

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2007

Tên tổ chức niêm yết: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)**

I. Lịch sử hoạt động của Công ty:

1. Những sự kiện quan trọng:

- Việc chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần:

Công ty cổ phần Xây dựng công nghiệp (DESCON) được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng công nghiệp nhẹ số 2 (DESCON) theo quyết định số 169/QĐ - TTg ngày 25/02/2002 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty Xây dựng DESCON đăng ký trở thành Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001013 ngày 29/05/2002 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp với số vốn điều lệ ban đầu là 13,5 tỷ đồng và chính thức đi vào hoạt động với mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/06/2002.

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (lầu 5), Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

Điện thoại: 08.8230666

Fax: 08.8211242

Website: www.descon.com.vn

Email: desconco@hcm.vnn.vn

- Phát hành và niêm yết:

Công ty cổ phần Xây dựng DESCON sau bốn năm hoạt động hiệu quả đã tích lũy và không ngừng tăng trưởng vốn chủ sở hữu qua từng năm. Vốn chủ sở hữu của Công ty đến ngày 31/12/2005 là 40,33 tỷ đồng và theo đó Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2005 họp ngày 21/04/2006 đã ra nghị quyết phát hành thêm 1.650.000 cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu để tăng vốn điều lệ công ty từ 13,5 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng, trong đó thường cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 từ quỹ đầu tư phát triển và phát hành thêm 300.000 cổ phiếu cho cán bộ chủ chốt và CBCNV công ty với giá bán bằng giá trị sổ sách. Ngày 01/06/2006, Công ty cổ phần Xây dựng DESCON đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty từ 13,5 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng.

Đến ngày 31/12/2006 vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Xây dựng DESCON là 48,011 tỷ đồng. Nhưng để đảm bảo nguồn vốn cho việc mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh của Công ty và hội nhập vào thị trường thế giới, ngày 21 tháng 4 năm 2007 Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Xây dựng DESCON đã ra nghị quyết thông qua phương án phát hành thêm 7.300.000 cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu để tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng, tăng so với vốn điều lệ cũ là 73 tỷ đồng. Trong đó bổ sung từ Quỹ đầu tư phát triển là 12,36 tỷ đồng (tương ứng 1.236.000 cổ phần), Quỹ dự phòng tài chính là 4,74 tỷ đồng (tương ứng 474.000 cổ phần) và phát hành thêm 55,9 tỷ đồng (tương ứng 5.590.000 cổ phần).

Ngày 14/08/2007, UBCKNN đã ra quyết định số 228/UBCK-GCN cấp giấy chứng nhận cho phép Công ty cổ phần Xây dựng DESCON phát hành 7.300.000 cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu ra công chúng theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê chuẩn. Ngày 01/10/2007, Công ty cổ phần Xây dựng DESCON đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

Sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty lên 103 tỷ đồng, Công ty cổ phần Xây dựng DESCON đã làm thủ tục niêm yết cổ phiếu của công ty lên sàn giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh.

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 DESCON 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/QĐ-SGDHCM của Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Thông tin về cổ phiếu của Công ty niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh như sau:

- + Loại cổ phiếu niêm yết : Cổ phiếu phổ thông.
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- + Số lượng cổ phiếu niêm yết: 10.300.000 cổ phiếu.
- + Mã chứng khoán: **DCC**

2. Quá trình phát triển:

Công ty cổ phần Xây dựng DESCON có lịch sử hình thành và phát triển đến nay đã được trên 30 năm. Tiền thân của Công ty cổ phần Xây dựng DESCON là một Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập năm 1976 tại TP. Hồ Chí Minh. Khởi đầu là Phân viện Thiết kế miền Nam, thuộc Viện Thiết kế Bộ công nghiệp nhẹ, thành lập năm 1976. Năm 1979, Phân viện được chuyển thành Công ty Thiết kế và Xây dựng công nghiệp nhẹ khu vực II theo quyết định của Bộ công nghiệp nhẹ. Đến năm 1993, Công ty Thiết kế và Xây dựng công nghiệp nhẹ khu vực II đăng ký lại doanh nghiệp nhà nước với tên gọi Công ty Xây dựng công nghiệp nhẹ số 2 (DESCON) , trực thuộc Bộ công nghiệp nhẹ.

Tháng 10/1998 Công ty Xây dựng công nghiệp nhẹ số 2 (DESCON) gia nhập Tổng công ty Xây dựng công nghiệp Việt Nam. Công ty tiếp tục hoạt động dưới hình thức là một doanh nghiệp nhà nước cho đến 25/02/2002, theo quyết định số 169/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Công ty Xây dựng DESCON đã thực hiện cổ phần hóa, và chuyển đổi thành Công ty cổ phần Xây dựng công nghiệp (DESCON).

Năm 2004, Công ty cổ phần Xây dựng DESCON góp vốn đầu tư với Tập đoàn PUMYANG Hàn Quốc thành lập Công ty liên doanh PUMYANG - DESCON (Giấy chứng nhận đầu tư số 411021000019 ngày 10/10/2006 của Bộ Kế hoạch & Đầu tư) để xây dựng cao ốc căn hộ, văn phòng, trung tâm thương mại tại phường Thảo Điền, quận 2, TP.Hồ Chí Minh.

Tháng 12/2005, Công ty cổ phần Xây dựng DESCON đã xây dựng hoàn chỉnh mạng thông tin nội bộ trên toàn công ty và tất cả các công trường, giúp công tác quản lý hiệu quả cao, mang tính tiên phong, hướng đến văn phòng - công trường điện tử.

Công ty cổ phần Xây dựng DESCON được hai tổ chức quốc tế QMS và JAS-ANZ đánh giá và cấp chứng chỉ ISO 9001:1994 vào năm 2000 và chuyển đổi thành ISO 9001:2000 vào 04/04/2004.

Công ty cổ phần Xây dựng DESCON là nhà thầu xây dựng Việt Nam đầu tiên được cấp chứng chỉ ISO.

Vốn điều lệ công ty tại ngày 31/12/2007: 103.000.000.000 VNĐ (một trăm lẻ ba tỷ đồng). Vốn điều lệ được hình thành trên cơ sở phát hành cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

➤ Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

- 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 và thiết bị công nghiệp; hệ thống cơ-điện-lạnh.
- Thiết kế và thi công nội-ngoại thất công trình. Thiết kế và xây dựng các công trình cấp, thoát nước, hệ thống xử lý nước cấp, nước thải và xử lý môi trường.
- Tư vấn đầu tư và thiết kế các công trình công nghiệp và dân dụng; quản lý dự án các công trình công nghiệp và dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Thiết kế, lập tổng dự toán, giám sát chất lượng kỹ thuật xây dựng.
- Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu, tư vấn về hợp đồng kinh tế xây dựng.
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép, vật liệu xây dựng.
- Đầu tư và kinh doanh địa ốc.

