

“ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.”

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp ngày 29/05/2002)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy phép phát hành số do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày tháng năm 2007)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Bản cáo bạch này sẽ được cung cấp tại:

1. Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)

- ✓ 146 Nguyễn Công Trứ (lầu 5), quận 1, Tp HCM
- ✓ Điện thoại: (84.8) 8230 666 Fax: (84.8) 8211242

2. Trụ sở chính Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

- ✓ 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- ✓ Điện thoại: (84.8) 824 2897 Fax: (84.8) 824 2997

3. Chi nhánh Công ty SSI tại Hà Nội

- ✓ Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- ✓ Điện thoại: (84.4) 9366 321 Fax: (84.4) 9366 311

từ ngày:...

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: **Nguyễn Xuân Bằng** Chức vụ: Tổng Giám Đốc/Chủ tịch HĐQT

Điện thoại: (848) 8230666

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp HCM cấp ngày 29/05/2002)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá bán:

- Trả cổ phiếu thưởng: -
- Phát hành cho cổ đông hiện hữu 15.000 đồng/cổ phần
- Phát hành cho cán bộ công nhân viên: 15.000 đồng/cổ phần
- Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư lớn : tối thiểu bằng giá tính theo giá thị trường tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền hưởng cổ phiếu thưởng chiết khấu 20%.

Tổng số lượng chào bán: 7.300.000 cổ phần

- Trả cổ phiếu thưởng: 1.710.000 cổ phần
- Phát hành cho cổ đông hiện hữu 990.000 cổ phần
- Phát hành cho cán bộ công nhân viên: 150.000 cổ phần
- Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư lớn: 4.450.000 cổ phần

Tổng giá trị chào bán: 73.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

Trụ sở chính

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 824 2897

Fax: (84.8) 824 2997

Email: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

❖ **Công ty Kiểm toán và dịch vụ tin học (AISC)**

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 930 5163 Fax: (84.8) 930 4281

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	3
1.	Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)	3
2.	Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài gòn (SSI)	3
III.	CÁC KHÁI NIỆM	4
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	5
1.	Giới thiệu chung về công ty	5
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
3.	Cơ cấu tổ chức Công ty	6
4.	Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	8
5.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và danh sách cổ đông sáng lập	10
6.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức xin niêm yết.	10
7.	Hoạt động kinh doanh	11
8.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất	20
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	22
10.	Chính sách đối với người lao động	22
12.	Tình hình hoạt động tài chính	24
12.1.	Các chỉ tiêu cơ bản	24
12.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	29
13.	Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát	29
14.	Tài sản	35
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	35
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	37
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin niêm yết	38
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	38
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	38
1.	Loại cổ phiếu	38
2.	Mệnh giá	38
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 7.300.000 cổ phần (bảy triệu ba trăm ngàn cổ phần). Trong đó:	38
4.	Giá chào bán dự kiến	38

5.	Phương pháp tính giá	39
6.	Phương thức phân phối	39
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến)	39
8.	Kế hoạch đăng ký mua cổ phiếu và phương thức thực hiện quyền	40
9.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	46
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	46
11.	Các loại thuế có liên quan	46
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu	47
VI.	MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH	47
1.	Mục đích phát hành	47
2.	Phương án khả thi	47
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH	54
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH	54
IX.	PHỤ LỤC	56

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng. Một cách trực tiếp ảnh hưởng đến sự phát triển của xây dựng cơ bản, xây dựng cơ sở hạ tầng và tốc độ đầu tư trong lĩnh vực này. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc đình trệ, nhu cầu xây dựng cơ bản, xây dựng hạ tầng cơ sở giảm, làm ảnh hưởng đến sự phát triển của Ngành, đến các lĩnh vực đầu tư liên quan, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu của Công ty.

Biến động về tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng đến nhu cầu xây dựng cũng như các nguồn vốn tài trợ phát triển chính thức (ODA) của nước ngoài nhằm phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng của Việt Nam. Hiện tại, nền kinh tế đang trong tình trạng giá cả leo thang, giá các yếu tố đầu vào cho sản xuất tăng cao, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng như xi măng, sắt thép,... làm giá thành công trình tăng cao, dẫn đến khó khăn chung cho ngành xây dựng cũng như khó khăn trực tiếp đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Về tỷ giá của đồng Việt Nam với các đồng tiền mạnh, trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất các cấu kiện thép, nguyên vật liệu đầu vào là thép chiếm một tỷ trọng tương đối cao trong khi thị trường thép trong nước vẫn phụ thuộc nhiều vào nhập khẩu, do đó rủi ro mất giá của đồng Việt nam có ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành công trình của Công ty.

2. Rủi ro về thị trường và cạnh tranh:

Xu hướng thương mại hóa toàn cầu với các mặt tích cực và tiêu cực sẽ tiếp tục diễn biến thông qua sự hợp tác và cạnh tranh giữa các đối tác. Số lượng các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề ngày càng gia tăng và áp lực cạnh tranh giành thị phần sẽ ngày càng trở nên gay gắt. Đối thủ cạnh tranh với công ty không chỉ là những doanh nghiệp trong nước mà còn là những doanh nghiệp nước ngoài với sức mạnh về vốn và công nghệ hiện đại. Đây là rủi ro cạnh tranh lớn đối với công ty.

3. Rủi ro về lao động:

Việt Nam gia nhập WTO, những nhà cung cấp dịch vụ hàng đầu thế giới sẽ tham gia vào thị trường trong nước. Những công ty này có lợi thế cạnh tranh rất lớn về công nghệ, tài chính, kỹ thuật. Một bộ phận lao động có tay nghề cao và cán bộ quản lý giỏi sẽ bị thu hút chuyển sang làm việc tại các công ty nước ngoài.

4. Rủi ro về biến động giá:

Giá cả xăng dầu trên thế giới đang có xu hướng tăng kéo theo giá cả của các mặt hàng nguyên vật liệu đầu vào tăng, điều này cũng gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của công ty nói riêng.

5. Rủi ro liên quan đến đợt chào bán:

Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp DESCON không sử dụng dịch vụ bảo lãnh chào bán cho số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện tại, CBCNV và các đối tác chiến lược. Do đó, Công ty có thể gặp rủi ro không bán hết số cổ phiếu đã đăng ký. Số lượng vốn huy động từ đợt phát hành này chủ yếu tài trợ cho các dự án đầu tư. Nếu việc triển khai các dự án không đúng tiến độ sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh chung của DESCON. Tuy nhiên, Công ty đã có thăm dò nhu cầu của thị trường nên rủi ro của đợt chào bán được giảm đáng kể. Bên cạnh việc góp vốn, DESCON cũng phải điều động nhân sự tham gia các dự án đầu tư, điều này ảnh hưởng đến lực lượng lao động hiện tại của DESCON.

Việc chào bán cổ phiếu bổ sung tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường, do đó nếu Công ty vẫn chủ trương duy trì tỷ lệ trả cổ tức như cũ thì cần lượng tiền chi trả cổ tức sẽ nhiều hơn và ảnh hưởng lợi nhuận giữ lại. Trong trường hợp kinh doanh có biến động lớn, hoặc có những cơ hội kinh doanh mới trong khi các dự án đầu tư chưa sinh lời, Công ty có thể gặp những áp lực về việc trả cổ tức cũng như nguồn vốn cho đầu tư.

6. Rủi ro về đầu tư :

Do tình hình thay đổi các quy định pháp luật về đất đai đã ảnh hưởng nhiều đến việc áp giá bồi hoàn thu hồi đất. Việc triển khai kế hoạch đền bù thu hồi đất luôn gặp trở ngại khó khăn, gây ảnh hưởng chung đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư.

7. Rủi ro về lãi suất:

Trong những năm tới, nếu công ty sử dụng một phần nguồn vốn vay để tài trợ cho các dự án, thì những biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

8. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của Việt nam hiện nay thiếu tính ổn định và không nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành không đầy đủ, thiếu tính cập nhật, chồng chéo. Việc áp dụng pháp luật vào thực tế cuộc sống còn nhiều bất cập, tính thực thi không cao, do vậy sẽ ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn.

Ngoài ra, các văn bản pháp luật liên quan đến chính sách về xây dựng cơ bản, phát triển các khu đô thị, cơ sở hạ tầng,... thường xuyên thay đổi, tác động khó khăn cho doanh nghiệp trong việc hoạch định chiến lược, chính sách kinh doanh.

9. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn...là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)

Ông Nguyễn Xuân Bằng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị/Tổng Giám Đốc

Bà Hoàng Phương Dung Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm Soát

Bà Đỗ Thị Lệ Thu Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý, theo đó, nhà đầu tư có thể hiểu, phân tích tình hình tài chính, hoạt động, kinh doanh trong quá khứ cũng như triển vọng trong tương lai của Công ty.

2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Ông Nguyễn Hồng Nam Chức vụ: Giám đốc Điều hành

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ xin phép phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON) cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- Nghị định 144/CP: Nghị định 144/2003/NĐ-CP ban hành ngày 28/11/2003 của Chính phủ về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán.
- Công ty : Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)
- Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)
- SSI Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn
- UBCKNN Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- HSTC Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Tp Hồ Chí Minh
- BHXH Bảo hiểm xã hội
- QLCL Quản lý chất lượng
- ATLĐ An toàn lao động
- TV-KT Tư vấn kỹ thuật
- BOO Xây dựng - Sở hữu – Kinh doanh

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về công ty

1.2 Thông tin về Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)

- Tên gọi Công ty: Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON)
- Tên giao dịch đối ngoại: DESCON Construction Corporation
- Tên viết tắt: DESCON
- Địa chỉ: 146 Nguyễn Công Trứ (lầu 5), quận 1, Tp HCM
- Điện thoại: 08- 8230666 Fax: 08- 8211242
- Website: www.descon.com.vn
- Ngân hàng mở tài khoản: Đầu tư và Phát triển – chi nhánh HCM - Quận 1 – Tp Hồ Chí Minh
Số hiệu tài khoản: 31010000000416
- Mã số thuế: 0302620641
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 VNĐ (Ba mươi tỷ VNĐ)
- Các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:
 - Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình công nghiệp, công trình dân dụng tới nhóm A; các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và 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.
 - 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 tới nhóm A.
 - 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.
 - 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. Đầu tư và kinh doanh nhiệt điện, thủy điện. Đầu tư và kinh doanh nước sạch, xử lý môi trường.
 - Mua bán trang thiết bị bảo hộ lao động.
 - Thương mại, dịch vụ và du lịch.
 - Sản xuất và kinh doanh sản phẩm nông nghiệp, trồng cây ăn quả.
 - Kinh doanh các ngành nghề khác theo quy định của pháp luật.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON) 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 – VINAINCON. 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 đã thực hiện cổ phần hóa, và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON).

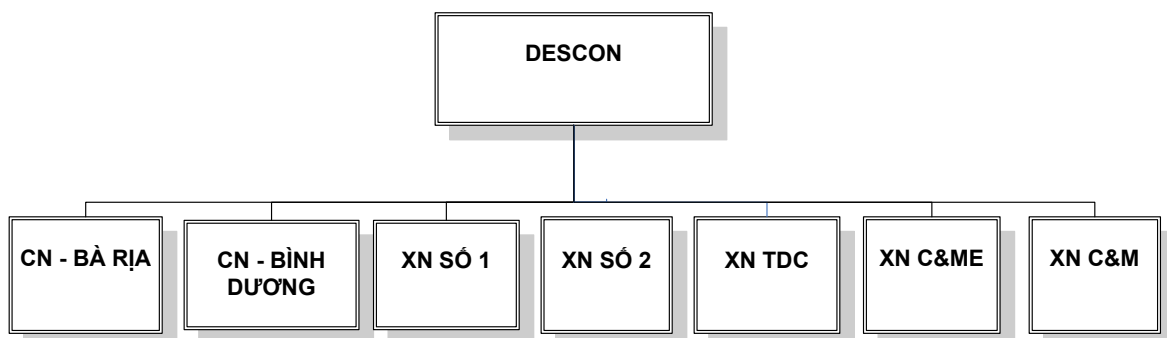
Năm 2004, DESCON góp vốn đầu tư với tập đoàn PUMYANG Hàn Quốc để thành lập công ty liên doanh PUMYANG DESCON (Giấy chứng nhận đầu tư số 411021000019 ngày 10/10/2006 của Bộ Kế hoạch & Đầu tư) để xây dựng cao ốc căn hộ, văn phòng, trung tâm thương mại tại phường Thảo Điền, quận 2, TP.Hồ Chí Minh.

Tháng 12/2005, 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.

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

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

3. Cơ cấu tổ chức Công ty



Hình 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty

Trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có các Xí nghiệp, các Chi nhánh trực thuộc và các đội thi công độc lập. Tổng Giám Đốc Công ty trực tiếp quản lý các thành viên này.

Các Xí nghiệp, Chi nhánh là những đơn vị thành viên trực thuộc Công ty hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc hạch toán kinh tế đầy đủ, tổ chức hạch toán độc lập trong tài khoản chung của Công ty, sử dụng dấu Công ty để giao dịch theo sự ủy quyền của Tổng Giám Đốc Công ty. Mọi hoạt động của các Xí nghiệp và Chi nhánh trực thuộc tuân thủ Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON).

Các Xí nghiệp, Chi nhánh có tổ chức bộ máy riêng, thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo phân công phân cấp của Công ty. Mỗi Xí nghiệp trực thuộc quản lý các đội thi công khác nhau và chỉ đạo thi công tập trung các công trường xây dựng khác nhau do Công ty giao hoặc Xí nghiệp tự tìm kiếm. Giám đốc Xí nghiệp được quyền chủ động trong hoạt động kinh doanh đi đôi với việc hướng dẫn và giám sát của Công ty về hạch toán kế toán, về kế hoạch, về tiến độ, về đảm bảo chất lượng xây dựng và an toàn lao động. Xí nghiệp trực tiếp kê khai và nộp thuế.

