b>

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	(12.1) + (12.2)	27.868.445.370	17.179.219.236
Nợ dài hạn đến hạn trả		257.007.368	566.032.192
<b>Cộng</b>		<b>28.125.452.738</b>	<b>17.745.251.428</b>

(12.1) Vay các Ngân hàng	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Ngân hàng TNHH Indovina	-	2.499.360.000	2.499.360.000	-
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN - BIDV	10.304.620.050	3.937.755.514	10.371.902.822	3.870.472.742
<b>Cộng</b>	<b>10.304.620.050</b>	<b>6.437.115.514</b>	<b>12.871.262.822</b>	<b>3.870.472.742</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Vay từ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 85/2012/93120/HĐ ngày 05/09/2012 với hạn mức được cấp là 20 tỷ đồng kèm hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 86/2012/93210 ngày 05/09/2012 với số dư bảo lãnh tối đa là 50 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời gian vay và lãi suất vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể; Tài sản đảm bảo: 03 xe ô tô theo HĐ cầm cố số 14/2007/93120 ngày 14/5/2007, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản 14/2009/93120/PL-HĐTC ngày 17/6/2009, hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết số 20/2011/9312 ngày 29/09/2011, hợp đồng cầm cố cổ phiếu chưa niêm yết số 22/2011/93120 ngày 29/09/2011, hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết số 17/2012/9310 ngày 12/06/2012, hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết số 29/2012/93120 ngày 05/09/2012. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2012 là 3.870.472.742 đồng.

**Chi tiết**

Văn phòng	3.870.472.742
<b>Cộng</b>	<b>3.870.472.742</b>

**(12.2) Vay từ các đối tượng khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty TNHH Xây lắp Thương mại Hải Âu	130.221.259	5.689.099.186
Lương Thị Lan Phương	215.500.000	1.185.500.000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bình Thiên An	19.852.251.369	-
Nguyễn Minh Mẫn	3.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.997.972.628</b>	<b>6.874.599.186</b>

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

		<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả người bán	(13.1)	98.155.280.755	73.694.425.555
Người mua trả tiền trước	(13.2)	85.306.420.053	65.416.658.323
<b>Cộng</b>		<b>183.461.700.808</b>	<b>139.111.083.878</b>

**(13.1) Số dư các khoản phải trả người bán tại ngày 31/12/2012 bao gồm:**

Cty TNHH ĐT XD Hải Âu Thái Bình Dương	18.624.157.178
Cty TNHH Xây Lắp TM Hải Âu	14.233.104.981
Cty CP TM ĐT HB	13.960.070.395
Tổng Cty VLXD Số 1 - TNHH MTV	9.809.178.073
Cty TNHH Xi Măng Holcim Việt Nam	7.153.543.651
Cty CP TM Sáu Lu	3.477.424.410
Cty CP Đầu tư - XD TM Phúc Tân Tiến	3.245.866.610
Cty TNHH MASCON	2.208.571.021
Cty CP ĐT và XD Phú Việt Gia	1.897.854.981
Cty TNHH Nguyễn Huỳnh	1.638.495.010
Cty TNHH XD&DV Tiến Thịnh	1.380.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Cty CP BEEGREEN	850.000.000
Cty TNHH DV TM PCCC Phú Phú Mỹ	794.645.663
Cty TNHH SX Và TM Minh Hưng Long	778.666.344
Cty TNHH Kỹ Thuật XD Thanh Bình	759.868.845
DNTN Rạng Đông An Phước	758.578.883
Cty CP Khoáng sản và XD Bình Dương	733.266.664
Cty CP Vĩnh Sơn	706.008.737
Cty CP TM Kỹ Thuật Mạng Thông Tin Việt	658.404.324
DNTN Tài Phát Đạt	532.842.232
Phải trả người bán khác	13.009.491.903
<b>Cộng</b>	<b>98.155.280.755</b>