3. Định hướng phát triển:

➤ Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Kinh doanh về dịch vụ xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, các công trình kỹ thuật hạ tầng giao thông, điện nước.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Phân đấu đưa Công ty trở thành một nhà thầu có năng lực cạnh tranh cao trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, đầu tư và xây dựng các dự án bất động sản. Hiện các nhà đầu tư quan tâm nhiều đến các doanh nghiệp có ngành nghề chính là hoạt động xây lắp và có đầu tư vào các dự án bất động sản, nhưng do tình hình biến động giá nguyên vật liệu đầu vào tăng, các hợp đồng thầu xây dựng có thể bị ảnh hưởng nhiều như có thể bị thua lỗ hoặc lãi không nhiều làm cho kế hoạch lợi nhuận cả năm sụt giảm. Công ty sẽ quan tâm đến tâm lý này của nhà đầu tư để công bố những thông tin kịp thời, nhằm bảo vệ hình ảnh của Công ty trước những biến động bất thường về tâm lý và giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới dưới hình thức đầu tư sản xuất công nghiệp, hợp tác kinh doanh, góp vốn đầu tư với các đối tác chiến lược.

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty là nhằm mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, phát triển bền vững để từ đó đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định đạt mục đích tối đa hóa lợi nhuận cũng như tối đa hóa tài sản của cổ đông.

➤ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Hoạt động xây lắp nhất là tổng thầu EPC là thế mạnh của Công ty luôn được phát huy. Thương hiệu DESCON và uy tín trên thị trường xây dựng được nhiều khách hàng tín nhiệm, Công ty sẽ duy trì và đẩy mạnh.
- Xây dựng công ty theo mô hình công ty đa ngành nghề trong đó các hoạt động đầu tư và xây dựng vẫn là nền tảng, Từ nay đến 2012 Công ty cổ phần Xây dựng DESCON

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

vẫn tập trung vào ngành kinh doanh cốt lõi là nhận thầu xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản với tỷ trọng nhận thầu xây dựng là 50 % và đầu tư kinh doanh bất động sản là 40 %; đầu tư tài chính ~ 10% và chủ yếu chỉ sử dụng nguồn vốn nhân đối chưa dùng ngay của Công ty.

- Mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty trong một số lĩnh vực như xây dựng hạ tầng, xây dựng dân dụng đặc biệt trong việc xây dựng các dự án cao ốc văn phòng mà Công ty làm Chủ đầu tư hoặc tham gia góp vốn; tham gia góp vốn và làm chủ đầu tư một số dự án bất động sản.
- Năm 2008, Công ty cổ phần Xây dựng DESCON tiếp tục đầu tư vốn thực hiện các dự án sau:
 - o Dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp DESCON” tại Phường 10 Thành phố Đà Lạt. Dự án có tổng vốn đầu tư ~230 tỷ đồng;
 - o Dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ Phước Thái – New City” tại Phường Phước Thới, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ. Dự án có tổng vốn đầu tư ~200 tỷ đồng;
 - o Dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Preche” liên doanh với Tập đoàn Pumyang Hàn Quốc;
 - o Dự án đất Nhơn Trạch: tiếp tục đầu tư mua thêm đất để chuẩn bị cho 2 dự án mới tại Thành phố Nhơn Trạch tương lai.
 - o Ngoài ra Công ty thực hiện dự án đầu tư nội bộ xây dựng ~ 2.000 m² nhà xưởng của Công ty trên lô đất có diện tích 8.400 m² tại Tân Uyên tỉnh Bình Dương, đầu tư mua sắm trang thiết bị, máy móc thi công và một số phương tiện khác nhằm mở rộng năng lực sản xuất, tăng khả năng cạnh tranh, củng cố và nâng cao vị thế của Công ty.
- Công ty chủ trương đầu tư chắc chắn, từng bước chuyển vốn công ty thành tài sản. Mặc dù còn vốn thặng dư chưa sử dụng nhưng Công ty chọn lựa các dự án bất động sản có thị trường tiêu thụ ngay. Đối với những dự án bất động sản chưa đủ cơ sở kinh doanh thì thận trọng xem xét vì không muốn dành quá nhiều vốn vào bất động sản trong thời điểm không mấy thuận lợi này. Thời điểm mà các công ty niêm yết đang tích cực đẩy mạnh thực hiện dự án, tái cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh, giảm chi phí để tối đa hóa lợi nhuận.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị:

1. Những kết quả hoạt động kinh doanh năm 2007:

- Doanh thu thực hiện: 387.758,81 triệu đồng bằng 133,04 % so với năm 2006.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 27.059,43 triệu đồng bằng 220,87 % so với năm 2006.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 19.503,79 triệu đồng bằng 220,54 % so với năm 2006.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Doanh thu thực hiện đạt 95,29 % so với kế hoạch. (Doanh thu kế hoạch 407 tỷ đồng)
- Lợi nhuận sau thuế thực hiện đạt 108,00 % so với kế hoạch. (Lợi nhuận kế hoạch 18 tỷ đồng)

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm:

- Ngày 01/10/2007, hoàn thành việc phát hành thêm 7.300.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng.
- Ngày 12/12/2007, Công ty chính thức niêm yết toàn bộ 10.300.000 cổ phiếu (với mã chứng khoán: DCC) trên sàn giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh.
- Năm 2007, Công ty thành lập Chi nhánh DESCON tại Hà Nội và mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty ra địa bàn các tỉnh phía bắc.
- Triển khai thực hiện các dự án đầu tư mới sau: dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp DESCON” tại thành phố Đà Lạt với tổng vốn đầu tư ~230 tỷ đồng; dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ Phước Thái – New City” tại quận Ô Môn thành phố Cần Thơ có tổng vốn đầu tư ~(150-200) tỷ đồng; tiếp tục đầu tư dự án Preche; đầu tư mua đất và đầu tư chuẩn bị cho dự án mới tại Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai.
- Mở rộng tìm kiếm thêm các hợp đồng xây dựng và đầu tư cho năm kế hoạch 2008 và các năm tiếp theo.