Các xí nghiệp và chi nhánh trực thuộc:

a) Xí nghiệp Xây dựng số 1.

Địa chỉ : Lầu 5 , 146 Nguyễn Công Trứ , phường Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM
Điện thoại : (84-8) 8223981 Fax : (84-8) 8211242

b) Xí nghiệp Xây dựng và Lắp đặt Cơ điện lạnh (C&ME).

Địa chỉ : 19C4 Chu văn An, Quận Bình Thạnh , TP.HCM
Điện thoại : (84-8) 5110138 Fax : (84-8) 5110017

c) Xí nghiệp Xây dựng và Sản xuất Công nghiệp (C&M).

Địa chỉ : Lầu 6 , 146 Nguyễn Công Trứ , phường Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM
Điện thoại: (84-8) 8210087 Fax : (84-8) 8210087

d) Xí nghiệp Xây dựng số 2.

Địa chỉ : 109 Lô A/A1, cao ốc Phan Tây Hồ, phường 7, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
Điện thoại : (84-8) 5170591 Fax : (84-8) 5170591

e) Xí nghiệp Xây dựng TDC.

Địa chỉ : C2, Hạnh Thông Tây, Quang Trung, phường 1, Q.Gò Vấp, TP.HCM
Điện thoại : (84-8) 4365218 Fax : (84-8) 4365218

f) Chi nhánh Bình Dương.

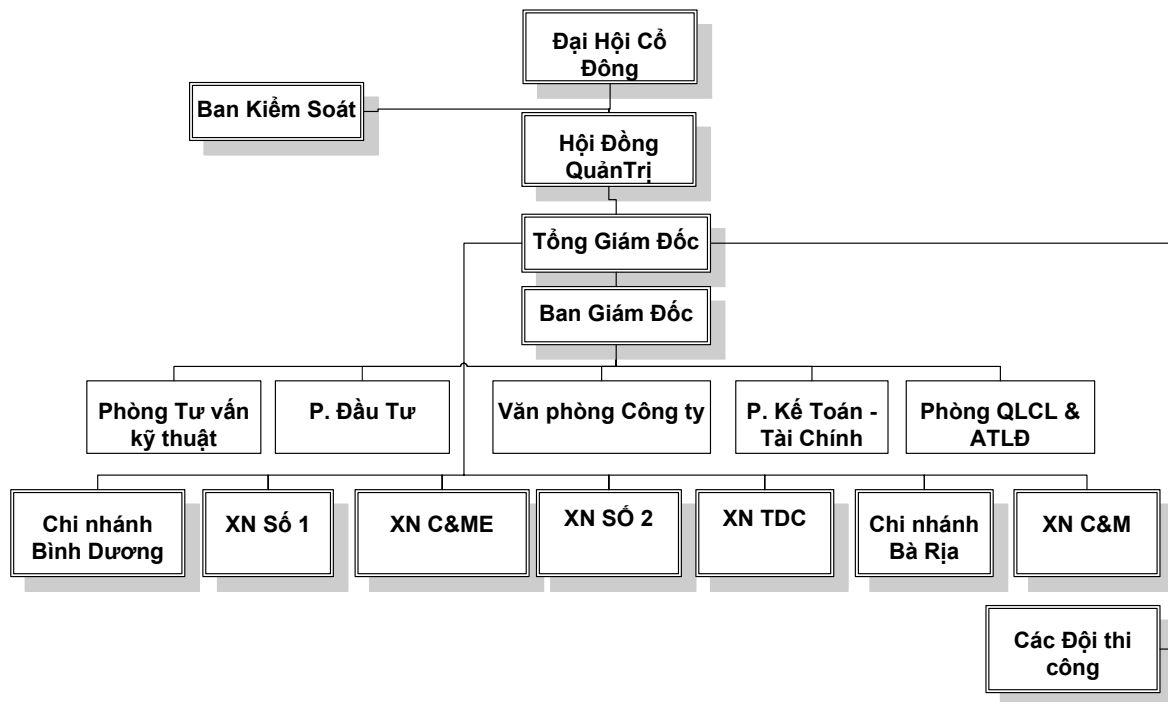
Địa chỉ : Khu 3, phường Phú Thọ, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Điện thoại : 0650 - 812569

g) Chi nhánh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Địa chỉ : 90 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 2, Thành phố Vũng Tàu
Điện thoại : 064 – 858648 Fax : 064 - 816996

Trong số thành viên trực thuộc, Công ty chỉ giao vốn cho Xí nghiệp Xây dựng số 1 và Chi nhánh Bình Dương. Vì thế các đơn vị này có nghĩa vụ trích nộp lợi nhuận sau thuế cũng như được chia sẻ các khoản lỗ với công ty. Các Xí nghiệp và Chi nhánh còn lại không sử dụng vốn của công ty thì tự góp vốn bằng tiền và bằng tài sản. Do đó lãi lỗ của những thành viên này sẽ hoàn toàn độc lập.

4. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Hình 2: Bộ máy tác nghiệp của Công ty

Đại hội đồng cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông quyết định cơ cấu tổ chức hoặc giải tán Công ty, quyết định các kế hoạch đầu tư dài hạn và chiến lược phát triển, cơ cấu vốn, bổ nhiệm Hội đồng Quản trị.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan điều hành Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị gồm (05) năm thành viên. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có nhiệm kỳ tối đa là 5 năm và có thể được bầu lại tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tiếp theo.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty nhằm đảm

bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban kiểm soát gồm 3 thành viên với nhiệm kỳ 5 năm do ĐHCĐ bầu ra.

Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị có quyền bổ nhiệm và bãi nhiệm Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó. Phụ trách trực tiếp các phòng ban trong Công ty và các Chi nhánh, Xí nghiệp trực thuộc.

Ban Giám đốc

- Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc Tổng Giám đốc.
- Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được giao.

Các phòng nghiệp vụ và kỹ thuật trực thuộc Công ty gồm:

Văn phòng công ty

Có chức năng nhiệm vụ giúp việc Tổng Giám đốc Công ty về công tác tổ chức – nhân sự - đào tạo, công tác thông tin, quan hệ công chúng, chính sách đối với người lao động; công tác hành chính văn phòng, công tác quản lý và khai thác tài sản, công tác tổng hợp. Người đứng đầu văn phòng là Chánh văn phòng .

Phòng Tài chính - Kế toán

Có chức năng nhiệm vụ giúp việc Tổng Giám đốc Công ty về công tác hạch toán kế toán, thống kê, tổng hợp kế hoạch, quản lý công việc cổ đông. Người đứng đầu Phòng TC-KT là Kế toán trưởng Công ty.

Phòng Tư vấn - Kỹ thuật

Có chức năng nhiệm vụ giúp việc Tổng Giám đốc Công ty về công tác tư vấn (về kinh tế, kỹ thuật), công tác thiết kế, công tác dự thầu, đấu thầu, công tác tiếp thị và thông tin thị trường.

Phòng Quản lý chất lượng và an toàn lao động (QLCL & ATLĐ)

Có chức năng nhiệm vụ giúp việc Tổng Giám đốc Công ty về công tác quản lý chất lượng và giám sát thi công, công tác ATLĐ và VSCN, công tác quản lý và duy trì, nâng cao hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001 của Công ty.

Phòng Đầu tư

Có chức năng nhiệm vụ giúp việc Tổng Giám đốc Công ty về công tác đầu tư, xây dựng kế hoạch và chiến lược đầu tư dài hạn và hàng năm, tìm kiếm cơ hội đầu tư, thu thập thông tin về chính sách kinh tế, đầu tư của chính phủ, bộ, địa phương, các nhà đầu tư nước ngoài, các địa bàn đầu tư, các lĩnh vực đầu tư. Người đứng đầu Phòng Đầu tư là Trưởng phòng Đầu tư.

5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và danh sách cổ đông sáng lập

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 21/04/2007

Tên cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
TCT Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	112426	05 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Hà Nội	300.000	10,00%
Nguyễn Xuân Bằng	023861894	146 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP.HCM	235.500	7,85%
Đỗ Thị Lệ Thu	024000861	1747 Hồng Lạc, P.10, Q.Tân Bình	150.000	5,00%
Phạm Ngọc Côn	020132384	89 Nguyễn Thái Bình, P.Ng Thái Bình, Q.1	150.000	5,00%
Phạm Hữu Thiên	020127991	231/5A Lê Văn Sỹ, P.14, Q.PN	150.000	5,00%
Nguyễn Văn Thương	023189887	199/24B Đường 3/2, P11, Q.10	150.000	5,00%
Vũ Huy Hoàng	022722111	64 Lê Thánh Tôn, P. Bến Nghé, Q.1	150.000	5,00%
Tổng Cộng			1.285.500	42,85%

Nguồn: Sổ theo dõi cổ đông do SSI lập

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 21/04/2007

Tên cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
TCT Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	112426	05 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Hà Nội	300.000	10,00%
Nguyễn Xuân Bằng	23861894	146 Nguyễn Công Trứ, Q.1	235.500	7,85%
Lê Thị Kim Xuyên	22076312	18C Nguyễn Thị Minh Khai, P. Đa Kao, Q1	120.000	4,00%
Phạm Ngọc Côn	20132384	89 Nguyễn Thái Bình, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1	150.000	5,00%
Phạm Hữu Thiên	20127991	231/5A Lê Văn Sỹ, P.14, Q.PN	150.000	5,00%
Đỗ Thị Lệ Thu	24000861	1747 Hồng Lạc, P.10, Q.TB	150.000	5,00%
Nguyễn Văn Thương	23189887	199/24B Đường 3/2, P.11, Q.10	150.000	5,00%
Nguyễn Cảnh Hà	23410042	155 Bến Chương Dương, P.Cầu Ông Lãnh, Q.1	0	
Tổng Cộng			1.255.500	41,83%

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002362 của Công ty

6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức xin niêm yết.

Không có

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Các nhóm sản phẩm chính của Công ty bao gồm:

- Hoạt động xây lắp:

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm qua tập trung chủ yếu vào hoạt động xây lắp như nhận thầu, tổng thầu xây lắp các công trình dân dụng (bệnh viện, trường học, nhà văn phòng v.v.) và công nghiệp (dệt may, dược phẩm, vật liệu xây dựng, điện, điện tử v.v.), chủ yếu là các công trình có vốn đầu tư nước ngoài, các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp trên phạm vi cả nước. Tốc độ tăng trưởng hoạt động xây lắp bình quân hàng năm từ 30% đến 50%.

Bảng 3: Danh sách các dự án tiêu biểu của DESCON từ năm 2002 đến nay

STT	Công trình	Chủ đầu tư	Sản phẩm	Giá trị HĐ ('000)	Năm	Ghi chú
1	Bệnh viện quốc tế Pháp Việt	Pháp	Bệnh viện	118.000.000	2002	Phần kết cấu và kiến trúc; Tư vấn: HBP
2	Nhà máy sợi Formosa	Đài Loan	Sợi	80.253.273	2002 - 2003	Phần kết cấu và kiến trúc
3	Nhà máy thức ăn gia súc Cargill Long An	Mỹ	Thức ăn gia súc	54.855.000	2006 - 2007	Trọn gói
4	Bệnh viện Tâm Đức	Việt Nam	Bệnh viện	52.286.900	2004 - 2005	Trọn gói
5	Nhà máy Changshin Vina	Đài Loan		50.916.894	2004	Phần kết cấu và kiến trúc
6	Nhà máy Triumph International	Đức	May mặc	50.769.466	2005 - 2006	Trọn gói
7	Nhà máy cà phê Sài Gòn - Vinamilk	Việt Nam	Cà phê	49.436.804	2006 - 2007	Phần xây
8	Nhà máy Hydro Agri	Na-Uy	Phân bón	36.711.436	2002	Chìa khóa trao tay; Tư vấn: Duffill Watts & Tse
9	Nhà máy Bia Hương Việt	Việt Nam	Sữa	34.006.000	2006 - 2007	Trọn gói
10	Nhà máy sữa Nutifood	Việt Nam	Sữa	33.587.057	2004	Phần kết cấu và kiến trúc
11	Nhà máy dệt nhuộm Nam Phương	Đài Loan	Sợi	31.910.280	2003	Phần Xây dựng
12	Cargill Bình Định	Mỹ	Thức ăn gia súc	27.348.000	2006	Trọn gói
13	Nhà máy Midea	Trung Quốc	Thiết bị điện gia dụng	26.445.771	2006	Phần Xây dựng
14	Nhà máy thực phẩm Á Châu	Việt Nam	Mì ăn liền	25.235.586	2003	Trọn gói
15	Viện công nghệ Saigontel- ĐH Hùng Vương	Việt Nam	Văn phòng	24.775.200	2006 - 2007	Trọn gói
16	Nhà máy may Hansae (Giai đoạn 2)	Hàn Quốc	May mặc	24.750.000	2002 - 2003	Phần kết cấu và kiến trúc
17	Trường học quốc tế Nam Sài Gòn – SSIS	Đài Loan	Trường học	24.053.133	2003	Phần Xây dựng
18	Nhà kho và nhà trưng bày White Horse Đà Nẵng	Malaysia	Gạch	23.590.569	2004	Trọn gói
19	Nhà máy Sơn Toa Viet Nam	Thái Lan	Sơn	22.971.022	2005	Trọn gói
20	SK Telecom IT Center	Việt Nam	Văn phòng	21.524.000	2006 - 2007	Trọn gói
21	Khác			226.181.722		

- Hoạt động kinh doanh bất động sản:

Hiện nay, Công ty đang liên doanh với tập đoàn PUMYANG của Hàn Quốc cùng góp vốn đầu tư kinh doanh bất động sản. Hợp tác xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, cao ốc căn hộ cao cấp để bán, cụ thể là dự án PRECHE, đang được triển khai theo tiến độ và sẽ là sản phẩm đầu tiên về bất động sản của công ty. Dự kiến theo kế hoạch sẽ hoàn thành trong năm 2009. Ngoài ra Công ty đang xúc tiến cùng tập đoàn PUMYANG triển khai các thủ tục để đầu tư tiếp một dự án căn hộ cao cấp khác tại đại lộ Đông Tây, Quận 2, TP.HCM trên lô đất gần 10.000m².