*(13.2) Số dư các khoản người mua trả tiền trước tại ngày 31/12/2012 bao gồm:*

Ngân hàng TNHH INDOVINA	51.335.070.225
Cty Cổ Phần ERA E&C	23.306.495.897
Đài Tiếng Nói Nhân Dân Tp. HCM	5.053.806.634
Cty CP Dược Phẩm TE NAM Y Dược	2.895.144.165
Cty TNHH Sông Trăng	2.400.000.000
Khách hàng khác	315.903.132
<b>Cộng</b>	<b>85.306.420.053</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	1.242.123.284	477.325.041
Thuế thu nhập doanh nghiệp <i>(14.1)</i>	4.116.785.578	4.116.785.578
Các khoản khác phải nộp nhà nước	134.312.418	134.312.418
<b>Cộng</b>	<b>5.493.221.280</b>	<b>4.728.423.037</b>

*(14.1) Bao gồm*

Thuế TNDN phải nộp bổ sung liên quan đến việc chuyển nhượng	3.946.800.000
Thuế TDN đã tạm nộp quý I năm 2011	(271.390.719)
Thuế TNDN phải nộp theo quyết toán thuế các năm còn thiếu	441.376.297
<b>Cộng</b>	<b>4.116.785.578</b>

**15. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tập đoàn Thang Máy Thiết Bị Thăng Long	2.697.272.727	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bình Thiên An	1.525.446.581	-
XN Xây dựng và Thương mại - C&T	916.597.474	916.597.474
Công ty CP Vật liệu Hoàn Thiện Sao Việt	913.585.825	913.585.825

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Công ty TNHH Xây Lắp Điện Quốc Khang	730.076.545	-
Công ty CP Xây Dựng Nghia Trung	630.287.262	-
Công ty TNHH TM-DV Đông Hiệp Thành	452.119.785	10.436.000
Chi phí phải trả khác	1.010.834.800	5.373.245.642
<b>Cộng</b>	<b>8.876.220.999</b>	<b>7.213.864.941</b>
<b>16 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	416.579.619	323.102.000
Kinh phí công đoàn	273.342.116	238.648.116
BHXH, BHYT	72.936.308	43.971.674
Các khoản phải trả phải nộp khác	36.571.122.446	30.024.649.136
<i>Công ty CP DT VBA</i>	<i>21.800.000.000</i>	-
<i>Nguyễn Anh Tuấn</i>	<i>2.914.895.811</i>	<i>3.737.011.004</i>
<i>Công ty TNHH Dù Nguyễn</i>	<i>1.500.000.000</i>	-
<i>Nhà Cogido</i>	<i>1.294.261.212</i>	<i>1.294.261.212</i>
<i>Lê Đỗ Hoàng Chương</i>	<i>517.950.004</i>	<i>517.950.004</i>
<i>Tạm ứng phải trả</i>	<i>4.104.541.698</i>	<i>1.741.343.052</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>4.439.473.721</i>	<i>22.734.083.864</i>
<b>Cộng</b>	<b>37.333.980.489</b>	<b>30.630.370.926</b>
<b>17. Dự phòng phải trả ngắn hạn</b>		
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Cao ốc văn phòng Maseco	689.938.376	-
Nhà máy giấy Glazt Việt nam	-	532.292.218
Bia Sài Gòn- Quảng Ngãi	-	210.000.000
Metro Long Xuyên	-	361.000.000
Metro Qui Nhơn	-	391.600.000
Công trình Phonak	-	435.843.019
Nhà máy Premier	-	539.385.120
Công trình khác	20.433.074	52.722.250
<b>Cộng</b>	<b>710.371.450</b>	<b>2.522.842.607</b>
<b>18. Nợ dài hạn</b>		
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phải trả dài hạn khác (18.1)	14.943.972.140	2.952.841.437
Vay và nợ dài hạn	-	308.408.840
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	299.157.410
Doanh thu chưa thực hiện (18.2)	13.385.387.666	1.430.980.909
<b>Cộng</b>	<b>28.329.359.806</b>	<b>4.991.388.596</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**(18.1) Bao gồm**