➤ Tình hình thực hiện các dự án đầu tư và sử dụng vốn từ đợt phát hành:

- Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:
 - o Dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp DESCON” tại Thành phố Đà Lạt: đã thực hiện hoàn thành các thủ tục và được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty thực hiện dự án. Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng Khu du lịch kết hợp nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 4-5 sao. Diện tích đất thực hiện dự án là 92,6 ha với tổng vốn đầu tư ~230 tỷ đồng. Năm 2007 Công ty đã chi cho việc triển khai dự án này là 1.320.000.000 đồng.
 - o Dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ Phước Thái – New City” tại quận Ô Môn thành phố Cần Thơ: năm 2007 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 9.139 m² đất với giá trị 14,6 tỷ đồng. Sau đó Công ty tiếp tục hoàn tất một số thủ tục cần thiết để nhận giao đất và trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Số tiền đầu tư cho dự án này trong năm 2007 là 9.189.450.000 đồng.
 - o Dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Preche” tại quận 2 thành phố Hồ Chí Minh: việc xin phép nâng tầng (3 tầng) của Preche đã được phê duyệt. Bản vẽ thiết kế công trình Preche tỷ lệ 1:500 đã được chấp thuận. Nhưng do Công ty thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng chậm đã làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của công trình. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc di dời ngày

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

khởi công dự án cho tới nay.

- Dự án đất Nhơn Trạch: năm 2007 Công ty đã mua 2 lô đất với tổng diện tích là 86.430 m² tại khu dân cư xã Phước An và khu đô thị trung tâm Thành phố Nhơn Trạch tương lại với số tiền là 8.458.640.000 đồng. Như vậy, kể cả diện tích đất đã mua trong năm 2006 tổng cộng đến 31/12/2007 Công ty đã sở hữu 10,3 ha đất tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.
 - Dự án thủy điện Daknir: do đối tác chính trong dự án là Công ty Trung Thành Hưng thiếu trách nhiệm và độ tin cậy không cao, trong khi Công ty DESCON không nắm quyền chủ động nên HĐQT Công ty đã đi đến quyết định là xem xét lại khả năng tham gia dự án.
- Tình hình sử dụng vốn cổ phần phát hành đến ngày 31/12/2007 như sau:
- Số tiền thu từ đợt phát hành là: 146.614.460.000 đồng và được giải ngân ngày 01/10/2007.
- Số tiền thu về đã được Công ty sử dụng như sau:
- Đã chi cho các dự án đầu tư là 32.236.730.000 đồng, trong đó: Chi cho dự án Preche là 13.268.640.000 đồng; Chi cho dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ Phước Thái - New City” tại Phường Phước Thới, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ: chi mua đất dự án (9.600 m²) và các khoản chi khác cho các công tác chuẩn bị dự án là 9.189.450.000 đồng; Chi cho dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp DESCON” tại Phường 10, Thành phố Đà Lạt: đã tiến hành các thủ tục xin và đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án trên diện tích đất là 92,6 ha tại Phường 10 Thành phố Đà Lạt. Số tiền đã chi trong năm 2007 cho dự án là 1.320.000.000 đồng; Chi mua 86.430 m² đất tại Nhơn Trạch để chuẩn bị cho dự án mới là 8.458.640.000 đồng.
 - Số tiền còn lại là 114.377.730.000 đồng do tiến độ thực hiện các dự án chưa cần đầu tư ngay đã được Công ty sử dụng như sau: Cho các Xí nghiệp vay là 14.688.790.000 đồng; Đầu tư tài chính là 27.947.000.000 đồng; Bổ sung vốn lưu động là 2.741.940.000 đồng; Gửi tiết kiệm có kỳ hạn 69.000.000.000 đồng. Số tiền này sẽ từng bước được Công ty đầu tư cho các dự án theo yêu cầu của tiến độ đầu tư của các dự án.
4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:
- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực, phát huy sức sáng tạo và cống hiến của người lao động.
 - Tăng cường công tác quản trị điều hành hoạt động kinh doanh của công ty để doanh thu, lợi nhuận, cổ tức và thu nhập người lao động tăng trưởng ổn định.
 - Với những dự án đầu tư đang được Công ty triển khai thực hiện, với những hợp đồng đã được ký kết và khả năng huy động vốn, với sự ủng hộ của các cổ đông và sự phấn đấu của CBNV trong công ty, HĐQT công ty tin tưởng sẽ hoàn thành những kế hoạch năm trong định hướng phát triển của Công ty, trong đó các mục tiêu chủ yếu trong năm 2008 thể hiện tại mục III.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

III. Báo cáo của Ban tổng giám đốc:

1. Báo cáo tình hình tài chính:

➤ Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán:

- Dưới đây là một số chỉ tiêu đánh giá cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2007	Năm 2006
1	Cơ cấu tài sản			
	- Tài sản dài hạn/Tổng Tài sản	%	16,60	16,84
	- Tài sản ngắn hạn/Tổng Tài sản	%	83,40	83,16
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	41,11	77,45
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	58,89	22,55
3	Khả năng thanh toán			
	- Khả năng thanh toán nhanh	%	61,39	14,97
	- Khả năng thanh toán hiện hành	%	284,50	129,91
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	%	237,26	108,03
4	Tỷ suất lợi nhuận			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,40%	3,94%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	5,03%	3,03%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	9,17%	17,47%
5	Tốc độ tăng trưởng			
	- Tổng tài sản	%	160,91	141,72
	- Vốn chủ sở hữu	%	420,18	118,10
	- Vốn điều lệ	%	343,33	222,22
	- Tổng doanh thu	%	133,04	149,72
	- Lợi nhuận sau thuế	%	220,54	53,57

- Năm 2007 là năm nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp xây dựng. Giá vật tư, VLXD biến động tăng, giá cuối năm so với đầu năm tăng ~40%; bên cạnh đó giá nhân công cũng tăng trên 20% đã gây rủi ro cho doanh nghiệp trong việc nhận thầu các công trình xây dựng. Tuy nhiên Công ty cổ phần Xây dựng DESCON đã vượt qua khó khăn và thách thức để hoàn thành kế hoạch đề ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

Doanh thu năm 2007 đạt 387,758 tỷ đồng bằng 95,29% kế hoạch và bằng 133% của năm 2006. Lợi nhuận sau thuế năm 2007 đạt 19,503 tỷ đồng bằng 108,30% kế hoạch và bằng 220,54% so với năm 2006.