Bên cạnh việc hợp tác với các đối tác nước ngoài, Công ty sẽ tổ chức riêng một bộ phận đầu tư và kinh doanh bất động sản như xây dựng các khu dân cư, hoặc mua lại và cải tạo nhà ở để bán và cho thuê. Và hiện nay, Công ty chuẩn bị tiến hành xây dựng khu nhà ở và văn phòng cho thuê trên diện tích 6.000m² tại Cần Thơ, Bà Rịa-Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh bất động sản dự kiến đóng góp 40 – 50% lợi nhuận công ty kể từ năm 2009 trở đi.

Trong tương lai, Công ty sẽ mở rộng sang lĩnh vực đầu tư khu công nghiệp, lựa chọn đối tác để liên doanh xây dựng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà xưởng cho thuê.

- Các lĩnh vực hoạt động khác:

Đầu tư tài chính vào các công ty có tỷ suất sinh lời cao nhằm chia sẻ rủi ro, tham gia góp vốn thành lập một số doanh nghiệp hoạt động kinh doanh ở các lĩnh vực khác nhằm đảm bảo việc góp vốn có hiệu quả và tạo được mối liên kết trong hoạt động kinh doanh của công ty.

Mở rộng hoạt động của công ty sang lĩnh vực sản xuất như tham gia góp vốn đầu tư xây dựng công trình thủy điện, đầu tư xây dựng hoặc tham gia cổ phần thành lập cơ sở sản xuất VLXD có khả năng sinh lời ổn định để cung cấp cho nhu cầu nội bộ công ty và bán ra ngoài.

Mở rộng hoạt động sang lĩnh vực thương mại - dịch vụ khi có cơ hội như kinh doanh VLXD, lựa chọn một số mặt hàng để làm đại lý cho các sản phẩm nhập khẩu của nhà cung cấp nước ngoài, và khi có điều kiện thuận lợi sẽ tham gia hoạt động xuất-nhập-khẩu.



Nhà máy Gốm Công Nghiệp Bạch Mã



Nhà Máy Changsin



Bệnh viện Tim Tâm Đức



Nhà xưởng tập đoàn Quốc Tế Trí Việt



Hình 3: Các công trình tiêu biểu của DECON

7.2 Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm

Bảng 4: sản lượng sản phẩm của DECON của năm 2004-2006

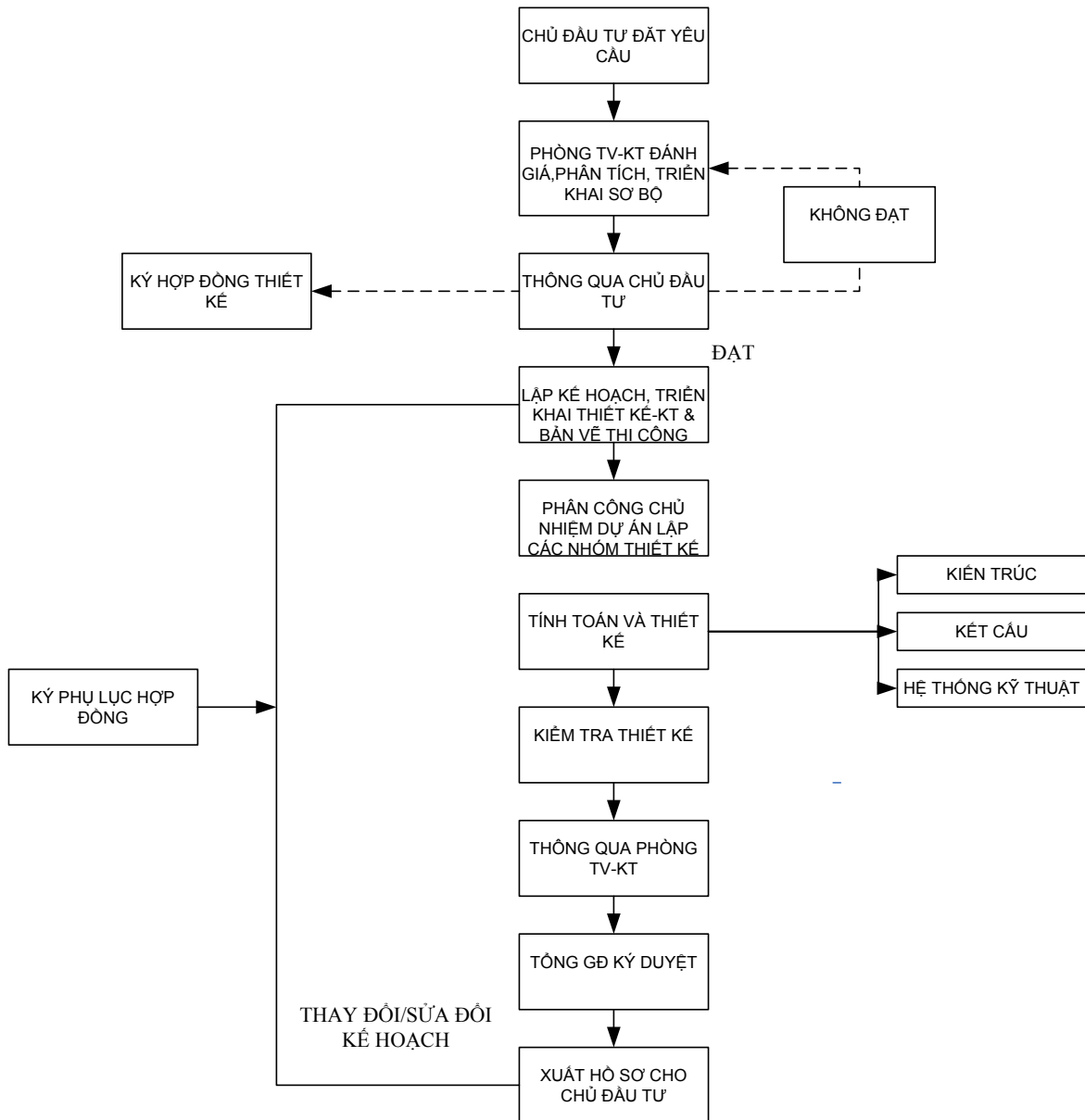
Chỉ tiêu	2004	%/Tổng DT	2005	%/Tổng DT	2006	%/Tổng DT
Hoạt động xây lắp	147.891,16	97,90%	179.507,46	97,74%	286.258,96	98,42%
Kinh doanh hàng hóa và dịch vụ cho thuê thiết bị thi công	2.237,97	1,48%	2.837,99	1,55%	2.268,77	0,78%
Hoạt động tài chính	937,7	0,62%	1.304,62	0,71%	2.312,30	0,80%
Tổng doanh thu	151.066,83	100%	183.650,07	100%	290.840,03	100%

7.3 Quy trình sản xuất các sản phẩm

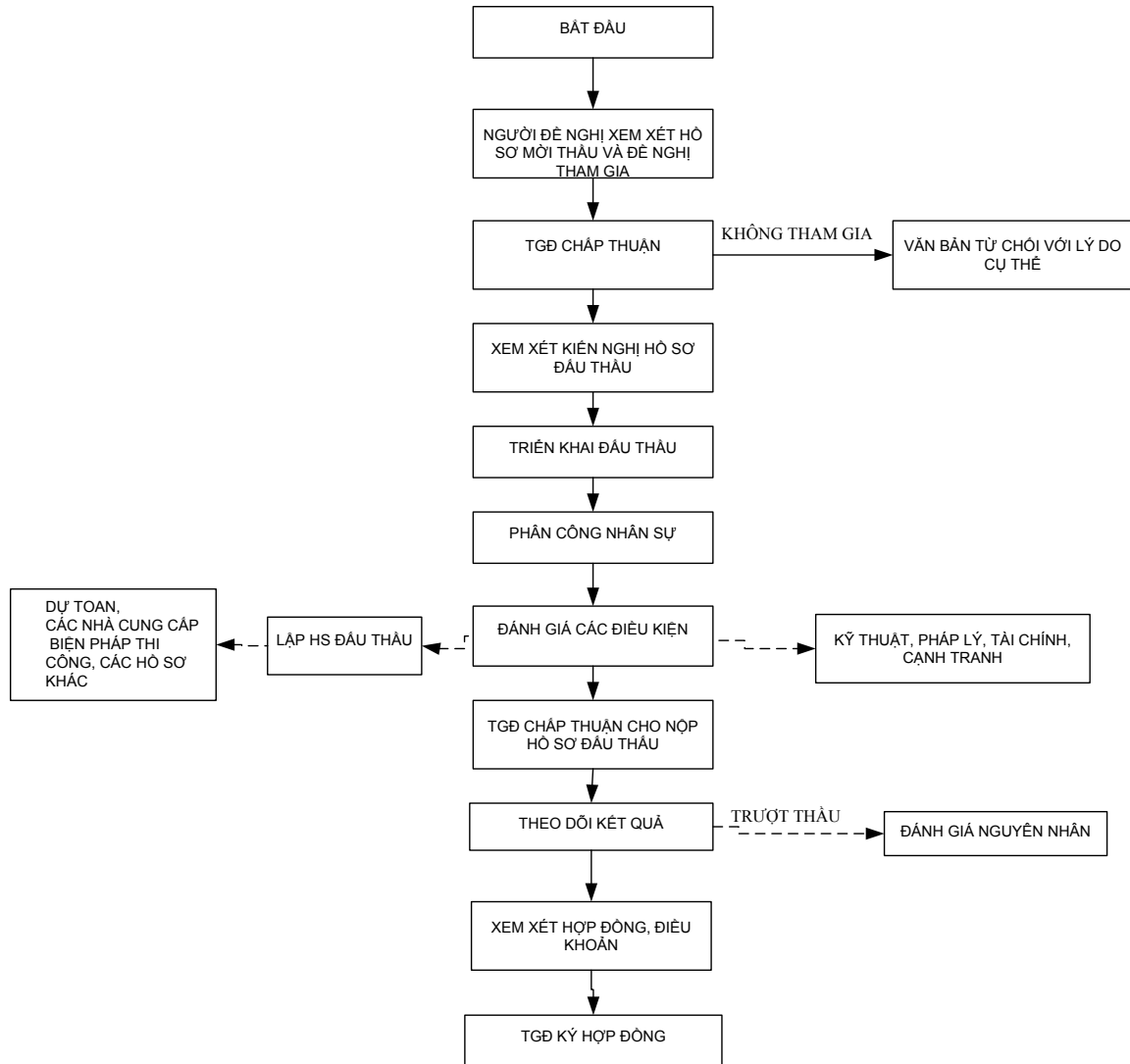
Công ty có hai loại quy trình sản xuất khác nhau:

- Quy trình sản xuất khi nhận được yêu cầu của chủ đầu tư;
- Quy trình sản xuất khi tham gia đấu thầu;

Các quy trình sản xuất này được thể hiện qua sơ đồ như sau:



Hình 4: Quy trình sản xuất theo yêu cầu của chủ đầu tư



7.1 Nguyên vật liệu

a. Các nguyên vật liệu chính

Nguyên vật liệu chính gồm: thép, bê tông tươi, xi măng, gạch xây, cát, coffa, v.v..

Nguyên phụ liệu: sơn, cửa sắt, vách kính, gạch ốp lát, v.v..

Các nguyên vật liệu chính của Công ty có nguồn cung cấp ổn định qua nhiều năm liên cả ở trong và ngoài nước, Công ty có hợp đồng cung cấp theo năm và có mối quan hệ tốt.

Các nguyên liệu phụ: mua từ các doanh nghiệp trong nước, trên nhu cầu dự kiến cả năm.