Các khoản phải trả dài hạn:	14.658.302.140
<i>Phải trả Công ty TNHH XDTM An Tâm (*)</i>	<i>1.299.210.000</i>
<i>Nguyễn Cửu Long</i>	<i>3.068.268.529</i>
<i>Vũ Huy Hoàng</i>	<i>2.907.227.413</i>
<i>Trần Anh Tuấn</i>	<i>2.162.495.140</i>
<i>Lê Đỗ Hoàng Chương</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>Phạm Hữu Thiên</i>	<i>1.176.880.489</i>
<i>Lợi nhuận giữ lại XNI</i>	<i>802.663.280</i>
<i>Lợi nhuận giữ lại của XN</i>	<i>549.966.257</i>
<i>Lê Quang Thịnh - Vốn góp</i>	<i>336.038.183</i>
<i>Vũ Thịnh Hưng</i>	<i>300.000.000</i>
<i>Phạm Huy Chương</i>	<i>294.220.123</i>
<i>Nguyễn Thị Mai Trang</i>	<i>228.471.726</i>
<i>Công ty Liên doanh Pумыang - Descon</i>	<i>32.861.000</i>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	285.670.000
<b>Cộng</b>	<b>14.943.972.140</b>

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

**(18.2) Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay liên doanh Pумыang - Descon	13.385.387.666	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	1.430.980.909
<b>Cộng</b>	<b>13.385.387.666</b>	<b>1.430.980.909</b>

**19. Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	103.000.000.000	-	-	103.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	94.917.527.172	-	-	94.917.527.172
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	91.545.330	-	91.545.330	-
Quỹ đầu tư phát triển	327.929.515	-	-	327.929.515
Quỹ dự phòng tài chính	2.402.909.615	-	-	2.402.909.615
Lợi nhuận chưa phân phối	(14.739.719.917)	1.968.559.720	67.400.000	(12.838.560.197)
<b>Cộng</b>	<b>186.000.191.715</b>	<b>1.968.559.720</b>	<b>158.945.330</b>	<b>187.809.806.105</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

**Lợi nhuận chưa phân phối**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số tiền</b>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm	(14.739.719.917)
Lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm	1.968.559.720
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận:	(67.400.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (Xi nghiệp C&ME)	(67.400.000)
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>	<b>(12.838.560.197)</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu từ bán hàng hóa	-	27.447.091.546
Doanh thu hợp đồng xây dựng	223.351.640.858	265.496.438.662
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	3.876.739.096	2.242.506.339
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.007.100.000	-
<b>Cộng</b>	<b>229.235.479.954</b>	<b>295.186.036.547</b>

**02. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn bán hàng hóa	-	25.355.242.095
Giá vốn xây dựng	209.779.982.432	265.808.956.149
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.976.979.374	2.076.968.361
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	2.109.196.000	-
<b>Cộng</b>	<b>213.866.157.806</b>	<b>293.241.166.605</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	508.228.482	718.392.532
Cổ tức, lợi nhuận được chia	761.608.900	723.703.300
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	91.545.330	-
Lãi vay LD Pумыang - Descon	-	14.367.356.677
Doanh thu hoạt động tài chính khác	314.040.000	28.832.527
<b>Cộng</b>	<b>1.675.422.712</b>	<b>15.838.285.036</b>

**(3.1) Chi tiết**

Thu cổ tức của EIB	54.194.400
Thu cổ tức của REE	38.720.000
Thu cổ tức của PGC	7.150.000
Thu cổ tức của ACE	206.772.500
Thu cổ tức của ACB	12.168.000
Thu 15% cổ tức của ABT	25.200.000
Thu cổ tức của CSM	4.000
Thu tiền chia cổ tức của Công Ty Cổ Phần ĐT Phước Long	288.000.000
Thu cổ tức BMP	60.000.000
Thu cổ tức của SSI	63.400.000
Thu cổ tức SVC	6.000.000
<b>Cộng</b>	<b>761.608.900</b>

**04. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.357.780.283	2.233.242.429
Chi phí dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(2.806.927.253)	2.369.949.500
Chi phí tài chính khác	15.402.600	199.656.719
<b>Cộng</b>	<b>(433.744.370)</b>	<b>4.802.848.648</b>