Doanh thu và lợi nhuận đạt được trong năm 2007 chủ yếu vẫn từ hoạt động kinh doanh xây lắp là lĩnh vực hoạt động truyền thống của công ty. Bên cạnh đó, hoạt động tài chính cũng đã đóng góp đáng kể lợi nhuận trong năm, chiếm ~40% trong tổng lợi nhuận đạt được.

- Tại thời điểm 31/12/2007, tổng tài sản của Công ty là 361,109 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu là 212,651 tỷ đồng trong đó vốn điều lệ là 103 tỷ đồng. So với cùng kỳ năm trước, tổng tài sản tăng 60,51%; vốn chủ sở hữu tăng 320,18%; vốn điều lệ tăng 243,33%; doanh thu tăng 33,04%; lợi nhuận sau thuế tăng 120,54% cho thấy sự tăng trưởng vượt trội của Công ty trong năm qua.

- Các chỉ số về khả năng sinh lời và khả năng thanh toán của công ty trong năm 2007 cũng rất tốt; khả năng thanh toán nhanh bằng 61,39%; khả năng thanh toán hiện hành bằng 2,85 lần; tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu bằng 5,03%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bằng 5,4%; thu nhập trên mỗi cổ phiếu là 3.233 đồng. Các chỉ số này phản ánh sự phát triển ngày càng ổn định và bền vững của Công ty.

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu năm 2007 giảm so với năm 2006 là do Công ty vừa hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng vào ngày 01/10/2007 do đó nguồn vốn chủ sở hữu cũng tăng lên nhưng Công ty mới sử dụng nguồn vốn đầu tư này của cổ đông chưa được bao lâu do đó chưa thể đem lại hiệu quả ngay. Công ty phấn đấu sử dụng ngày càng hiệu quả hơn vốn đầu tư của cổ đông để đảm bảo tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu sẽ ngày càng ổn định và tăng trưởng để đem lại lợi ích cho cổ đông.

➤ Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo:

Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tình hình tài chính tại 31/12/2007 như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Đã được kiểm toán)

Đơn vị tính: VNĐ

STT	NỘI DUNG	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI KỲ
I	Tài sản ngắn hạn	186.496.850.752	301.150.800.969
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	25.855.645.585	7.120.035.855
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	70.804.720.330
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	112.253.389.344	181.928.777.920
4	Hàng tồn kho	37.912.436.647	26.600.145.214
5	Tài sản ngắn hạn khác	10.475.379.176	14.697.121.650
II	Tài sản dài hạn	37.787.229.177	59.958.236.767
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-
2	Tài sản cố định	7.846.504.192	9.845.655.526
	- Tài sản cố định hữu hình	3.453.774.156	5.416.468.504
	- Tài sản cố định vô hình	4.392.730.036	4.429.187.022

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

	- Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
3	Bất động sản đầu tư	-	-
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	29.677.895.513	49.820.185.513
5	Tài sản dài hạn khác	262.829.472	292.395.728
III	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	224.284.079.929	361.109.037.736
IV	Nợ phải trả	173.674.834.452	148.457.815.799
	Nợ ngắn hạn	161.982.949.205	126.928.829.906
	Nợ dài hạn	11.691.885.247	21.528.985.893
V	Vốn chủ sở hữu	50.609.245.477	212.651.221.937
1	Vốn chủ sở hữu	48.761.580.669	211.492.756.630
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	30.000.000.000	103.000.000.000
	- Thặng dư vốn cổ phần	763.000.000	91.186.600.000
	- Cổ phiếu quỹ	-	-
	- Quỹ đầu tư phát triển	12.377.649.515	17.649.515
	- Quỹ dự phòng tài chính	4.751.689.615	11.689.615
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	869.241.539	17.276.817.500
2	Nguồn kinh phí và quỹ khác	1.847.664.808	1.158.465.307
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.847.664.808	1.158.465.307
VI	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	224.284.079.929	361.109.037.736

➤ Những thay đổi về vốn cổ đông:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu công ty đầu năm 2007 là 30 tỷ đồng, trong năm Công ty phát hành thêm 7.300.000 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu để tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng. Vốn đầu tư của chủ sở hữu công ty sau khi phát hành tăng vốn điều lệ là 103 tỷ đồng.

➤ Tổng số cổ phiếu theo từng loại:

Cổ phiếu phổ thông: 10.300.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu).

➤ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:

Cổ phiếu phổ thông: 10.300.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu).

➤ Cổ tức:

- Cổ tức bằng tiền: Theo Nghị quyết ĐHDCĐ 2007 là 10 % /vốn cổ phần (1.000 đồng cho 01 cổ phiếu). Công ty đã thanh toán 2 đợt cổ tức, mỗi đợt là 5 % /vốn cổ phần. Cổ tức đợt 2 thanh toán ngày 10/3/2008 theo danh sách phân bổ quyền tại ngày đăng ký cuối cùng 22/2/2008.

- Cổ tức bằng cổ phiếu: 0 % /vốn cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

- Các chỉ tiêu chủ yếu về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2007 như doanh thu tuy chưa đạt 100% kế hoạch đề ra nhưng lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế Công ty đã thực hiện đều vượt mức kế hoạch của năm. Chi tiết một số chỉ tiêu chủ yếu cụ thể như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2007	Thực hiện 2007	So sánh (%) TH/KH
1. Doanh thu	406.906.000	387.758.810	95,29%
+ Hoạt động xây lắp	395.799.000	372.829.160	94,20%
+ Hoạt động tài chính	9.107.000	11.747.700	129,00%
+ Khác	2.000.000	3.181.950	159,09%
2. Lợi nhuận trước thuế	24.985.000	27.059.430	108,30%
3. Thuế TNDN	6.925.800	7.555.640	109,09%
4. Lợi nhuận sau thuế	18.059.200	19.503.790	108,00%
Trong đó: LNST của Công ty	13.463.020	15.599.150	115,87%
5. Vốn chủ sở hữu	193.000.000	201.228.820	104,26%
6. Cổ tức	6.650.000	6.650.000	100,00%
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	3.233	-

➤ Nguyên nhân:

- Việc phát hành tăng vốn điều lệ công ty hoàn thành vào ngày 01/10/2007 tức là thời điểm cuối năm do các vấn đề về thủ tục, nên nguồn vốn phát hành tăng nhưng mới đưa vào đầu tư từ tháng 10/2007 nên chưa cho hiệu quả ngay được.
- Các dự án đầu tư triển khai trong năm 2007 ngoài dự án Preche liên doanh với Tập đoàn Pumyang là dự án có trước, các dự án còn lại đều là các dự án mới do Công ty tự tìm kiếm như dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp DESCON” tại Phường 10 Thành phố Đà Lạt, dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ Phước Thái – New City” tại Quận Ô Môn Thành phố Cần Thơ đã trình bày trên đều mới được triển khai ở giai đoạn đầu: giai đoạn hình thành và thực hiện các thủ tục, tạo tiền đề cho 2008 tiếp tục thực hiện công tác đầu tư và xây dựng.