Bảng 5: Danh sách các nhà cung cấp nguyên vật liệu ngoài nước của Công ty

Mục	Hãng chế tạo	Tên và địa chỉ
MÁY ĐIỀU HÒA	A/C TRANE	VP đại diện TRANE-Số 3 - đường 3/2 Q10
	A/C CARRIER	Cty ĐHKK Carrier VN-Số 67 Trần Hưng Đạo Q1
	A/C YORK	VP Đại diện-Số 5 Nguyễn Gia Thiều Q3
BƠM	GRUNDFOS Đan Mạch	D&B Engineering Co., Ltd-479 Hoàng Văn Thụ Q. Tân Bình
	EBARA Nhật	SANHA CO.,Ltd-225/7 Bùi Thị Xuân, Q.TB
	DAB Ý	MBT Engineering Co., Ltd-114/10 Sư Vạn Hạnh Q10
	SALMSON	VPĐD 1C tầng 3 Etown Building-364 Cộng Hòa Q.TB
MÁY PHÁT ĐIỆN	KOHLER Mỹ	HAILECK Engineering REF.O-18B/39 đường 3/2 Q10
	SIEMENS Đức	Landmark Building-Lầu 2, 5B Tôn Đức Thắng Q1
	PERKINS EG WINSON	Tường Việt-18B/17 đường 3/2 Q10
TỦ ĐIỆN HẠ THẾ	SIEMENS Thiết bị Đức	VP Đại diện-Landmark Building Lầu 2, 5B Tôn Đức Thắng Q1
	SIEMENS Thiết bị Đức	Cty TNHH Nam Trung-93 Trần Minh Quyền Q10
	TAIAN Thiết bị Đ.Loan	Cty TNHH Thái Việt Thành-49 Tạ Uyên Q5

Bảng 6: Danh sách các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước của Công ty

Mục	Hãng chế tạo	Tên và địa chỉ
GẠCH NUNG XD & GẠCH TRANG TRÍ	ĐỒNG NAI	DNTN Hồng Vân-Bửu Hòa Biên Hòa
	ĐỒNG TÂM	VP đại diện-236A Nguyễn Văn Luông Q6
	TÔN HƯNG	770/1 Hồ Nai - Thống Nhất - Đồng Nai
XI MĂNG	SAO MAI	2A-4A Tôn Đức thắng Q1 TPHCM
	HOLCIM	Cửa hàng Long Phước-27 Thăng Long P4 Tân Bình
	CHINFON	VP Đại diện - 235 Đồng Khởi Q1
	HOÀNG THẠCH	VP Đại diện 286 Nguyễn Tất Thành Q4
	HÀ TIẾN 1	VP Đại diện - KM8 Hà Nội,Trương Thọ Q.Thủ Đức
	HẢI VÂN	Cty Phan Lộc – Lê Phan-97 Nguyễn Duy Dương , lầu 2 P9 Q5
BÊ TÔNG TƯƠI	R.D.C SAIGON	VP Đại diện-12 Mạc Đĩnh Chi Q1
	MỀ KÔNG	Cty bê tông Mê Kông-KP4, P.Linh Trung Q.Thủ Đức
	LÊ PHAN	Công ty Lê Phan-97 Nguyễn Duy Dương P9 Q5
	HỒNG HÀ	VP Đại diện-KCN Sóng Thần 1, tỉnh Bình Dương
THÉP TRÒN , THÉP HÌNH	DONG AH	Cty Bê tông Dong Ah-P.Trường Thọ, Thủ Đức
	VINAKYOEI	VP Đại diện-21-23 Ng Thị Minh Khai Q1
	THÉP VIỆT	VPĐD ThépViệt-289 Lý Thường Kiệt Q11 TPHCM
	VINAUSTEEL	VP Đại diện-90A/B81 Lý Thường Kiệt Q10
	VINATAFONG	Cty TNHH SUN STEEL-90 A10 Lý Thường Kiệt Q10
NHÀ TIỀN CHẾ	POMINA	Cty TNHH thép POMINA-Đường 27 KCN Sóng Thần B.Dương
	ZAMIL STEEL	VP Đại diện-29 Lê Duẩn Saigon Tower Q1
	A.C.C	Cty Xây lắp A.C.C-255 Bến Chương Dương Q1
	POSLILAMA	VP đại diện-34 Lê Duẩn Q1
	VIET-NAM FATT	KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai

b. Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Công ty luôn chủ động đối với nguồn vật tư, nguyên vật liệu cho hoạt động kinh doanh được lập tiến độ và lên kế hoạch trước.

Theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 của công ty, trong hoạt động kinh doanh Công ty luôn có một danh mục các nhà cung cấp các nguồn nguyên vật liệu cho Công ty. Các nhà cung cấp là những bạn hàng của Công ty và theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000, hàng năm Công ty tiến hành xem xét và đánh giá về hoạt động của các nhà cung cấp để đảm bảo Công ty luôn lựa chọn được những bạn hàng là những nhà cung cấp nguyên vật liệu cho Công ty đảm bảo chất lượng, giá cả hợp lý và đúng tiến độ. Bên cạnh đó, các nhà cung cấp chính của Công ty đều là những đơn vị, bạn hàng có uy tín nên nguồn nguyên vật liệu cung cấp ổn định.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu và lợi nhuận

Nguyên vật liệu đầu vào cho hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cả hàng trong nước và hàng phải nhập khẩu. Do vậy, biến động tỷ giá hối đoái và biến động giá cả các mặt hàng trong nước đều sẽ ảnh hưởng đến giá cả nguyên vật liệu. Trong vài năm gần đây, giá xăng dầu, gas trong nước tăng do ảnh hưởng của sự tăng giá các sản phẩm từ dầu mỏ trên thế giới. Điều này làm gia tăng chi phí về khai thác, chi phí vận chuyển và giá thành nguyên vật liệu xây dựng công trình. Tuy nhiên, một số công trình lớn đang thi công tại thời điểm tăng giá có ảnh hưởng đến lợi nhuận công trình nhưng Công ty đã có biện pháp ký hợp đồng giữ giá với các nhà cung cấp nên cũng hạn chế được rủi ro. Phần lớn các công trình mới ký kết đều được tính đến yếu tố tăng giá, trượt giá trên thị trường trong thời gian thi công công trình. Do vậy, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn vừa qua không có biến động lớn.

7.5 Chi phí sản xuất

Việc kiểm soát chi phí sản xuất sản phẩm, dịch vụ là hết sức quan trọng vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đối với lĩnh vực xây lắp: Công ty đã sử dụng biện pháp khoán nhân công và vật tư phụ theo sản phẩm để đẩy mạnh hiệu suất làm việc của công nhân lao động và tiết kiệm nguyên vật liệu đầu vào, chi phí quản lý. Công ty chỉ cung cấp các loại vật tư và thiết bị chính để đảm bảo chất lượng sản phẩm và tiến độ thi công.

Đối với tư vấn thiết kế, giám sát, quản lý dự án: Công ty thực hiện theo cơ chế khoán sản phẩm có hưởng lương căn bản để đảm bảo lợi nhuận cho Công ty.

Do đó, chi phí sản xuất của Công ty hiện nay là hợp lý và có khả năng cạnh tranh trên thị trường. Tất cả hoạt động trong Công ty liên quan đến chi phí sản xuất cũng liên tục được điều chỉnh, cải tiến để giảm thiểu các chi phí hao hụt, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Bảng 7: Cơ cấu chi phí trong năm gần nhất

Chi phí	Năm 2005		Năm 2006		3 tháng 2007	
	Đồng	% Doanh thu	Đồng	% Doanh thu	Đồng	% Doanh thu
Giá vốn hàng bán	166.603.372.341	91,3669%	266.767.430.593	92,46%	50.447.690.551	93,01%
Chi phí bán hàng	3.150.000	0,0017%	-	-	-	-
Chi phí quản lí	7.313.182.784	4,0106%	10.854.939.131	3,76%	2.150.807.012	3,97%
Chi phí tài chính	1.209.143.101	0,66%	1.331.976.375	0,46%	708.935.290	1,31%
Tổng cộng	173.919.705.125	100%	277.622.369.724	100%	53.307.432.853	100%

7.6 Trình độ công nghệ

DESCON là nhà thầu xây dựng Việt Nam đầu tiên áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2000 vào hoạt động kinh doanh. Hiện nay Công ty đã áp dụng công nghệ thông tin vào xây dựng hệ thống mạng thông tin nội bộ trên toàn công ty phục vụ cho công tác chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh của mình. Nhờ có hệ thống mạng thông tin này việc cập nhật trao đổi thông tin và chỉ đạo các hoạt động của công ty được thuận lợi, nhanh chóng và xuyên suốt giữa các đơn vị, phòng ban và các công trường xây dựng. Công ty đã thực hiện nhận thầu trọn gói thi công xây lắp nhiều công trình có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật cao như các công trình : Nhà máy sợi Formosa, Trường học quốc tế Nam Sài Gòn, Bệnh viện quốc tế Pháp Việt, Bệnh viện tim Tâm Đức, Nhà máy Cà phê Sài Gòn – Vinamilk, Nhà máy Bia Hương Việt, Nhà máy sợi Tainan giai đoạn 1,2,3, Nhà máy điện gia dụng Midea, Cao ốc văn phòng Saigon Tel, SK Telecom, Cao ốc văn phòng Cty CP Tin học Lạc Việt, 2 Nhà máy sản xuất thức ăn gia súc Cargill (Mỹ).

Toàn bộ các hoạt động của Công ty đã được thiết lập thành các quy trình chuẩn và trên cơ sở các quy trình này các công việc được thiết lập và triển khai theo đúng quy trình chuẩn. Các quy trình cũng được Công ty định kỳ xem xét và cải tiến không ngừng để đạt mục tiêu cuối cùng là “*Tất cả để khách hàng hài lòng*”.

7.7 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Trên cơ sở chuyển đổi hình thức doanh nghiệp từ bộ phận Doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần đã mở ra cho Công ty thêm kênh huy động vốn tiềm năng từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước nhằm mở rộng sản xuất, thúc đẩy tăng trưởng trong hoạt động sản xuất kinh doanh và mang lại nhiều lợi ích cho khách hàng.

Chiến lược của Công ty đối với hoạt động nghiên cứu phát triển sản phẩm mới trong giai đoạn hiện tại tập trung vào :

- Duy trì sự ổn định và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Công ty

- Tìm kiếm và nghiên cứu ứng dụng các loại nguyên vật liệu xây dựng mới để nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Công ty.
- Nghiên cứu hoặc đầu tư nghiên cứu các loại trang thiết bị thi công để nâng cao năng suất lao động, hạn chế rủi ro tai nạn lao động trong thi công.

7.8 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

a. Hệ thống quản lý chất lượng

- Chất lượng sản phẩm, dịch vụ luôn được Công ty chú trọng nhằm tạo dựng uy tín và niềm tin lâu dài đối với khách hàng. Do đó, kể từ đầu năm 2000 Công ty đã tiến hành áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 được Tổng cục đo lường chất lượng cấp Giấy chứng nhận.
- Trong suốt quá trình từ tổ chức lập hồ sơ dự thầu đến khi kết thúc bàn giao, bảo hành công trình Công ty đều có tổ chức kiểm tra chất lượng công việc.

b. Phòng kiểm tra sản phẩm

- Phòng Quản lý chất lượng và An toàn lao động thực hiện việc kiểm soát toàn bộ quá trình áp dụng hệ thống, kiểm tra giám sát, huấn luyện cho nhân viên thuộc tất cả các bộ phận trong toàn công ty; giúp Ban Giám đốc Công ty thực hiện tốt chức năng duy trì và nâng cao hệ thống QLCL, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp, giám sát về xây lắp trên các công trường xây dựng do công ty, các xí nghiệp và các đội thi công độc lập thực hiện.
- Mỗi bộ phận đều phân công nhân sự làm đại diện phụ trách công tác quản lý chất lượng. Việc kiểm tra hệ thống quản lý chất lượng thông qua 2 đợt đánh giá nội bộ vào tháng 6 và tháng 12 hàng năm.
- Hàng năm hệ thống QLCL được tổ chức đánh giá chất lượng quốc tế của Úc (Quality management System Certification Services Pty., Ltd) kiểm tra và đánh giá. Việc kiểm soát tài liệu hồ sơ chặt chẽ theo hệ thống quản lý chất lượng bao gồm hồ sơ, dữ liệu, tài liệu, các file cá nhân, file backup trên máy tính, fax, email, v.v.

7.9 Hoạt động Marketing

Quảng bá sản phẩm:

Lắp đặt các bảng quảng cáo thương hiệu DESCON ở mặt tiền đường hoặc phần thân của các công trình cao tầng do Công ty thi công tại những vị trí Trung tâm Thành phố.

Tham gia các cuộc triển lãm về ngành xây dựng, tham gia các giải thể thao, phong trào văn thể mỹ trong ngành.

Tạo các mối quan hệ tin cậy với các cơ quan quản lý hay tiếp nhận các thông tin về đầu tư xây dựng để có được các thông tin kịp thời trong tổ chức đấu thầu.

Thành lập website giới thiệu Công ty: www.descon.com.vn

Chính sách giá cả:

Tuy nhu cầu thị trường xây dựng gia tăng nhanh gần đây nhưng ngày càng có nhiều doanh nghiệp xây dựng ra đời và còn nhiều doanh nghiệp nhà nước thua lỗ, rất cần nguồn việc để duy trì bộ máy hoạt động dẫn đến việc cạnh tranh khốc liệt về giá là không tránh khỏi. Do đó, Công ty đã phải áp dụng nhiều biện pháp để trụ vững đồng thời mở rộng thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thương trường, hướng đến các nhà đầu tư nước ngoài và tư nhân.

Để có thể cạnh tranh, Công ty sẽ có những chính sách giá cả hợp lý và linh động cho từng loại khách hàng. Như đối với các khách hàng có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc do nhà nước bảo lãnh, thì giá phải thực sự cạnh tranh với đội hình và thiết bị thi công phù hợp. Ngược lại, nếu các khách hàng có nguồn vốn từ nước ngoài hoặc tư nhân, Công ty sẽ áp dụng chính sách giá lấy lợi nhuận làm trọng tâm và đội ngũ thực hiện có trình độ chuyên nghiệp, cao cấp hơn.

Ngoài ra, Công ty còn đề ra chiến lược chăm sóc khách hàng để đảm bảo mọi nhân viên trong công ty đều ý thức được tầm quan trọng trong việc chăm sóc khách hàng với mục tiêu xây dựng, duy trì và phát triển quan hệ tốt đẹp với các khách hàng, các nhà đầu tư đã làm việc, xây dựng một hình ảnh tốt đẹp về công ty như là một nhà thầu chu đáo, tận tụy để từ đó tăng uy tín công ty và tạo sự ổn định trong công tác tìm kiếm công việc.

7.10 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh, sáng chế và bản quyền

Thương hiệu đăng ký: DESCON

Logo: **DESCON** (nền trắng, chữ xanh da trời)

Thời gian bảo hộ: 10 năm

Cơ quan cấp: Cục Sở hữu Công nghiệp - Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường

Số văn bằng bảo hộ: 42306 được cấp theo Quyết định số 2796/QĐ-ĐK ngày 23/07/2002

Ý nghĩa của Logo: DESCON là tên ghép từ hai từ tiếng Anh Design (thiết kế) và Construction (xây dựng) là những hoạt động chính của một công ty xây dựng. Màu xanh tượng trưng cho sức trẻ, tươi tắn và hy vọng. Nền trắng tượng trưng cho sự thanh khiết và tốt lành. Phong chữ VNI-Helve mạnh mẽ và chữ in nghiêng giống như một người đang tiến bước về phía trước. Logo biểu tượng cho tính năng động, mạnh mẽ, công khai và minh bạch trong hoạt động của Công ty, tạo cho khách hàng một niềm tin về sự uy tín và vững bền của nó.