**05. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	9.358.416.274	9.954.034.084
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	200.534.668	364.671.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	356.681.340	528.693.823
Chi phí khấu hao TSCĐ	866.316.175	1.279.771.272
Thuế, phí và lệ phí	3.837.000	76.282.046
Chi phí dự phòng	(222.857.726)	148.831.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.147.132.711	4.069.911.839
Chi phí khác	723.129.307	3.050.196.679
<b>Cộng</b>	<b>15.433.189.749</b>	<b>19.472.392.939</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**06. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý TSCĐ, CCDC	1.175.000.000	1.719.250.396
Thu nhập khác	309.192.066	644.183.947
<b>Cộng</b>	<b>1.484.192.066</b>	<b>2.363.434.343</b>

**07. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	717.535.156	392.533.706
Nộp phạt hành chính	-	144.419.044
Phạt vi phạm hợp đồng	791.313.120	-
Xử lý công nợ không thu hồi được	-	29.844.633
Chi phí khác	52.083.551	439.439.668
<b>Cộng</b>	<b>1.560.931.827</b>	<b>1.006.237.051</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC***Thông tin về các bên liên quan:*

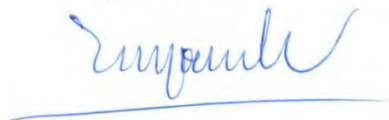
Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Pумыang - Descon	Công ty liên kết	Mua hàng Lãi vay	32.861.000 13.385.387.666

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

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung	Phải thu
Công ty TNHH Pумыang - Descon	Công ty liên kết	Cho vay (gốc và lãi) Mua hàng	104.127.917.970 (32.861.000)

Người lập biểu



Tổng Thị Ngọc Oanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Lâm



Lp 18/27, ngày 23 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hạnh Hương





Ông LÊ BÁ KHÁNH ANH  
Trưởng Ban



Ông LÊ BẢO NGỌC  
Kiểm Soát Viên



Bà TRƯƠNG THỊ BẰNG THANH  
Kiểm Soát Viên

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

*“Thực hiện trách nhiệm trên nguyên tắc công khai, minh bạch”*

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)**

### **Báo cáo của Ban Kiểm Soát về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon) năm 2012**

Ban kiểm soát xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban kiểm soát và kết quả thẩm tra tình hình kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng Công Nghiệp (“Descon”) trong năm 2012, cụ thể như sau:

**I. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2012:**

- Trong năm tài khóa 2012, Ban kiểm soát đã tiến hành 04 phiên họp.
- Tiến hành kiểm tra, xem xét tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh của công ty so với kế hoạch đã được Đại hội cổ đông phê duyệt.
- Xem xét các báo cáo tài chính của công ty.
- Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị 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.

**II. Đánh giá tình hình thực hiện kết quả kinh doanh của công ty:**

- Đến thời điểm này công ty chưa thực hiện quyết toán thuế cho các năm trước.
- Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi công ty AA- Công ty kiểm toán Mỹ.
- Trong năm công ty đã thực hiện các dự án sau đây:

<b>STT</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Giá trị dự án</b>	<b>Tình trạng</b>
1	Nhà kho Vinafco	32,91 tỷ	Hoàn tất tháng 3/2012
2	Nhà kho Vinafco 2	13,06 tỷ	Hoàn tất tháng 4/2012
3	Tòa nhà văn phòng Maseco	41,59 tỷ	Hoàn tất tháng 6/2012
4	Nhà máy điện tử Maseco số 1	32,1 tỷ	Hoàn tất tháng 10/2012
5	Nhà kho TSC	63,8 tỷ	Hoàn tất tháng 8/2012
6	Nhà máy dược phẩm tiêm bột	22,85 tỷ	Hoàn tất tháng 11/2012
7	Nhà máy điện tử Maseco số 2	20,3 tỷ	Dự kiến hoàn tất tháng 2/2013
8	Tòa nhà IVB	55,5 tỷ	Hoàn tất tháng 11/2012
9	Nhà mẫu Khu nghỉ dưỡng Tri Việt Hội An	2,7 tỷ	Hoàn tất tháng 11/2012

10	Nhà ăn Đảo Kim Cương	2,2 tỷ	Hoàn tất tháng 1/2013
11	Khu dân cư Bình Khánh	317,6 tỷ	Đang thi công
12	Khu dân cư Trương Đình Hội	1,900 tỷ	Đang chuẩn bị