➤ Biện pháp khắc phục:

Cơ cấu lại tổ chức, lựa chọn những công việc tốt, đảm bảo lợi nhuận, không chạy theo doanh thu.

Phân cấp, phân quyền, trách nhiệm rõ ràng trong công tác quản lý sản xuất kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Đạt được chỉ tiêu cơ bản: EPS là 3.233 đồng/cổ phiếu..
- củng cố bộ máy điều hành quản lý, phân cấp, phân quyền đến từng bộ phận cán bộ quản lý.
- Triển khai được một số các dự án đầu tư mới, tạo tiền đề công việc cho các năm kế hoạch tiếp theo.
- Thực hiện nghiêm các quy định của UBCKNN, sở giao dịch Chứng khoán TP HCM đối với công ty niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2008:

- Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh thực hiện năm 2007, xu hướng phát triển của ngành xây dựng và những chuyển biến của thị trường, năng lực trang thiết bị máy móc và khả năng hiện tại, Công ty xây dựng chỉ tiêu kế hoạch năm 2008 như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2008	Ghi chú
1. Doanh thu	457.040.000	
+ Hoạt động xây lắp	420.000.000	
+ Hoạt động kinh doanh bất động sản	23.600.000	
+ Hoạt động khác	10.440.000	
2. Lợi nhuận trước thuế	37.240.000	
3. Thuế TNDN	10.918.020	
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST)	26.321.980	
Trong đó: LNST của Công ty	20.773.940	
5. Vốn chủ sở hữu	200.000.000	
6. Cổ tức	15.450.000	
+ Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	15%	

- Đầu tư phát triển sản xuất: Tiếp tục đầu tư xe máy thiết bị mới, đồng bộ, phù hợp với công nghệ tiên tiến và theo chiến lược của DESCON nhằm nâng cao năng lực, phát huy tốt hiệu quả đầu tư, tiết kiệm chi phí và nguyên vật liệu, tăng khả năng cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành trên thị trường và sử dụng hợp lý hiệu suất vốn đầu tư.
- Triển khai mục tiêu mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty hướng tới kinh doanh đa ngành nhưng có quan hệ về sản xuất kinh doanh, dịch vụ gắn với ngành xây dựng đặc biệt là hoạt động đầu tư bất động sản, nhận thầu xây dựng công trình và hợp tác kinh doanh...

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

➤ Kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư:

- Dự án “Trung tâm thương mại và căn hộ Phước Thái – New City” tại Thành phố Cần Thơ năm 2008 sẽ thực hiện đầu tư giai đoạn 1 với số vốn đầu tư ~30 tỷ đồng xây dựng 10 căn nhà liên kế để bán và xây dựng ít nhất 1 khối căn hộ cao cấp phục vụ cho các nhà đầu tư tại các khu công nghiệp Bắc Cần Thơ, quảng bá tiếp thị dự án tới các nhà đầu tư.
- Dự án “Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp DESCON” tại Phường 10 Thành phố Đà Lạt: ngày 17/01/2008, UBND tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận đầu tư số 42121000147 cho Công ty thực hiện dự án này. Theo tiến độ thực hiện dự án là từ (2008-2011) và sau khi dự án được duyệt, Công ty sẽ tiến hành các bước sau: làm thủ tục giao thuê đất; thiết kế kỹ thuật chi tiết; xin phép xây dựng; mở văn phòng giao dịch; tổ chức thi công và xây dựng. Dự kiến kế hoạch năm 2008 Công ty sẽ thực hiện các công việc đền bù giải tỏa ~3 ha đất của dân và thực hiện các thủ tục giao thuê đất; thiết lập hàng rào bảo vệ và văn phòng giao dịch; lập dự án đầu tư và thiết kế cơ sở; thiết kế kỹ thuật theo từng đợt đầu tư. Dự kiến sẽ tổ chức thi công giai đoạn đầu của dự án vào quý 4/2008. Vốn đầu tư cho dự án năm 2008 khoảng 20 tỷ đồng.
- Dự án liên doanh Pumyang – Descon: Công ty sẽ đầu tư góp vốn đáp ứng theo yêu cầu tiến độ thực hiện của dự án.
- Dự án đầu tư nội bộ “Công trình nhà xưởng của Công ty” tại huyện Tân Uyên tỉnh Bình Dương được xây dựng trên lô đất diện tích ~8.400 m² với vốn đầu tư ~ 10 tỷ đồng sẽ được thực hiện trong năm 2008 để phục vụ cho công tác xây dựng của Công ty và cho thuê nhà xưởng.
- Năm 2008 sẽ tiếp tục thực hiện các bước chuẩn bị cần thiết cho việc lập dự án đầu tư trên 2 lô đất của Công ty tại Nhơn Trạch. Vốn đầu tư dự kiến là 30 tỷ đồng.

➤ Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2008:

- Căn cứ kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2008, Công ty xây dựng kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2008 trình Đại hội cụ thể như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Diễn giải	Kế hoạch 2008	Ghi chú
I	LN sau thuế thuộc quyền cổ đông định đoạt	20.773.940	
1	LN sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính	13.022.340	
2	LN sau thuế từ hoạt động tài chính	7.751.600	
3	Thu nhập khác	-	
II	Truy thu thuế TNDN theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế năm 2006	-	
III	LN sau thuế còn lại thuộc quyền cổ đông định đoạt (LNST)	20.773.940	
IV	Phân phối LNST:		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