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất**8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất**

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Descon 2005, 2006-3 tháng đầu năm 2007

Chỉ tiêu	Năm 2005	Năm 2006	% thay đổi 06/05	3 tháng 2007
Tổng tài sản	158.352.531.815	224.414.519.105	41,72%	212.388.501.261
Doanh thu thuần	182.345.452.774	288.527.729.101	58,23%	54.236.370.748
Thu nhập từ HĐKD	8.521.224.169	11.885.683.844	39,48%	3.760.338.132
Thu nhập khác	10.656.805.865	365.833.712	-96,57%	199.200.000
Lợi nhuận trước thuế	19.178.030.034	12.251.517.556	-36,12%	3.783.436.269
Lợi nhuận sau thuế	16.507.805.829	8.843.492.641	-46,43%	2.724.074.114
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	13,15%	34,25%	-	-

Nguồn: Báo cáo kiểm toán và quyết toán của các năm, 2005, 2006 và 3 tháng 2007

- Năm 2006 Công ty nhận được 28 hợp đồng xây lắp với tổng giá trị hợp đồng là 400 tỷ đồng làm cho doanh thu hoạt động kinh doanh năm 2006 tăng so với năm 2005 là 107 tỷ đồng.
- Năm 2005 Công ty có khoản thu nhập khác từ chuyển nhượng thương quyền trong Liên doanh Larkhall – Savico là 9.356 triệu đồng làm cho lợi nhuận trước thuế năm 2005 cao hơn năm 2006 là 9.049 triệu đồng.
- Năm 2005 cũng là năm cuối cùng Công ty được miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa. Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2005 là 14% và năm 2006 là 28% cũng làm cho lợi nhuận sau thuế của năm 2006 giảm đi tương ứng.
- Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2006 tăng so với năm 2005 là do từ tháng 07/2006 Công ty tăng vốn điều lệ từ 13,5 tỷ đồng lên thành 30 tỷ đồng làm cho số tiền chi trả cổ tức tăng thêm 420 triệu đồng.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Những nhân tố thuận lợi:

- Tăng trưởng của nền kinh tế quốc gia: Việt Nam có tốc độ tăng trưởng GDP khá cao và ổn định. Trong năm 2003 đạt 7,23%, năm 2004 đạt 7,7%, năm 2005 đạt 8,2%, năm 2006 đạt 8,4% và dự kiến năm 2006 đạt 8,0%. Các chuyên gia phân tích đều cho rằng, trong các năm tới, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam duy trì ở mức 7 – 8%/năm là hoàn toàn khả thi.
- Uy tín, thương hiệu: trên thị trường xây dựng và đầu tư hiện nay, DESCON là thương hiệu hàng đầu tại Việt Nam, đã tạo được vị trí vững vàng trong đội ngũ các nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp trong nước mà các tập đoàn đầu tư, xây dựng nước ngoài thường ưu tiên hợp tác khi đầu tư tại Việt Nam.
- Các điều này giải thích vì sao doanh thu của Công ty tăng cao trong năm 2006, gấp gần 1,6 lần năm 2005.

Những nhân tố khó khăn

- Thị trường nhà đất đóng băng: các chính sách về nhà đất thay đổi, thị trường bất động sản gần như đóng băng làm sụt giảm tốc độ xây dựng các công trình dân dụng trong thời gian gần đây làm ảnh hưởng đến ngành đầu tư xây dựng công trình.
- Giá dầu tăng: giá dầu mỏ trên thế giới hiện nay tăng cao và có khuynh hướng không ổn định làm giá thành sản xuất các loại vật liệu xây dựng cũng như vận chuyển gia tăng, góp phần đẩy giá thành xây dựng công trình lên cao.
- Lĩnh vực xây lắp, trong năm 2006, tuy có doanh thu tăng cao nhưng tỷ lệ lợi nhuận so với doanh thu lại giảm (4,1% năm 2006 so với 4,7% của năm 2005). Tuy nhu cầu thị trường xây dựng gia tăng nhanh gần đây nhưng ngày càng có nhiều doanh nghiệp xây dựng ra đời và còn nhiều doanh nghiệp nhà nước thua lỗ, rất cần nguồn việc để duy trì bộ máy hoạt động dẫn đến việc cạnh tranh khốc liệt là không tránh khỏi. Do đó, Công ty đã phải áp dụng nhiều biện pháp để trụ vững đồng thời mở rộng thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thương trường, hướng đến các nhà đầu tư nước ngoài và tư nhân nên đã ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong thời gian gần đây.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Vốn chủ sở hữu của công ty hiện nay là 48 tỷ đồng, là một trong những nhà thầu có quy mô vốn lớn. Công ty có thế mạnh và uy tín trong thi công xây lắp những công trình nhà xưởng, công trình công nghiệp và văn phòng trên địa bàn các tỉnh phía Nam, và trên địa bàn này công ty chiếm một thị phần đáng kể.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Đến tháng 11 năm 2006 Việt Nam chính thức trở thành thành viên thứ 150 của Tổ chức thương mại thế giới WTO và được hưởng quy chế tối huệ quốc của Mỹ - nền kinh tế lớn nhất thế giới. Từ đó, các nhà đầu tư nước ngoài sẽ vào Việt Nam nhiều hơn, lớn hơn và ngành xây dựng của Việt Nam chắc chắn sẽ gặp nhiều thuận lợi vì nhu cầu xây dựng công trình cao ốc văn phòng, nhà xưởng và nhà ở sẽ tăng cao là tất yếu. Vì vậy, việc định hướng chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty dưới đây phù hợp với hướng đi mới, vận hội mới của đất nước.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 31/12/2006 là 3.452 người với cơ cấu như sau:

Bảng 9: Cơ cấu lao động Công ty tại thời điểm 31/12/2006

Phân loại	Số người	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ		
Thạc sỹ	-	-
Đại học, cao đẳng	321	9,30
Trung học chuyên nghiệp	137	3,97
Công nhân kĩ thuật và trình độ khác	2.994	86,73
Theo tính chất hợp đồng		
Hợp đồng lao động dài hạn	183	5,30
Hợp đồng lao động ngắn hạn	3.269	94,70
Theo giới tính		
Nam	3.282	95,08
Nữ	170	4,92
Tổng cộng	3.452	100%

Nguồn: Danh sách cán bộ công nhân viên của Công ty

10.2. Các chính sách đối với người lao động

a. Chế độ làm việc

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5,5-6 ngày/ tuần và 8 giờ/ngày. Tuy nhiên tùy theo điều kiện công việc đòi hỏi mà các đội có thể thay đổi thời giờ làm việc trong ngày cho hợp lý hoặc làm thêm giờ nhưng phải bảo đảm số giờ tiêu chuẩn của ngày làm việc do công ty quy định.

Nhân viên được nghỉ 1-1,5 ngày/tuần. Nhân viên làm việc đủ 12 tháng sẽ được nghỉ phép 12, 14 hoặc 16 ngày/năm tùy theo điều kiện làm việc. Nếu chưa đủ 12 tháng thì số ngày nghỉ phép hàng năm được tính tương ứng với số tháng làm việc trong năm. Công ty sẽ tăng số ngày nghỉ phép dựa trên thời gian làm việc của nhân viên, cứ mỗi 5 năm làm việc sẽ được nghỉ thêm 1 ngày. Ngoài ra, hàng năm, tất cả nhân viên của Công ty đều được nghỉ lễ 8 ngày/năm. Nếu những ngày này trùng với những ngày nghỉ khác, thì nhân viên được nghỉ bù vào ngày tiếp theo.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng nhân sự mới theo quy trình được thiết lập, để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty.

Công ty đảm bảo toàn bộ nhân viên Công ty được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng và chuyên môn cần thiết được thực hiện tại Công ty hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài theo kế hoạch đào tạo của Công ty được lập từ đầu năm.

Ngoài các khóa huấn luyện và đào tạo do Công ty tổ chức, Công ty khuyến khích cán bộ – nhân viên tham dự các khóa đào tạo ngoài giờ làm việc. Sau khóa học nhân viên cung cấp văn bằng chứng chỉ tốt nghiệp, Công ty hỗ trợ thanh toán một phần kinh phí khóa học.

Để thực hiện tốt công tác đào tạo, Công ty và người lao động thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của hai bên trong qua trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ Công ty sau khi học tập.

Chính sách an toàn lao động là một chính sách quan trọng hàng đầu của Công ty. Huấn luyện an toàn lao động cho công nhân trước khi vào làm việc, trang bị bảo hộ lao động cho công nhân như áo, nón, giày, kính v.v... đầy đủ, kịp thời theo tính chất công việc đòi hỏi.

Ban hành nội quy về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, thường xuyên kiểm tra đánh giá công tác an toàn lao động các công trường. Công ty đã thành lập Hội đồng bảo hộ lao động để tổ chức thực hiện hệ thống bảo hộ lao động tại Công ty.

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.
- Tùy theo tình hình thực tế, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông vào giữa năm nếu Hội đồng quản trị cho rằng khả năng lợi nhuận của Công ty có thể đáp ứng.

Công ty theo đuổi chính sách cổ tức theo đó cổ đông sẽ nhận được phần lợi nhuận của Công ty ở mức độ hợp lý và đảm bảo phần lợi nhuận giữ lại cần thiết cho việc mở rộng sản xuất và tăng trưởng trong tương lai. Tỷ lệ cổ tức năm 2005 là 15% và 2006 là 12%. Từ tháng 07/2006 Công ty thường cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông theo tỷ lệ 1:1 là 13,5 tỷ đồng và phát hành thêm trong nội bộ 3 tỷ đồng, nâng vốn điều lệ từ 13,5 tỷ lên thành 30 tỷ đồng làm cho tỷ lệ trả cổ tức năm 2006 thấp hơn so với năm 2005. Nếu không tính tăng vốn thì tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2006 là 17%.

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty thực hiện trích khấu hao theo quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC của Bộ Tài chính. Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau :

- | | |
|----------------------------|-----------|
| - Nhà xưởng, vật kiến trúc | 2 - 5 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 2 - 7 năm |
| - Phương tiện vận tải | 6 - 9 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 3 - 5 năm |

b. Mức thu nhập bình quân

Ngoài các khoản phải trả cho người lao động theo luật định như tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, trong năm 2006, Công ty còn trích các phụ cấp để trả cho cán bộ công nhân viên như: phụ cấp tiền ăn trưa, phụ cấp độc hại, v.v... làm tăng thu nhập cho người lao động. Tổng thu nhập bình quân năm 2006 là: 3.523.584 người/tháng và còn có xu hướng tăng qua các năm.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay của Công ty.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo các quy định của Nhà nước.

e. Trích lập các quỹ

Hàng năm, Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản nộp vào Quỹ dự trữ theo quy định của pháp luật. Khoản này không được vượt quá năm phần trăm (5%) lợi nhuận sau thuế của Công ty và sẽ chỉ được tiếp tục trích nộp tới một giới hạn tích lũy bằng 10% vốn Điều lệ của Công ty.

Bảng 10: Danh sách các quỹ của Công ty

Đơn vị: VNĐ

TT	Các quỹ	Năm 2005	Năm 2006	3 tháng 2007
1	Quỹ dự phòng tài chính	3.688.286.728	4.751.689.615	4.751.689.615
2	Quỹ đầu tư phát triển	23.129.922.128	12.377.649.515	12.377.649.515
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.908.752.472	1.847.664.808	1.404.955.808

Nguồn: Báo cáo kiểm toán và quyết toán của các năm 2005, 2006, 3 tháng 2007

f. Tổng dư nợ vay

Tại thời điểm 31/12/2006, Công ty có tổng dư nợ vay ngắn hạn là 56.315.159.205 đồng.

Bảng 11: Bảng chi tiết dư nợ vay cho đến thời điểm 31/12/2006

Đơn vị: VNĐ

TT	Đối tượng vay	Tổng số tiền vay	Thời hạn vay
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển TpHCM	12.777.508.269	12 tháng
2	Ngân hàng Vietcombank Tân Thuận	7.440.714.936	5 tháng
3	Đối tượng khác	36.096.936.000	12 tháng

Nguồn: Báo cáo kiểm toán và quyết toán của các năm, 2005, 2006

g. Tình hình công nợ

Giải trình về sự chênh lệch giữa số dư cuối kỳ năm 2005 và số dư đầu kỳ năm 2006 của các khoản phải thu.

Việc áp dụng Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán doanh nghiệp làm thay đổi số dư đầu kỳ khoản mục “Các khoản phải thu” trong Bảng cân đối kế toán năm 2006 so với số dư cuối kỳ năm 2005

Tổng giá trị các khoản phải thu tại thời điểm ngày 01/01/2006 là 52,6 tỷ đồng và tại ngày 31/12/2006 là 112,3 tỷ đồng, tăng 59,7 tỷ đồng là do tăng khoản phải thu khách hàng 22,2 tỷ đồng và tăng các khoản phải thu khác 37,8 tỷ đồng. (Xem *Bảng 1 : Các khoản phải thu ngắn hạn*).