- Đánh giá hiệu quả hoạt động:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Thực hiện 2012 so với TH 2011	Thực hiện 2012 so với KH 2012
Tổng doanh thu	313,387	400,000	232,394	-25.8%	-41.9%
Trong đó					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	295,186		229,235	-22.3%	
Doanh thu hoạt động tài chính	15,838		1,675	-89.4%	
Khác	2,363		1,484	-37.2%	
Lợi nhuận trước thuế	(5,313)	5,000	1,968		-60.6%

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 22,3% so với 2011, tuy nhiên chi phí kinh doanh giảm 27% giúp công ty có mức lợi nhuận gộp 15,3 tỷ so với 1,9 tỷ năm 2011.
- Doanh thu hoạt động tài chính công ty giảm từ 15,8 tỷ xuống còn 1,6 tỷ trong năm 2012 do không còn ghi nhận doanh thu từ lãi vay liên doanh Pумыang -Descon
- Chi phí lãi vay trả cho ngân hàng 2,3 tỷ bằng với mức 2011. Trong năm 2012 công ty còn được hoàn nhập dự phòng từ các khoản đầu tư 2,8 tỷ.
- Chi phí quản lý giảm được 20% từ 19,4 tỷ xuống còn 15,4 tỷ.
- Các yếu tố trên giúp công ty có mức lợi nhuận trước thuế 1,9 tỷ, tuy nhiên con số này thấp hơn mức chỉ tiêu 5 tỷ đề ra.

**Kết luận:** mặc dù công ty có mức lợi nhuận dương so với 2011, tuy nhiên mức lợi nhuận này đến chủ yếu từ khoản hoàn nhập dự phòng tài chính. Công ty cần tiếp tục giảm tỷ trọng chi phí trên doanh thu để có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chủ chốt.

### III. Tình hình hoạt động chung của công ty

- Tình hình nhân sự: công ty thực hiện việc tinh giảm nhân sự tại các xí nghiệp trực thuộc từ 57 nhân viên xuống còn 16 nhân viên, trong khi đó, tăng số lượng nhân viên tại công ty Descon từ 83 lên 97. Tổng số nhân viên làm việc tại công ty hiện là 113 người.
- Tình hình kinh doanh của các xí nghiệp:
  - i. Xí nghiệp I: đang trong quá trình thu hồi công nợ tiến đến giải thể.
  - ii. Xí nghiệp C&ME: hiện nay không có hợp đồng mới, đang thực hiện thi công cuối cùng cho các hạng mục đã ký trước đây.

iii. Xí nghiệp 3: đang triển khai thi công công trình Gạo đỏ và đang thực hiện tốt nhiệm vụ.

iv. Các xí nghiệp khác trong quá trình đóng hồ sơ, tiến tới giải thể.

- Tình hình thu hồi các công nợ: hiện công ty đang tích cực thu hồi các khoản công nợ nhưng tình hình thủ tục diễn ra khá chậm, chưa đạt được hiệu quả đề ra.
- Tình hình bộ phận tài chính kế toán: các công tác về tài chính kế toán có nhiều cải thiện so với các năm trước đây trong việc tổ chức và báo cáo số liệu.
- Tình hình vay vốn hoạt động: ngân hàng đang thay đổi yêu cầu vay vốn từ 100% tín chấp sang thế chấp tài sản là một khó khăn cho công ty trong việc tiếp cận vốn.