1	Chia cổ tức	15.450.000	
	• Chia đợt 1 (7% VDL)	7.210.000	
	• Chia đợt 2 (8% VDL)	8.240.000	
	• Tỷ lệ chia cổ tức/LNST	74,37 %	
	• Tỷ lệ chia cổ tức/vốn điều lệ	15,00 %	
2	Trích lập các quỹ	5.323.940	
	• Quỹ đầu tư phát triển	753.670	
	• Quỹ dự trữ bắt buộc (5% LNST)	1.038.700	
	• Quỹ dự phòng tài chính (5% LNST)	1.038.700	
	• Quỹ khen thưởng CB-NV (12% LNST)	2.492.870	
V	Tình hình vốn chủ sở hữu thuộc quyền định đoạt của cổ đông		
1	Vốn cổ phần phát hành	103.000.000	
2	Vốn chủ sở hữu	198.909.880	
3	Tỷ lệ bảo toàn và phát triển vốn	193,12 %	

- Trường hợp lợi nhuận sau thuế hoàn thành vượt mức kế hoạch, để động viên tinh thần làm việc của HĐQT, BKS và người lao động đã có thành tích trong việc tạo ra lợi nhuận và đóng góp cho sự phát triển của Công ty, quỹ khen thưởng được trích bổ sung như sau:
 - o Thưởng cho HĐQT và BKS bằng 10% LNST vượt kế hoạch.
 - o Thưởng cho CB-NV bằng 40% LNST vượt kế hoạch.
- Trường hợp lợi nhuận sau thuế không đạt kế hoạch, ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 sẽ quyết định phương thức phân phối theo nguyên tắc sau:
 - o Ưu tiên 1: chia cổ tức cho cổ đông.
 - o Ưu tiên 2: dành cho Quỹ khen thưởng CBNV.
 - o Phần còn lại trích lập các quỹ.

IV. Báo cáo tài chính:

Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán (đính kèm).

V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán:

1. Kiểm toán độc lập:

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty kiểm toán và dịch vụ tin học (AISC)
- Ý kiến kiểm toán độc lập: Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các dòng luân chuyển tiền tệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (Descon) cho niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2007, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

2. Kiểm toán nội bộ: Không có.

VI. Các công ty có liên quan:

1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của công ty: Không có.
2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do công ty nắm giữ: Không có.
3. Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: Đến thời điểm ngày 31/12/2007 Công ty DESCON đầu tư vào Công ty liên doanh Pumyang-Descon là 19.867.895.513 đồng
4. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của công ty có liên quan: Công ty liên doanh Pumyang-Descon được thành lập gồm 2 đối tác là Công ty cổ phần Xây dựng DESCON và Tập đoàn PUMYANG của Hàn quốc với mục tiêu ban đầu là liên doanh thực hiện dự án Preche về đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp để bán tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh. Trong năm 2007 vừa qua Công ty liên doanh đã xây dựng xong và khai trương nhà mẫu để giới thiệu đến khách hàng sản phẩm của mình và đã được khách hàng ưa chuộng, đánh giá cao. Hiện nay Công ty liên doanh đang khẩn trương hoàn tất các thủ tục cuối cùng để nhận quyết định giao đất và giấy phép xây dựng để làm lễ khởi công xây dựng dự án trong thời gian sớm nhất. Do tính chất hoạt động của Công ty liên doanh là đầu tư và kinh doanh bất động sản, và do dự án đầu tư chưa thực hiện nên hiện tại Công ty liên doanh chưa có doanh thu và lợi nhuận.

VII. Tổ chức và nhân sự:

1. Cơ cấu tổ chức của công ty:

- Ban tổng giám đốc: 01 Tổng giám đốc, 04 Phó tổng giám đốc.
- Văn phòng công ty.
- Phòng tài chính - kế toán.
- Phòng đấu thầu.
- Phòng quản lý chất lượng và an toàn lao động.

Các đơn vị trực thuộc:

- Xí nghiệp Xây dựng số 1 (XNXD1).
- Xí nghiệp Xây dựng và sản xuất công nghiệp (XNCM).
- Xí nghiệp Xây dựng và lắp đặt cơ-điện-lạnh (XNCM&E).
- Xí nghiệp Xây dựng số 2 (XNXD2).
- Xí nghiệp Xây dựng TDC (XNTDC).
- Xí nghiệp tư vấn thiết kế và trang trí nội thất (XNDCD).
- Trung tâm kinh doanh bất động sản (DESCON HOMES).
- Chi nhánh Bình Dương.
- Chi nhánh Hà Nội.
- Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

2. Các cá nhân trong Ban điều hành:

Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1. Nguyễn Xuân Bằng	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm 21/04/2007
2. Nguyễn Văn Thương	Phó tổng giám đốc	Giám đốc Xí nghiệp XD1
3. Vũ Huy Hoàng	Phó tổng giám đốc	Giám đốc Xí nghiệp C&ME
4. Phạm Hữu Thiên	Phó tổng giám đốc	Giám đốc Xí nghiệp C&M

3. Thay đổi Tổng giám đốc điều hành trong năm: Không có.

4. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

- Số lượng lao động tại ngày 31/12/2007: 4.411 lao động. Nhân viên quản lý: 220 người.
- Số lượng lao động bình quân năm: 3.980 lao động.
- Thu nhập bình quân người lao động: 3.540.000 đồng/người/tháng
- Mục tiêu chung:
 - Công ty xác định nhân sự là yếu tố quyết định mang lại hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Mọi thành viên trong tổ chức được tạo điều kiện phát huy tối đa năng lực đóng góp của mình cho Công ty.
 - Thực hiện việc sử dụng, quy hoạch, phát triển nguồn nhân lực lâu dài, phù hợp với chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty.
- Chính sách cụ thể:
 - Tạo nguồn nhân lực thông qua công tác đào tạo lại, tuyển dụng mới và bố trí đúng người, đúng việc; Khuyến khích mọi thành viên tham gia công tác đào tạo và tự đào tạo theo kế hoạch hàng năm. Tập trung đào tạo cho cán bộ chủ chốt về quản trị kinh doanh, ngoại ngữ, vi tính... để tạo nguồn bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý nhằm đáp ứng với yêu cầu phát triển lâu dài của Công ty.
 - Thực hiện chế độ lương, thưởng mang tính công bằng trên cơ sở hiệu quả, bảo đảm mức thu nhập và xây dựng khoảng cách hợp lý, phát huy năng lực đóng góp của người lao động giỏi.
 - Công ty thực hiện chính sách trả lương cho người lao động dựa vào sự đóng góp của người lao động đối với công ty đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động để người lao động yên tâm làm việc. Việc chi trả lương cho người lao động được thực hiện đúng thời gian quy định mỗi tháng 2 kỳ vào ngày 10 và ngày 25 hàng tháng.
 - Các chính sách về tiền thưởng như thưởng nhân dịp lễ, tết, thưởng ABC, thưởng sáng kiến, thưởng tiết kiệm được công ty thực hiện đầy đủ nhằm khuyến khích người lao động.
 - Các chế độ chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hộ lao động, đào tạo được công ty thực hiện theo đúng quy định, các trang thiết bị an toàn lao động đều được Công ty đáp ứng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