Bảng 12: Số dư đầu kỳ và cuối kỳ của các khoản phải thu trong năm 2005 và 2006

Stt	Khoản mục	01/01/2006	31/12/2005	Lý do
1.	Phải thu của khách hàng	26.036.491.218	26.036.491.218	
2.	Trả trước cho người bán	4.022.852.048	4.022.852.048	
5.	Các khoản phải thu khác	22.723.648.168	31.866.987.411	
	Tạm ứng	-	8.674.210.158	Chuyển thành "Tài sản ngắn hạn khác" MS 158
	Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	469.129.085	Chuyển thành "Tài sản ngắn hạn khác" MS 158
	Phải thu khác	22.723.648.168	22.723.648.168	
6.	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	(122.434.600)	(122.434.600)	
	Cộng các khoản phải thu	52.660.556.834	61.803.896.077	

Đặc thù của ngành xây dựng là sản phẩm đơn chiếc, giá trị lớn, thời gian thi công dài, điều kiện thanh toán khó khăn do chủ đầu tư thường chỉ tạm ứng cho nhà thầu 10% giá trị hợp đồng hoặc có khi không tạm ứng, nhà thầu phải làm ra khối lượng mới được chủ đầu tư nghiệm thu thanh toán, thời gian để chủ đầu tư ký xác nhận nghiệm thu cũng khá lâu nên nhà thầu bị chiếm dụng vốn lớn. Do đó nhà thầu cũng đi chiếm dụng lại của các nhà cung cấp, thầu phụ và các đối tượng khác để có vốn thi công. Chính đặc thù này của ngành làm cho các khoản mục nợ phải thu, nợ phải trả và hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong giá trị tài sản của hầu hết các doanh nghiệp xây lắp.

Bảng 13: Các khoản phải thu 2005 – 3 tháng 2007

Đơn vị: VNĐ

TT	Chi tiêu	Năm 2005	Năm 2006	3 tháng 2007
1	Phải thu khách hàng	26.036.491.218	48.244.779.129	20.306.301.926
2	Trả trước cho người bán	4.022.852.048	4.000.155.092	14.940.641.858
3	Các khoản phải thu khác	22.723.648.168	60.524.467.481	70.085.909.457
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(122.434.600)	(385.573.182)	(385.573.182)
	Tổng cộng	52.660.556.834	112.383.828.520	104.947.280.059

Nguồn: Báo cáo kiểm toán và quyết toán của các năm, 2005, 2006 và 3 tháng 2007

Trong các khoản nợ phải thu của Công ty không có khoản nào đang tranh chấp hoặc không có khả năng thu hồi được. Đối với những khoản nợ quá hạn trên hai năm Công ty đã lập dự phòng để hạn chế rủi ro. Trong năm 2006 Công ty cũng đã xử lý xóa nợ 447,8 triệu đồng nợ khó đòi, đưa ra theo dõi ngoài bản cân đối kế toán.

Các khoản phải thu khách hàng là các khoản khách hàng nợ DESCON theo xác nhận giá trị khối lượng xây lắp thực hiện đã được ký kết giữa nhà thầu DESCON và chủ đầu tư

tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Do doanh thu năm 2006 tăng so với năm 2005 là 106 tỷ đồng làm cho nợ phải thu khách hàng tăng 22 tỷ đồng. Việc thu hồi nợ khách hàng của Công ty khá tốt, các khoản nợ quá hạn giảm đáng kể, từ 23,32% năm 2005 còn 8,05% năm 2006. Đến ngày 31/03/2007, Công ty đã thu được 2.572.851.962đ trong tổng số 3.885.387.587đ nợ quá hạn, còn 1.312.535.625 đồng.

Các khoản phải thu khác là các khoản Công ty chi hộ cho Liên doanh Pумыang Descon dự án Preche, cho các đội thi công, CB-NV và các đối tượng khác vay. Các khoản phải thu khác trong năm 2006 tăng 37,8 tỷ đồng so với năm 2005 là do tăng khoản chi hộ cho Liên doanh dự án Preche 24,8 tỷ đồng, cho các đội thi công, CB-NV và các đối tượng khác vay là 12,9 tỷ đồng.

Năm 2004, DESCON có liên doanh với Công ty Pумыang (Hàn Quốc) để thành lập Công ty Liên doanh Pумыang Descon trong đó DESCON góp 30% vốn điều lệ là 1.260.000 đô la Mỹ tương đương 19,8 tỷ đồng. Khoản chi hộ cho Liên doanh Pумыang Descon 39,9 tỷ đồng là khoản DESCON chi để chuyển quyền sử dụng đất từ các hộ dân cho dự án Preche. Khoản chi hộ này sẽ được Liên doanh hoàn trả cho DESCON sau khi bù trừ khoản Liên doanh đã cho DESCON vay khi dự án được phép khởi công, dự kiến là trong quý 3/2007.

Bảng 14: Các khoản phải trả 2005 – 3 tháng 2007

Đơn vị: VNĐ

TT	Chỉ tiêu	Năm 2005	Năm 2006	3 tháng 2007
I	Nợ ngắn hạn	114.219.088.875	172.750.802.212	159.206.522.483
1	Vay nợ ngắn hạn	19.596.912.000	56.315.159.205	49.961.078.791
2	Phải trả cho người bán	12.991.006.296	29.644.623.574	17.113.440.824
3	Người mua trả trước	39.808.552.053	18.156.488.445	27.162.842.769
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.564.338.819	15.152.125.654	15.426.743.090
5	Phải trả công nhân viên	1.471.835.077	2.962.950.017	2.289.984.017
6	Chi phí phải trả	-	6.098.423.193	4.632.753.001
7	Phải trả phải nộp khác	34.786.444.630	44.421.032.124	42.619.679.946
II	Nợ dài hạn	1.281.754.786	1.054.471.416	1.050.415.045
1	Phải trả dài hạn khác	8.800.000	12.400.000	13.300.000
2	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	516.678.143	555.967.190	553.796.275
3	Dự phòng phải trả dài hạn	756.276.643	486.104.226	483.318.770
	Tổng cộng	115.500.843.661	173.805.273.628	160.256.937.483

Nguồn: Báo cáo kiểm toán và quyết toán của các năm, 2005, 2006 và 3 tháng 2007

Nợ phải trả tăng là do giá trị hợp đồng ký kết trong năm 2006 là 400 tỷ đồng đạt 155,64% kế hoạch và bằng 198,40% so với cùng kỳ năm trước, làm cho giá trị sản lượng xây lắp thực hiện năm 2006 là 307 tỷ đạt 117,26% kế hoạch và bằng 155,71% so với năm 2005. Vì vậy khoản nợ phải trả tăng lên để đáp ứng vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty luôn trả nợ ngân hàng và các đối tượng khác đúng hạn, không để nợ dây dưa, kéo dài. Nợ phải trả đến 31/12/2006 không có khoản nợ nào quá hạn và không có khả năng thanh toán.

Trong các khoản vay và nợ ngắn hạn có khoản Công ty Liên doanh Pумыang Descon cho vay 14,4 tỷ đồng và khoản Công ty Liên doanh Dongah Traco cho vay 15,8 tỷ đồng. Hai khoản vay này được DESCON dùng để giải phóng mặt bằng cho dự án Preche và sẽ được thanh toán bù trừ cùng với khoản DESCON chi hộ cho Liên doanh.

Khoản phải trả cho người lao động không phải là khoản Công ty nợ lương người lao động chưa thanh toán mà là quỹ lương được trích dự trữ chưa chi. Công ty chưa bao giờ trễ hạn trong việc thanh toán lương, thưởng cho người lao động.

Chi phí phải trả là khoản trích trước chi phí vật tư, nhân công và giao thầu lại tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Các khoản phải trả, phải nộp khác chủ yếu là khoản phải trả cho các đội thi công và các xí nghiệp phụ thuộc. Khoản phải trả cho các đội thi công là khoản các đội thi công ứng vốn tự có của mình ra thi công và được Công ty thanh toán lại theo các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng khoán gọn. Trong khoản phải trả này còn có tiền giữ bảo hành và tiền thuế GTGT giữ lại của đội để ràng buộc trách nhiệm của đội đối với chất lượng công việc của họ thực hiện cũng như hóa đơn chứng từ giải chi của họ. Khoản phải trả cho xí nghiệp trực thuộc thực ra là khoản vốn tự có của xí nghiệp sử dụng cho hoạt động kinh doanh. Khoản phải trả này sẽ được giữ cho đến khi giải thể hoặc chấm dứt hoạt động của xí nghiệp trong Công ty.

h. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của DESCON chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp nhận thầu.

Tổng giá trị hàng tồn kho tại thời điểm ngày 31/12/2006 là 37,9 tỷ đồng và tại ngày 31/12/2005 là 27,5 tỷ đồng, tăng 10,3 tỷ đồng là do sản phẩm dở dang tăng 9,1 tỷ đồng và công cụ dụng cụ tăng 1,2 tỷ đồng.

Bảng 15 : Hàng tồn kho trong năm 2005 và 2006

Đơn vị: VND

Stt	Khoản mục	31/12/2005	31/12/2006	Tăng, giảm
1	Nguyên liệu, vật liệu	59.925.875	57.435.717	-2.490.158
2	Công cụ, dụng cụ	391.742.838	1.641.861.453	1.250.118.615
3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	27.070.819.501	36.207.455.089	9.136.635.588
4	Hàng hóa	5.684.388	5.684.388	0
	Tổng cộng hàng tồn kho	27.528.172.602	37.912.436.647	10.384.264.045

Chi phí dở dang là chi phí vật tư, nhân công và chi phí khác của các công trình xây lắp nhận thầu chưa được ghi nhận doanh thu để kết chuyển giá vốn hàng bán. Đây là giá trị khối lượng xây lắp thực hiện của các công trình có thời gian thi công nằm giữa hai năm

tài chính, tại thời điểm lập báo cáo tài chính chưa đến giai đoạn nghiệm thu hoặc đang chờ nghiệm thu. Trong năm 2006 Công ty nhận được nhiều hợp đồng xây lắp có giá trị lớn và thời gian kéo dài sang năm 2007 nên chi phí dở dang tăng hơn so với năm 2005. Giá trị chi phí dở dang trên báo cáo tài chính tương ứng với doanh thu còn chưa ghi nhận theo các hợp đồng đã được ký kết nên các chi phí dở dang này sẽ được chuyển thành giá vốn hàng bán trong năm 2007.

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Với đặc thù của ngành xây dựng, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, về năng lực hoạt động và về khả năng sinh lời của Công ty đều rất tốt : hệ số thanh toán ngắn hạn lớn hơn 1, hệ số thanh toán nhanh bằng 0,86, vòng quay hàng tồn kho từ 6 đến 7 vòng, tỷ suất lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên doanh thu thuần là 4%, tỷ suất lợi nhuận sau thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên vốn chủ sở hữu năm 2005 là 14,32%, năm 2006 là 16,97%. Điều đó chứng tỏ tình hình tài chính của Công ty an toàn và lành mạnh, Công ty có đủ khả năng thanh toán và có chủ động về vốn, sử dụng vốn hiệu quả để tạo ra suất sinh lời cao nhất cho cổ đông.

Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

CHỈ TIÊU	Năm 2005	Năm 2006
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,10	1,08
- Hệ số thanh toán nhanh : (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,86	0,86
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	72,94%	77,53%
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	2,70	3,45
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
- Vòng quay hàng tồn kho	6,05	7,04
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,15	1,29
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,05%	3,07%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	38,52%	17,53%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	10,42%	3,94%
- Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	4,67%	4,12%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán của các năm 2005, 2006

13. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát.

Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc

1. Ông Nguyễn Xuân Bảng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1941.
- Nơi sinh: Nam Ninh – Nam Trực – Nam Định.
- Quốc tịch: Việt Nam.

- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.HCM.
- Điện thoại liên lạc: 8295072 - 8230666
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cao cấp ngành xây dựng dân dụng & công nghiệp.

Quá trình công tác:

- 1982 - 1989: Phó Viện trưởng Viện Thiết Kế - Phân viện Miền Nam.
- 1989 - 1993: GD Công ty Thiết kế & Xây dựng Khu vực II -DESCON
- 1993 - 1999: GD Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2 - DESCON.
- 1999 - 2002: GD Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2- DESCON. Phó TGD Tổng Công ty Xây dựng Công Nghiệp VN.
- 2002 - nay: Chủ tịch HĐQT, TGD Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp – DESCON. Ủy viên BCH Hội Khoa Học Kỹ thuật XD, Ủy viên BCH Liên Hiệp Các Hội KH-KT Tp.HCM 2002-2007, Ủy viên BCH Hội Kết cấu và Công nghiệp Xây dựng Việt Nam, Phó Chủ tịch Hội Kết cấu và Công nghiệp Xây dựng Phía Nam, Ủy viên thường trực HĐQT Hiệp hội Xây dựng và VLXD Tp.HCM.

Số cổ phần nắm giữ: 235.500 cổ phần, chiếm 7,85 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

2. Ông **Phạm Ngọc Côn** – Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị .

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1937.
- Nơi sinh: Huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 64/30/12 Đường Phạm Hồng Thái, P.2, Q. Tân Bình.
- Điện thoại liên lạc: 8211839- 0903839153.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường.

Quá trình công tác:

- 1977 - 1983: Trưởng Phòng NH Đầu Tư & Phát Triển Chi Nhánh Tp.HCM
- 1983 - 1986: Phó giám đốc NH Đầu tư & Phát triển, Chi Nhánh TP.HCM.
- 1986 - 1998: Giám đốc NH Đầu tư & Phát triển, Chi Nhánh TP.HCM.

- 1991 – 1997: Chủ tịch HĐQT NH Phát triển Nhà.
- 1997 – 1999: Chủ tịch Hội đồng Quản lý Quỹ Đầu Tư Phát triển Đô Thị trực thuộc UBND Tp.HCM.
- 1994 – 1998: Ủy viên Hội đồng Hiệp Hội NH.
- 2002 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Tư vấn Thiết Kế SACA , Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp – DESCON, Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Đầu Tư và VLXD Sài Gòn.