#### IV. Nhận xét - Kiến nghị

- Trong năm 2013, Công ty đã có những thành tựu trong việc xây dựng lại hình ảnh doanh nghiệp Descon đồng thời Ban điều hành Công ty đã hoàn thành tốt việc kiểm soát chi phí xây dựng mang lại lợi nhuận cho công ty.
- Kiến nghị :
  - i. Ban điều hành cần hoàn thiện cơ cấu và nhanh chóng áp dụng quy trình quản lý thi công điều chỉnh, thống nhất chức năng nhiệm vụ cụ thể để đưa ra kế hoạch nhân sự tốt nhất tránh tình trạng lãng phí nhân sự và các phòng ban có thể phối hợp tốt hơn.
  - ii. Xem xét và kiểm tra thường xuyên việc sử dụng hiệu quả các chi phí, tránh thất thoát và lãng phí tài sản công ty tại các công trình và tồn kho của công ty.
  - iii. Việc lên kế hoạch chi phí, đặc biệt chi phí lương và quỹ lương của công ty phải phù hợp với doanh thu thực tế của công ty.
  - iv. Ban điều hành tập trung vấn đề thu hồi công nợ nội bộ, đẩy nhanh tiến độ cấu trúc các xí nghiệp và tiến độ các dự án để tăng nguồn vốn lưu động cho công ty.
  - v. Bộ phận tài chính, hạch toán kế toán cần có báo cáo và tư vấn thường xuyên cho Ban điều hành về tình hình tài chính của từng dự án và cả công ty một cách thường xuyên để Ban điều hành có quyết định nhanh chóng, kịp thời.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013.

**TM Ban kiểm soát**

**Trưởng ban**



Lê Bá Khánh Anh



# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG

## NĂM 2013

*“Nỗ lực tổ chức thực hiện có hiệu quả các mục tiêu đề ra”*

## KẾ HOẠCH DOANH THU-XÂY LẮP

### Các hợp đồng dự kiến thực hiện trong năm 2013

STT	CHỈ TIÊU (TRIỆU ĐỒNG)	2012	KẾ HOẠCH 2013
1	Doanh thu thuần	229.235	400.000
2	Tỷ lệ tăng trưởng (%)		74%
3	Lợi nhuận sau Thuế	1.968	8.000
4	Tỷ lệ (%) trên Doanh thu	1%	2,0%

### Các hợp đồng dự kiến thực hiện trong năm 2013

STT	TÊN DỰ ÁN	TRỊ GIÁ (Triệu đồng)	TÌNH TRẠNG
1	Dự án Bình Khánh - phần thô - tiếp tục thực hiện	156.587	Đang thực hiện
2	Dự án Bình Khánh - phần hoàn thiện	82.451	Đã ký hợp đồng
3	Dự án Trương Đình Hội - gđ1	300.000	Đang chờ phê duyệt của UBND để thực hiện
4	Các dự án cũ đã thực hiện	16.700	Đang đóng hồ sơ và nhận thanh toán
5	Các dự án khác...		
<b>Tổng cộng:</b>		<b>555.738</b>	

### Các hợp đồng thi công đã ký kết

STT	CÁC HỢP ĐỒNG CỦA NĂM 2013	TRỊ GIÁ (Triệu đồng)	TÌNH TRẠNG
1	Dự án Bình Khánh - phần thô - tiếp tục thực hiện	156.587	Đang thực hiện
2	Dự án Bình Khánh - phần hoàn thiện	82.451	Đã ký hợp đồng
3	Dự án Trương Đình Hội – Giai đoạn 1	1.900.000	Đang chờ phê duyệt của UBND để thực hiện
4	Các dự án cũ đã thực hiện	16.700	Đang đóng hồ sơ và nhận thanh toán
5	Dự án Thành Thái, Q.10	1.000.000	Bắt đầu triển khai ngay sau khi có phê duyệt của DA TDH
6	Dự án Bee Home	26.000	Dừng triển khai, chờ BLTT

7	Dự án hoàn thiện phần ngầm BNG	40.000	Dừng triển khai
8	Dự án 108 Usilk City	400.000	Dừng triển khai
<b>Tổng cộng:</b>		<b>3.621.738</b>	