- Khuyến khích CB-CNV tích cực tham gia xây dựng văn hóa Công ty, tạo môi trường làm việc dân chủ, có tinh thần đồng đội, phát huy sức mạnh của tập thể và người có tài năng. Tôn trọng ý kiến đóng góp xây dựng Công ty của cá nhân, tạo sự đồng tâm nhất trí trong việc thực hiện mục tiêu kế hoạch của Công ty đề ra.
 - Duy trì và nâng cao hệ thống QLCL và ATLĐ. Phát huy thành tích 10 năm liền Công ty không để xảy ra 1 vụ tai nạn lao động nghiêm trọng nào.
 - Nâng cấp hệ thống quản trị công ty bằng công nghệ thông tin để điều hành công ty nhanh chóng, hiệu quả, tiết kiệm.
5. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị: Không có.
Thay đổi thành viên Ban kiểm soát: Không có.
Thay đổi Kế toán trưởng: Không có.

VIII. Thông tin cổ đông và quản trị công ty:

1. **Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:**

➤ **Thành phần của HĐQT, Ban kiểm soát:**

- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị của Công ty gồm 05 thành viên, trong đó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc điều hành, Phó chủ tịch HĐQT là thành viên độc lập không điều hành, và 03 thành viên HĐQT còn lại là các Phó tổng giám đốc điều hành.

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1. Ông Nguyễn Xuân Bằng	Chủ tịch	21/04/2007	-
2. Ông Phạm Ngọc Côn	Phó chủ tịch	21/04/2007	-
3. Ông Nguyễn Văn Thương	Thành viên	21/04/2007	-
4. Ông Vũ Huy Hoàng	Thành viên	21/04/2007	-
5. Ông Phạm Hữu Thiên	Thành viên	21/04/2007	-

- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên. Cụ thể như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1. Bà Hoàng Phương Dung	Trưởng ban	21/04/2007	-
2. Ông Triệu Văn Lâm	Thành viên	21/04/2007	-
3. Ông Nguyễn Phan Vỹ	Thành viên	21/04/2007	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

➤ **Khả năng thực hiện trách nhiệm của HĐQT:**

- Các thành viên HĐQT Công ty đều là những cán bộ có trình độ chuyên môn, năng lực cao (công tác 20 năm trở lên), kinh nghiệm có tinh thần trách nhiệm đã thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ được phân công cụ thể cho từng thành viên. Tập thể HĐQT có những quyết sách đúng đắn đem lại hiệu quả cho Công ty.
- HĐQT đã chỉ đạo thực hiện thành công việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng và đưa cổ phiếu công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
- Cùng với Ban tổng giám đốc điều hành, HĐQT đã từng bước xây dựng và hoàn thiện bộ máy Công ty đáp ứng với điều kiện phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.
- Duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh và tìm kiếm các cơ hội đầu tư, hợp tác kinh doanh mới cho Công ty trong các năm tiếp theo.

➤ **Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

- Ngay sau phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2006 bầu HĐQT nhiệm kỳ 2007-2012, HĐQT đã họp phiên đầu tiên ngày 21/04/2007 để bầu chọn và phân công công tác các thành viên HĐQT và triển khai thực hiện các công việc được ĐHĐCĐ thông qua.
- Kể từ ngày ĐHĐCĐ thường niên 2006 tới nay, HĐQT đã họp 8 phiên, trong đó có 4 phiên họp bất thường. Các cuộc họp sau của HĐQT đều có xem xét, phân tích, đánh giá những công việc đã thực hiện và chưa thực hiện được theo tinh thần nghị quyết HĐQT và từ đó đưa ra các quyết định cho các công việc kế tiếp nhằm hoàn thành một cách tốt nhất các mục tiêu nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- HĐQT đã chỉ đạo thực hiện công tác phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty từ 30 tỷ đồng lên 103 tỷ đồng thành công tốt đẹp và đưa cổ phiếu của công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM.
- Về công tác tổ chức: thực hiện chủ trương mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty và ý kiến đề xuất của Ban tổng giám đốc điều hành, trong năm 2007 HĐQT đã quyết định thành lập thêm 2 xí nghiệp là Xí nghiệp Xây dựng số 2 và Xí nghiệp Xây dựng TDC; thành lập 2 chi nhánh là Chi nhánh Vũng Tàu và Chi nhánh Descon tại Hà Nội để thuận lợi cho việc Công ty tham gia những công trình ở Hà Nội và các tỉnh phía bắc; và thành lập Trung tâm đầu tư và kinh doanh bất động sản để chính thức mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty sang lĩnh vực mới này. Đã tăng cường và chú trọng tới công tác PR để quảng bá hình ảnh công ty. Để tăng cường công tác tiếp thị, quảng bá hình ảnh công ty tới công chúng Công ty sẽ sớm khôi phục lại và tăng cường các hoạt động marketing. Xúc tiến tổ chức nhân sự làm công tác kế hoạch để tăng cường kiểm soát và có phương hướng giải quyết kịp thời chi tiêu kế hoạch đề ra.
- Công tác kế hoạch: Căn cứ kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2007 đã được ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT đã chỉ đạo điều chỉnh kịp thời các mặt hoạt động để đảm bảo đạt lợi nhuận đề ra theo kế hoạch.
- Công tác đầu tư: Theo dõi tiến độ các dự án đầu tư có ý kiến chỉ đạo kịp thời để các hoạt động đầu tư đạt kết quả tốt nhất.
- Công tác khác: HĐQT đã nghiêm túc tổ chức các phiên họp thường kỳ nhằm vạch ra các chủ trương đúng đắn cho công ty hoạt động đúng hướng và có hiệu quả. Theo dõi chặt chẽ quá trình hoạt động kinh doanh của công ty và có những ý kiến chỉ đạo kịp

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

thời thông qua những phiên họp bất thường của HĐQT để Ban tổng giám đốc điều hành hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra. Tuy nhiên từng thành viên HĐQT chưa thể hiện hết trách nhiệm cao nhất đã được phân công trong năm 2007. Tổng giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện tốt những nội dung của nghị quyết, quyết định của HĐQT công ty đến từng các cán bộ quản lý, phòng ban. Việc thực hiện tốt các quyết định và nghị quyết của HĐQT mang lại sự tăng trưởng cũng như hiệu quả cao cho công ty năm 2007. Hội đồng quản trị làm việc với tinh thần trách nhiệm và quyết tâm có những quyết sách đúng đắn đem lại hiệu quả cho công ty.