Số cổ phần nắm giữ: 150.000 cổ phần, chiếm 5 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

3. Ông **Nguyễn Văn Thương** – Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó TGĐ

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1964.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 199/24B Đường 3 tháng 2, phường 11, Q.10.
- Điện thoại liên lạc: 8295072 – 0913804562.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.

Quá trình công tác:

- 1989 - 2000: Đội trưởng thi công, Chỉ huy trưởng công trường – Công ty DESCON.
- 2000 - 2002: Phó giám đốc Xí nghiệp Xây lắp & Trang trí nội thất – Công ty DESCON.
- 2002 - 2003: Phó Tổng giám đốc Công ty DESCON.
- 2003 - nay: Phó TGĐ; Giám đốc Xí nghiệp 1 - Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp – DESCON, thành viên HĐQT.

Số cổ phần nắm giữ: 150.000 cổ phần, chiếm 5 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

4. Ông **Phạm Hữu Thiên** – Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó TGĐ

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1954.
- Nơi sinh: huyện Núi Thành tỉnh Quảng Nam.

- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 231/5A Lê Văn Sỹ, P.14, Q. Phú Nhuận.
- Điện thoại liên lạc: 8447647 – 0903901733.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư công chánh.

Quá trình công tác:

- 1974 - 1998: Giảng viên Khoa Xây Dựng ĐH Bách Khoa TP.HCM.
- 1992 - 1999: Đội trưởng Đội thi công – Công ty DESCON.
- 2000 - 2002: Giám đốc Công ty TNHH TM & XD An Tâm.
- 2002 - nay: Phó TGD Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp – DESCON, thành viên HĐQT.

Số cổ phần nắm giữ: 150.000 cổ phần, chiếm 5 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

5. Ông Vũ Huy Hoàng – Ủy viên Hội Đồng Quản Trị - Phó TGD

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1966.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 64 Lê Thánh Tôn, P.Bến Nghé, Q.1, Tp.HCM.
- Điện thoại liên lạc: 8295072 – 0903704580.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện - Kỹ sư XD.

Quá trình công tác:

- 1990 - 1993: Kỹ sư thiết kế điện – Công ty DESCON.
- 1994 - 2002: Đội trưởng Đội thi công – Công ty DESCON.
- 2002 - nay: Phó TGD Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp – DESCON.

Số cổ phần nắm giữ: 150.000 cổ phần, chiếm 5 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Ban Kiểm Soát**6. Bà Hoàng Phương Dung – Trưởng Ban Kiểm Soát.**

- Giới tính: Nữ.
- Năm sinh: 1969.
- Nơi sinh: Huyện Thanh Liêm tỉnh Hà Nam.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 041 Lô A, chung cư Lạc Long Quân, P.5, Q.11
- Điện thoại liên lạc: 0908299466.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế.

Quá trình công tác:

- 1990 - 1993: Kế toán tổng hợp Công ty Phong Lan xuất khẩu.
- 1994 – 2001: Kế toán tổng hợp, trợ lý Kế Toán Trưởng Khách sạn Oscar Sài Gòn.
- 2001 – 2002: Công tác tại phòng Media Công ty J.Walter Thompson.
- 2002 - nay: Kế toán trưởng Công ty Mindshare VN (Nay là WPP Media).

Số cổ phần nắm giữ: 2.000 cổ phần, chiếm 0,067 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

7. Ông Nguyễn Phan Vỹ – Thành viên BKS.

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1943.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 60/11 Nguyễn Trãi P.3, Q. 5 , Tp.HCM.
- Điện thoại liên lạc: 9235078 – 0918204270.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán doanh nghiệp & quản lý.

Quá trình công tác:

- 1964 – 1970: Kế toán nông trường Sông Lô – Tuyên Quang.
- 1972 - 1987: Kế toán các doanh nghiệp của Bộ Công Nghiệp.
- 1987 - 1999: Kế toán trưởng Cty XNK Da giày Sài Gòn.

- 1999 - 2003: Chuyên viên chính Vụ tài chính kế toán Bộ Công Nghiệp.
- 2004 - 2007: Trưởng BKS Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON.
- 4/2007 – nay: Thành viên BKS Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON.

Số cổ phần nắm giữ: 80.000 cổ phần, chiếm 2,66 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

8. Ông **Triệu Văn Lâm** – Thành viên BKS

- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1952.
- Nơi sinh: Trục Hưng - Trục Ninh – Nam Định.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 307 Lô B1 Chung cư P.3, Q. 4, Tp.HCM.
- Điện thoại liên lạc: 0908223738.
- Trình độ văn hóa: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thiết bị xây dựng - Kỹ sư Kinh tế.

Quá trình công tác:

- 1975 - 1979: Cán bộ Ban thiết kế cơ bản Sở XD Hải Phòng.
- 1980 - 1984: Đội phó, đội trưởng Đội thi công – Công ty XD Nhà ở Hải Phòng.
- 1985 – 1992: Chuyên viên, chuyên viên chính Sở XD Hải Phòng.
- 1992 – 1998: Chuyên viên chính Sở giao thông công chính Hải Phòng.
- 1994 – 2004: Chuyên viên Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON.
- 2004 - nay: Nhà đầu tư cá nhân.

Số cổ phần nắm giữ: 100.000 cổ phần, chiếm 3,33 % của tổng vốn điều lệ.

Những người có liên quan: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

14. Tài sản

Nhà xưởng và tài sản khác:

Bảng 17: Danh sách tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2006

Đơn vị: đồng

TT	Khoản Mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Máy móc thiết bị	653.429.154	207.651.782
2	Phương tiện vận tải	5.030.336.707	2.648.183.488
3	Nhà xưởng, vật kiến trúc	1.040.919.612	325.288.938
4	Khác	989.512.839	272.649.948
5	Quyền sử dụng 2,876m ² đất xây dựng công trình công nghiệp tại Thủ Dầu Một, Bình Dương	1.410.437.000	1.147.154.000
6	Quyền sử dụng 16,595m ² đất nông nghiệp tại Nhơn Trạch, Đồng Nai	3.277.258.000	3.203.609.000
7	Tài sản cố định vô hình khác	462.815.000	41.967.000
Tổng cộng		12.864.708.312	7.846.504.156

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2006

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Bảng 18: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong 3 năm tới

Chỉ tiêu	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
	(triệu đồng)	tăng giảm	(triệu đồng)	tăng giảm	(triệu đồng)	tăng giảm
Giá trị sản lượng	407.500	32,48%	450.000	10,43%	490.000	8,89%
Doanh thu	406.906	39,91%	438.092	7,66%	476.927	8,86%
Giá vốn hàng bán	369.127	38,40%	392.400	6,30%	420.300	7,11%
Lợi nhuận gộp	37.779	56,51%	45.692	20,95%	56.627	23,93%
Chi phí hoạt động	12.794	6,42%	13.400	4,74%	13.550	1,12%
Lãi/lỗ trước thuế	24.985	106,21%	32.292	29,25%	43.077	33,40%
Thuế thu nhập DN	6.926	103,22%	5.954	-14,03%	5.922	-0,54%
Lợi nhuận sau thuế	18.059	115,57%	26.338	45,84%	37.155	41,07%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,44%		6,01%		7,79%	
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	16,83%		25,99%		37,75%	
Tỷ lệ cổ tức	10,00%		12,00%		15,00%	

Nguồn: Kế hoạch kinh doanh của Công ty

Các căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên:

Dựa trên các Hợp đồng xây lắp các công trình đã ký kết và các dự án đầu tư của Công ty sắp tới cũng như việc Công ty quyết tâm đẩy mạnh công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu và nâng cao chất lượng công tác đấu thầu. Bên cạnh đó, vào năm 2007, Công ty dự

kiến sẽ đẩy mạnh đầu tư vào các dự án bất động sản như Dự án trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp PRECHE. Dưới đây là bảng diễn giải về chỉ tiêu doanh thu của Công ty trong các năm tới:

➤ Hoạt động Xây lắp:

Bảng 19: Các hợp đồng đã ký kết và đang thực hiện

STT	Chủ đầu tư	Tên công trình (Hạng mục công trình)	Giá trị hợp đồng	Thời gian khởi công	Thời gian hoàn thành
1	Cty TNHH Cargill VN	NM Thức ăn gia súc Cargill Long An	60.488.228.000	25-03-06	25-06-07
2	Cty TNHH Cargill VN	NM Thức ăn gia súc Cargill Bình Định	30.082.800.000	01-06-06	30-01-07
3	Cty Liên doanh TNHH STADA VN	Nhà máy SX dược phẩm GMP-EUROPE + Trạm điện + Hoàn thiện	21.119.736.000	15-02-06	15-06-07
4	Cty May Việt Tiến	Nhà kho thành phẩm	4.184.187.000	20-04-06	20-07-07
5	Cty TNHH TM Sài Gòn Gia Lai - SAGIACO	Siêu thị Coopmart Pleiku	14.864.409.000	07-06-06	07-04-07
6	Trường Cao đẳng Công nghiệp Dệt May Thời trang II	Khối hành chính lớp học; Giảng đường trực 5-C	3.865.355.500	20-11-06	20-07-07
7	Cty CP Sữa Việt Nam – VINAMILK	NM cà phê Sài Gòn	49.436.803.918	27-07-06	31-05-07
8	Cty Dầu thực vật Hương liệu Mỹ phẩm Việt Nam	Cảng dầu thực vật 100T/ngày	12.678.241.000	02-07-06	21-05-07
9	Cty TNHH Tri Viet Việt Nam	Nhà xưởng Tri Việt Cần Thơ	9.280.000.000	08-09-06	08-04-07
10	Cty TNHH Godrej VN	NM Godrej GD2	5.222.593.000	12-09-06	12-03-07
11	Cty CP Tin học Lạc Việt	Cao ốc VP Lạc Việt	16.681.000.000	25-04-06	05-08-07
12	Cty CP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Viện Công nghệ SG Tel - ĐH Hùng Vương	24.775.200.000	22-03-06	22-06-07
13	Cty CP Sữa VN - VINAMILK	NM bia Hương Việt	34.006.000.000	25-05-06	25-04-07
14	Cty LD Xây dựng HIVICO	SK Telecom IT Center	21.524.000.000	01-11-06	30-06-07
15	Cty TNHH Công nghệ Nhựa Pao Yeng	Xây dựng mới VP, Xưởng	16.600.000.000	07-10-06	07-05-07
16	Bệnh viện Nhi đồng 2	Sơn nước, sửa chữa các hạng mục	2.025.000.000	06-02-07	15-04-07
17	Cty TNHH Dược phẩm 3A	Tòa nhà văn phòng, nhà kho	7.645.000.000	22-01-07	25-06-07
18	Chi nhánh Công ty TNHH Cửa sổ nhựa Châu Âu	Nhà kho, căn tin NM Euro Window 2	2.079.987.000	26-02-07	27-05-07
19	Cty CP Kính Đô Bình Dương	NM sản xuất bánh kẹo Kinh Đô Bình Dương	17.592.630.000	01-03-07	21-06-07
20	Cty TNHH An Huy	Nhà máy An Huy	6.635.832.322	20-03-07	07-08-07
21	Cty TNHH Evergreen	NM Sợi Evergreen	34.720.000.000	25-04-07	25-12--07
22	Cty CP Bao bì và Dịch vụ Sam Thịnh	Xây dựng GD2 NM Bao bì Sam Thịnh	4.552.000.000	03-05-07	03-08-07
TỔNG CỘNG:			400.059.002.740		

Nguồn: Báo cáo của Phòng kinh doanh của Công ty

➤ Hoạt động kinh doanh bất động sản:

Dự án PRECHE là dự án trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp để bán, được Công ty DESCON liên doanh với tập đoàn PUMYANG của Hàn Quốc triển khai thực hiện.

Vị trí: Khu đất xây dựng công trình Dự án PRECHE nằm tại phường Thảo Điền, quận 2 TP Hồ Chí Minh. Công trình nằm trong khu vực dân cư có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội rất cao cấp trong tương lai. Vị trí công trình là cửa ngõ phía Đông thành phố, tiếp xúc với những trục giao thông chính của thành phố. Xung quanh là những dự án quy hoạch rất quy mô và hiện đại của thành phố như: Cantavil, Estela, Khu đô thị mới An Phú An Khánh, dự án Vinaconex, Sài Gòn Riviera, hạ tầng kỹ thuật tốt, cảnh quan đẹp, rất thuận lợi cho môi trường đầu tư kinh doanh.

Khu vực xây dựng Dự án PRECHE có đặc điểm nằm gần các công trình công cộng như: Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, trường Quốc tế Sài Gòn, trung tâm thương mại siêu thị Cash Métro, UBND Quận 2, Trung tâm Thể dục thể thao Rạch Chiếc sắp xây dựng... Vì vậy hiện tại và tương lai Dự án có đầy đủ các điều kiện phúc lợi xã hội rất tốt.

Quy mô: 30 tầng, Dự án PRECHE được xây thành 2 khối song song có kiến trúc hiện đại, tạo nét ấn tượng ở cửa ngõ phía Đông của thành phố. Khối ở bố trí từ tầng 4 đến tầng 30 các căn hộ rất khoa học, rộng rãi và linh hoạt theo lối kiến trúc hiện đại nhất hiện nay ở các nước tiên tiến. Đây là công trình có sự phối hợp thiết kế bởi công ty JINYANG- Hàn Quốc (nổi tiếng chuyên về cao ốc và chung cư của Hàn Quốc) và một số công ty thiết kế Việt Nam như: CDCo, Hoàng Lê, có lối kiến trúc rất gần gũi với phong cách kiến trúc Á đông hiện đại.

Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến khởi công vào quý 2 năm 2007 và hoàn thành công trình trong 2 năm rưỡi, đến giữa năm 2009 sẽ chính thức giao nhà. Việc xây dựng nhà mẫu đang được tiến hành để khi công trình bắt đầu khởi công sẽ tiến hành giới thiệu với nhà đầu tư, phục vụ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ.