## CÁC MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

MỤC TIÊU	NỘI DUNG
<b>THỊ TRƯỜNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng số lượng thi công các dự án về Công Nghiệp (nước ngoài, tư nhân);</li> <li>Tăng dự án thi công về dân dụng (tập trung vào các dự án nhà ở thu nhập trung bình/khá);</li> <li>Mở rộng nhận thầu các dự án đầu tư của Chính Phủ;</li> <li>Hướng năng lực Công ty vào phân khúc thị trường “nhà ở giá rẻ”, tạo tiền đề cho hướng phát triển mới theo chiều sâu và tạo nên giá trị cốt lõi của doanh nghiệp.</li> </ul>
<b>SẢN PHẨM – DỊCH VỤ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thi công các công trình Công Nghiệp và Dân dụng chất lượng với chi phí thấp hơn, đúng thời gian và an toàn;</li> <li>Mở rộng hỗ trợ vào các giải pháp tài chính cho các nhà đầu tư xây dựng có chọn lọc;</li> <li>Quan tâm đúng mức tới những giải pháp mới, nhằm cung cấp cho thị trường những sản phẩm tối ưu có chi phí thấp hơn.</li> </ul>
<b>NGUỒN LỰC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng năng lực và đội ngũ nhân sự phục vụ cho chiến lược phát triển kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn;</li> <li>Xây dựng khả năng làm việc trong các dự án Chính Phủ;</li> <li>Mở rộng khả năng về tài chính, các giải pháp/mô hình tài chính đáp ứng mục tiêu chiến lược phát triển kinh doanh;</li> <li>Xây dựng Hệ thống Nghiên Cứu Phân tích Thị Trường;</li> <li>Tập trung nguồn lực để sáng tạo ra những giá trị gia tăng riêng của doanh nghiệp. Mang lại lợi nhuận thực, đảm bảo sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp.</li> </ul>

---

## HỆ THỐNG VẬN HÀNH

- Xây dựng và cải thiện hiệu quả Hệ Thống Quản Trị Thông Tin;
- Liên tục cải tiến và hoàn thiện hiệu quả Hệ Thống Quản Trị, Quản Lý Dự Án;
- Nâng cao năng lực quản lý của Hệ Thống Quản Trị Tài Chính và các Giải pháp;
- Cải thiện Hệ thống Truyền Thông bên trong và bên ngoài ;
- Liên tục cải tiến và tổ chức các Khóa Đào Tạo phù hợp cho nhân viên để phát triển và nâng cao năng lực, kỹ năng cá nhân.

---

## VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

- Tiếp tục xây dựng “Các Giá trị Cốt Lõi của Descon”;
- Tiếp tục xây dựng “Văn Hóa đặc trưng của Descon” phù hợp với chiến lược kinh doanh;
- Trở thành công ty mà mọi nhân viên đều mong muốn được làm việc, cống hiến và phát triển nghề nghiệp cá nhân.

---

## HỆ THỐNG QUẢN LÝ

- Sử dụng công cụ thẻ điểm cân bằng (Balanced Scorecard) để quản trị chiến lược của doanh nghiệp;
- Liên tục thực hiện “Kế Hoạch Chiến Lược Kinh Doanh”;
- Tiêu chuẩn hóa và sử dụng hiệu quả Hệ Thống Đánh Giá Nhân Viên trong toàn Công Ty;
- Thu hút, Giữ gìn và phát triển cán bộ quản lý giỏi;
- Phát triển và vận hành hiệu quả Cơ cấu Tổ Chức rõ ràng, minh bạch và phù hợp định hướng chiến lược kinh doanh;
- Phát triển và vận hành hiệu quả “Chương Trình Khuyến Khích Nhân Viên”

---

## QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

Đạt chỉ tiêu Doanh Thu và Lợi Nhuận.

---



## CÁC HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI

Ổn định nguồn công việc thông qua ký kết hợp đồng, hợp tác với các khách hàng và đối tác.

Triển khai áp dụng hệ thống triển khai và quản lý thi công điều chỉnh, đảm bảo kiểm soát dòng tiền và hiệu quả dự án tốt hơn.

Tiếp tục công tác huấn luyện, đào tạo và xây dựng đội ngũ nhân sự nòng cốt của công ty.

Thực hiện các mục tiêu chính của định hướng chiến lược đã đề ra.

Quyết toán thuế 2009, 2010, 2011 và giải thể các Xí Nghiệp.



## BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

### Những thuận lợi:

Công ty đã ký nhiều hợp đồng với giá trị lớn. Do tình hình kinh doanh BĐS khó khăn trong năm 2012 và tiếp tục kéo dài sang năm 2013, đặc biệt về vấn đề nguồn vốn giải ngân và vay vốn thực hiện thi công; Descon chọn đi theo định hướng an toàn về tài chính; tiến hành triển khai thi công “chậm & chắc” để đảm bảo không bị thiếu hụt dòng tiền và thanh toán cho các đối tác.