➤ **Hoạt động của Ban kiểm soát:**

- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2007.
- Thẩm định báo cáo của HĐQT về việc đánh giá công tác quản lý kinh doanh năm 2007 trước khi trình ĐHĐCĐ.
- Kiến nghị HĐQT về việc xây dựng và ban hành quy chế nội bộ về quản trị công ty theo quyết định số 12/2007/QĐ-BTC của Bộ tài chính ngày 13/03/2007.
- Kiểm tra việc chấp hành công tác hạch toán kế toán của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về tài chính-kế toán.
- Thực hiện kiểm tra các báo cáo tài chính quý, 6 tháng của công ty và có ý kiến tới HĐQT về những vấn đề liên quan đến tài chính.
- Tham dự các hoạt động công ty theo quy định và thư mời của HĐQT và Ban tổng giám đốc.

➤ **Các hoạt động phối hợp giữa Ban kiểm soát với HĐQT và Ban tổng giám đốc:**

Ban kiểm soát đã phối hợp tốt với HĐQT, Ban tổng giám đốc trên tinh thần xây dựng hợp tác. Các biên bản họp của HĐQT đều được chuyển sang Ban kiểm soát để Ban kiểm soát theo dõi việc thực hiện các nghị quyết HĐQT và điều hành của Ban tổng giám đốc. Thường xuyên trao đổi cùng HĐQT, Ban tổng giám đốc trong việc tuân thủ các chính sách chế độ tài chính cũng như việc tuân thủ Điều lệ, Quy chế trong hoạt động của công ty.

➤ **Tỷ lệ sở hữu và những thay đổi trong tỷ lệ sở hữu cổ phần của các thành viên HĐQT:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ %	Thay đổi
1	Nguyễn Xuân Bảng	Chủ tịch	478.000	4,64 %	Không
2	Phạm Ngọc Côn	Phó Chủ tịch	175.500	1,70 %	Không
3	Nguyễn Văn Thương	Ủy viên	235.500	2,29 %	Không
4	Vũ Huy Hoàng	Ủy viên	235.500	2,29 %	Không
5	Phạm Hữu Thiên	Ủy viên	235.500	2,29 %	Không

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

- Tỷ lệ sở hữu và những thay đổi trong tỷ lệ sở hữu cổ phần của các thành viên BKS:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ %	Thay đổi
1	Hoàng Phương Dung	Trưởng ban	18.800	0,18 %	Không
2	Triệu Văn Lâm	Thành viên	160.000	1,55 %	Không
3	Nguyễn Phan Vỹ	Thành viên	125.600	1,22 %	Không

- **Thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát:**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21/04/2007 phê chuẩn mức thù lao năm 2007 cho các thành viên HĐQT và Ban kiểm soát như sau: Chủ tịch HĐQT là 4.000.000 đồng/tháng, Phó chủ tịch là 3.500.000 đồng/tháng, Ủy viên HĐQT là 3.000.000 đồng/người/tháng, Trưởng ban kiểm soát là 3.000.000 đồng/tháng, thành viên Ban kiểm soát là 1.500.000 đồng/người/tháng, Thư ký HĐQT là 1.000.000 đồng/người/tháng. Và kế hoạch thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát năm 2007 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 282 triệu đồng.

Thù lao thực chi cho HĐQT, Thư ký và Ban kiểm soát trong năm 2007 là 248,4 triệu đồng. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chức danh	Số người	Kế hoạch 2007	Thực chi 2007
1	Chủ tịch HĐQT	1	48.000.000	42.000.000
2	Phó chủ tịch HĐQT	1	42.000.000	36.900.000
3	Thành viên	3	108.000.000	94.500.000
4	Thư ký	1	12.000.000	10.500.000
	Cộng HĐQT:	6	210.000.000	183.900.000
5	Trưởng BKS	1	36.000.000	31.500.000
6	Thành viên	2	36.000.000	33.000.000
	Cộng BKS:	3	72.000.000	64.500.000
	Tổng cộng:	9	282.000.000	248.400.000

- **Quyền lợi của thành viên HĐQT:** Tất cả các thành viên Hội đồng quản trị đều hưởng thù lao tại công ty. Không có thành viên HĐQT nào có những quyền lợi riêng về giao dịch kinh doanh của họ với công ty.
- Các giao dịch liên quan: Không.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông tại ngày 01/04/2008:

➤ Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông:

STT	Loại hình cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu (cp)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I.	Trong nước	9.503.490	92,27 %
1	Nhà nước	570.000	5,53 %
1	Tổ chức trong nước	2.098.590	20,37 %
2	HĐQT, BKS, Ban TGD, KTT	1.899.900	18,45 %
3	Cá nhân trong công ty	1.567.280	15,22 %
4	Cá nhân ngoài công ty	3.367.720	32,70 %
II.	Nước ngoài	796.510	7,73 %
1	Tổ chức	750.000	7,28 %
2	Cá nhân	46.510	0,45 %
	<u>Tổng cộng:</u>	<u>10.300.000</u>	<u>100,00 %</u>

➤ Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:

- Danh sách cổ đông lớn:

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	TCT Xây dựng công nghiệp Việt Nam	05 Láng Hạ, Q.Ba Đình, Hà Nội	570.000	5,53 %
2	CTCP chứng khoán Sài Gòn	72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM	1.000.000	9,71 %
3	Cty dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất	Sân bay Tân Sơn Nhất, P.2, Q.Tân Bình, TP.HCM	500.000	4,85 %
4	Asian Worldwide Management	P.1404 Mê Linh Point Tower Ngõ Đức Kế, Q.1, TP.HCM	750.000	7,28 %
	<u>Tổng cộng:</u>		<u>2.820.000</u>	<u>27,38%</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (Lầu 5), P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2007

- **Tình hình giao dịch liên quan của các cổ đông lớn:** các cổ đông lớn không thực hiện bất kỳ giao dịch mua bán nào trong năm 2007.

TP.HCM, ngày 16 tháng 04 năm 2008

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

NGUYỄN XUÂN BẢNG

Đính kèm:

Báo cáo tài chính năm 2007 đã được kiểm toán.