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRƯƠNG ĐÌNH HỘI TP.HCM

Công ty cũng đã tiến hành thực hiện các gói thầu theo hình thức BT và xác định nguồn vốn cho dự án trước khi tham gia thực hiện. Dự án Trương Đình Hội và Thành Thái là hai (02) dự án Descon tham gia với tư cách tổng thầu

và nhà đầu tư; đảm bảo tỷ suất lợi nhuận trong xây lắp theo cơ cấu chung; nâng cao tính linh hoạt và hiệu quả cho chủ đầu tư và nhà thầu khi thực hiện công trình.

Công ty hiện nay đang tham gia đấu thầu nhiều gói thầu của chủ đầu tư nước ngoài (công nghiệp), hợp tác với các Công ty BĐS, đầu tư về các giải pháp hợp tác và từng bước củng cố bộ máy hoạt động tập trung chính vào xây dựng.

Công ty tiếp cận và làm việc với một số chủ đầu tư nước ngoài có các dự án tiềm năng với ưu thế về vốn đầu tư và các yêu cầu nghiêm ngặt về tiến độ và kỹ thuật thi công dự án, là cơ hội để Descon nâng cao uy tín và trình độ quản lý, thực hiện dự án.

Mặc dù Báo cáo tài chính bị lỗ năm 2010, 2011; đến năm 2012, công ty vẫn tiếp tục được tham gia đấu thầu xây dựng các dự án và được ngân hàng BIDV chứng nhận doanh nghiệp hạng A, không có nợ xấu. Trong năm 2013, Descon



sẽ tiếp tục phấn đấu thực hiện thi công công trình đạt chất lượng, đúng thời hạn để đảm bảo vay vốn và thanh toán nợ vay và lãi vay đúng hạn.

Chất lượng nhân sự các bộ phận quản lý dự án, tài chính, xây lắp, đấu thầu... được nâng cao, hỗ trợ tốt cho quá trình phối hợp thực hiện dự án và

đảm bảo cho các mục tiêu chiến lược đã đề ra.

#### **b) Khó khăn:**

Vốn vay: theo chính sách của hệ thống ngân hàng chuyển từ 100% tín chấp sang vay có tài sản thế chấp đang là rào cản lớn cho Descon trong việc thực hiện thi công các dự án. Để thực hiện kế hoạch của năm 2013, Descon cần các hỗ trợ về tài sản đảm bảo của cổ đông hoặc các biện pháp tháo gỡ bổ sung vốn lưu động, phục vụ cho các công trình đã ký hợp đồng.

Việc thực hiện thủ tục giải thể và giải quyết công nợ tồn đọng từ các Xí nghiệp đã/chuẩn bị giải thể mất nhiều thời gian và nhân lực, một số trường hợp ảnh hưởng đến uy tín của Descon đối với các nhà cung cấp và đối tác.

*Mặc dù năm 2013 Descon tiếp tục đối diện với những thách thức từ kinh tế vĩ mô và tình hình ngành xây dựng-bất động sản suy giảm, nhưng với năng lực cùng tinh thần quyết tâm, Hội Đồng Quản Trị cùng Ban Điều Hành công ty nỗ lực tổ chức thực hiện có hiệu quả các mục tiêu đề ra.*

*Để đảm bảo lợi ích của tất cả các cổ đông và các bên có liên quan, đồng thời vì sự phát triển bền vững của Descon, Hội Đồng Quản Trị cùng Ban Điều Hành công ty mong muốn nhận được sự quan tâm, hỗ trợ và ủng hộ của các quý Cổ đông trong quá trình xây dựng và phát triển công ty./.*



**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp**

Lầu 5, 146 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình,  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

ĐT : (08) 3829 5072 Fax : (08) 3821 1242

Email : [info@descon.com.vn](mailto:info@descon.com.vn) Website: [www.descon.com.vn](http://www.descon.com.vn)