Dự báo lợi nhuận mang lại từ dự án Preche:

Năm 2008: 2.043.459 đô la Mỹ tương đương 36,33 tỷ đồng Việt Nam

Năm 2009: 4.768.070 đô la Mỹ tương đương 76,29 tỷ đồng Việt Nam

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Sự phát triển ổn định của nền kinh tế Việt Nam tạo nhiều cơ hội cũng như thách thức mới đối với hoạt động kinh doanh của DESCON. Kế hoạch doanh thu của Công ty được tính toán dựa trên mức tăng trưởng bình quân của ngành trong các năm qua và sự tăng cao nhu cầu của thị trường (hợp đồng đã ký kết). Mức tăng của giá vốn hàng bán được tính toán đảm bảo tỷ lệ giá vốn hàng bán trên tổng doanh thu trong quá khứ là khoảng 85-90%; chi phí hoạt động (bao gồm chi phí bán hàng và chi phí quản lý) cũng được tính trên tỷ lệ % trên doanh thu trung bình trong quá khứ.

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp (Descon) cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời dựa trên kết quả kinh doanh trong các

năm vừa qua, năng lực của Descon và mức tăng trưởng dự tính sắp tới của ngành, SSI nhận thấy kế hoạch sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp. Với chính sách phân phối lợi nhuận là dành phần lớn lợi nhuận cho việc đầu tư phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đưa ra tỷ lệ cổ tức ổn định là 10-15%/năm trong 3 năm sắp tới, đây là mức cổ tức mà Công ty hoàn toàn có khả năng chi trả.

Những nhận xét trên chỉ mang tính tham khảo mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin niêm yết

- Không có

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

- Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 7.300.000 cổ phần (bảy triệu ba trăm ngàn cổ phần). Trong đó:

❖ Đối tượng 1:

- Giai đoạn (a): Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 57%: 1.710.000 cổ phiếu (tương đương với 17,1 tỷ đồng tính theo mệnh giá) từ quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính;
- Giai đoạn (b): phát hành thêm theo tỷ lệ 33%: 990.000 cổ phiếu (tương đương 9,9 tỷ đồng tính theo mệnh giá).

Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán bổ sung: 2.700.000 cổ phần.

❖ Đối tượng 2: Phát hành cho CB-NV 150.000 cổ phiếu (tương đương 1,5 tỷ đồng tính theo mệnh giá)

Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán bổ sung: 150.000 cổ phần

❖ Đối tượng 3: Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư lớn 4.450.000 cổ phiếu (tương đương 44,5 tỷ đồng tính theo mệnh giá) theo hình thức phát hành riêng lẻ.

Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán bổ sung: 4.450.000 cổ phần.

4. Giá chào bán dự kiến

- ❖ Đối tượng 1: Phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá 15.000 đồng/cổ phần
- ❖ Đối tượng 2: Phát hành cho CB-NV với giá 15.000 đồng/cổ phần.

- ❖ Đối tượng 3: Phát hành cổ phiếu theo hình thức phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư lớn với giá 29.000 đồng/cổ phần

5. Phương pháp tính giá

- ❖ Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu (CĐHH):

Giá phát hành cho CĐHH được xác định dựa trên nhu cầu huy động vốn để phát triển các dự án của Công ty trong tương lai. Với giá bán cho CĐHH là 15.000 đồng/cổ phiếu, DESCON có thể huy động thêm 14,85 tỷ đồng, đáp ứng được 10,68% tổng nhu cầu vốn. Đây là mức giá mà cả cổ đông và Công ty đều đạt được thoả thuận trong kỳ ĐHCĐ thường niên năm 2006 vừa qua.

- ❖ Giá phát hành cho cán bộ công nhân viên (CBCNV) Công ty:

Theo quy định của Luật Doanh Nghiệp năm 2005, giá phát hành cho các đối tượng khác không phải là CĐHH sẽ phải bằng hoặc cao hơn giá chào bán cho CĐHH trong cùng đợt phát hành. Do đó, giá bán cho CBCNV được Công ty chào bán với giá 15.000 đồng/cổ phiếu.

- ❖ Giá phát hành cho đối tác chiến lược:

Giá chào bán cho các đối tác chiến lược là giá tham chiếu của mỗi cổ phiếu DESCON sau khi phát hành cho CĐHH. Giá tham chiếu được tính như sau:

Giá thị trường tại thời điểm tháng 3/2007	50.000 đồng/cổ phiếu			
Giá phát hành cho CĐHH	15.000 đồng/cổ phiếu			
Số lượng cổ phiếu hiện nay	3.000.000			
Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành cho CĐHH	Khối lượng cổ phiếu theo giá trị mệnh giá (1)	Giá (2) (đồng)	Tổng \$ (3)=(1)*(2) (tỷ đồng)	Giá/CP (3/1)
Số lượng cổ phiếu hiện tại	3.000.000	50.000	150	
Số lượng cổ phiếu thường	1.710.000			
Số lượng phát hành cho CĐHH	990.000	15.000	14,85	
Tổng Cộng	5.700.000		164,85	29.000

Giá chào bán cho CĐHH, cán bộ công nhân viên Công ty; và các đối tác chiến lược đã được Đại hội cổ đông thông qua trong kỳ họp ĐHCĐ thường niên của DESCON vào ngày 21/04/2007.

6. Phương thức phân phối

- ❖ Phương thức phân phối:

- Đối tượng 1: Phân phối tại trụ sở Công ty
- Đối tượng 2: Phân phối tại trụ sở Công ty (theo danh sách do Hội đồng Quản trị phê duyệt).
- Đối tượng 3: Chào bán riêng lẻ

- ❖ Đơn vị tư vấn:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp HCM

Chi nhánh Hà Nội: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

7. Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến)

- ❖ Đợt phát hành sẽ được thực hiện ngay sau khi nhận được giấy phép của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

8. Kết quả biểu quyết của cổ đông về việc tăng vốn điều lệ của Công ty

(Trích biên bản họp ĐHCĐ thường niên năm 2006 Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp DESCON)

Kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHCĐ thường niên DESCON năm 2006 như sau:

- Thành viên tham dự Đại hội đều có đủ tư cách Cổ đông và đại diện cho Cổ đông đều có uỷ quyền hợp pháp bằng văn bản
- Số cổ đông tham dự Đại hội là 47 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu 2.545.600 cổ phần, tương đương với 84,85% vốn điều lệ của Công ty. Trong đó có 165.200 cổ phần uỷ quyền cho người khác dự thay.
- Tổng số cổ phần của CBCNV, HĐQT, BKS là:
- Tổng số cổ phần cổ đông ngoài nắm giữ là:
- Phương án phát hành tăng vốn điều lệ được tất cả cổ đông hiện diện biểu quyết chấp thuận 100%.
- Do đó, trong phương án phát hành tăng vốn điều lệ của DESCON, phần phát hành cho CBCNV cũng đã được các cổ đông (không bao gồm cổ đông là CBCNV của Công ty) tán thành 100%.

9. Kế hoạch đăng ký mua cổ phiếu và phương thức thực hiện quyền**❖ Đối tượng 1: cổ đông hiện hữu****Giai đoạn (a): Trả cổ phiếu thưởng**

- ✓ Tỷ lệ phân phối: 100:57. Căn cứ vào ngày phân bổ quyền nhận cổ phiếu thưởng, cổ đông sở hữu 100 (một trăm) cổ phiếu thì được thưởng thêm 57 (năm mươi bảy) cổ phiếu.

Cổ phiếu sẽ được phân phối cho các cổ đông tại trụ sở của Công ty theo hình thức ghi sổ.

Các bước thực hiện phát hành của Giai đoạn (a):

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu thưởng

- ✓ Công ty Descon sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn (SSI làm dịch vụ lưu ký cho Descon) để xác định Danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu thưởng.

Bước 2: Thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng

- ✓ Trong vòng 6 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, Công ty Descon xác nhận tính chính xác của Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền người sở hữu chứng khoán.
- ✓ Vào ngày phát hành cổ phiếu, các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ nhận cổ phiếu mới theo tỷ lệ quy định. Các cổ đông sẽ được hạch toán chứng khoán phát hành thêm tại SSI.

Bước 3: Phân phối cổ phiếu:

- ✓ Do tính chất đặc thù của việc phân phối cổ phiếu lẻ của Công ty, việc phân phối cổ phiếu chỉ được thực hiện sau khi Công ty nhận được giấy phép của UBCKNN.

Bước 4: Tổng kết phát hành

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu: Công ty Descon sẽ gửi Báo cáo phát hành cho UBCKNN.

Bảng 18: Lịch trình phát hành cổ phiếu cho Đối tượng 1 giai đoạn (a)

STT	Công việc	Thời gian	Nhân sự
1	Thông báo về ngày chốt danh sách cổ đông	d	DESCON
2	Chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký sở hữu cuối cùng)	d+10	DESCON
3	SSI gửi DSCĐ cho Công ty	d+12	SSI
4	Công ty xác nhận tính chính xác của Danh sách tổng hợp	d+18	DESCON
5	Nhận giấy phép phát hành của UBCK	D	DESCON
6	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+5	DESCON, SSI
7	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D+10	SSI, DESCON
8	Báo cáo UBCKNN	D+13	DESCON, SSI

(Ghi chú: Lịch trình trên được tính theo ngày làm việc và ngày d là ngày 08/05/2007)

Giai đoạn (b): Phát hành thêm

- ✓ Tỷ lệ phân phối: 100:33. Căn cứ vào ngày phân bổ quyền mua thêm cổ phiếu, cổ đông sở hữu 100 (một trăm) cổ phiếu thì được mua 33 (ba mươi ba) cổ phiếu phát hành thêm.
- ✓ Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo “Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán” do SSI cung cấp.
- ✓ Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua: người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua chứng khoán của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển cho người thứ 3).
- ✓ Cổ phiếu sẽ được phân phối cho các cổ đông tại trụ sở của Công ty theo hình thức ghi sổ.

Các bước thực hiện phát hành của Giai đoạn (b):

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu

- ✓ DESCON sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với SSI để xác định Danh sách cổ đông có quyền mua thêm cổ phiếu mới.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- ✓ DESCON phối hợp cùng SSI phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua cổ phiếu cho các cổ đông (ngày 18/05/2007).
- ✓ Các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới phát hành theo tỷ lệ được mua đã qui định trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ khi nhận được giấy phép phát hành của UBCKNN. Các cổ đông sẽ đăng ký thực hiện quyền tại trụ sở của DESCON.

- ✓ Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá qui định. Sau thời hạn quy định (24/05/2007 đến 15/06/2007), các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.
- ✓ Trong thời hạn 20 ngày làm việc để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại thành viên lưu ký với thủ tục cụ thể như sau:
 - Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua chứng khoán được thực hiện tại SSI.
 - SSI kiểm tra việc sở hữu quyền của người chuyển nhượng quyền và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán

Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền

- ✓ Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền ưu tiên mua trước cổ phần, SSI và DESCON lập Báo cáo tình hình thực hiện quyền mua chứng khoán và Danh sách cổ đông thực hiện quyền (mua chứng khoán phát hành thêm) sau 1 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thực hiện quyền.

Bước 4: Phân phối chứng khoán

- ✓ Vào ngày phát hành, SSI gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến trụ sở của DESCON. Đồng thời SSI sẽ ghi tăng số chứng khoán phát hành thêm theo tỷ lệ tương ứng và hoàn trả lại sổ cho cổ đông.

Bước 5: Tổng kết phát hành

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, DESCON sẽ gửi báo cáo phát hành cho UBCKNN.

Lưu ý: Nếu quá thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày quyền mua cổ phần có hiệu lực mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được sự đền bù nào của Công ty.

Bảng 19: Lịch trình phát hành cổ phiếu cho Đối tượng 1 giai đoạn (b)

STT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Thông báo chốt danh sách cổ đông	d	DESCON, SSI
2	Chốt danh sách cổ đông	d+10	DESCON, SSI
3	SSI gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho DESCON	d+12	SSI
4	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	d+15 – d+20	DESCON, SSI
5	Nhận Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu	D	DESCON, SSI
6	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+5	DESCON, SSI
7	Nộp tiền mua cổ phiếu	D+20 – D+25	DESCON, SSI
8	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức phát hành	D+26	SSI
9	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D+46	DESCON, SSI

10	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có)	D+47	DESCON
11	Báo cáo phát hành cho UBCK	D+50	DESCON, SSI

(Ghi chú: Lịch trình trên được tính theo ngày làm việc và ngày d là ngày 08/05/2007)

Kế hoạch phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có):

✓ **Nguyên tắc xử lý cổ phiếu lẻ:**

Số cổ phiếu lẻ (nhỏ hơn 1) của cổ phiếu thường và của quyền mua sẽ được cộng dồn với nhau. Trong trường hợp phát sinh cổ phiếu lẻ từ số cộng dồn thì nguyên tắc xử lý như sau:

- Số lẻ của cổ phiếu thường: Được làm tròn đến hàng đơn vị
- Số lẻ của quyền mua thêm: Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.

✓ **Nguyên tắc xử lý cổ phiếu không đặt mua hết (đối với quyền mua):**

Số cổ phần không được cổ đông đặt mua hết (nếu có) sẽ được Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.

Các trường hợp phát sinh cổ phiếu lẻ:

✓ **Trường hợp toàn bộ cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu và số cổ phiếu lẻ cộng dồn của từng cổ đông là số nguyên**

Tổng tỷ lệ phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, bao gồm cổ phiếu thường và phát hành thêm, là 90%. Do đó, mặc dù có phát sinh cổ phiếu lẻ trong phần cổ phiếu thường và phần phát hành thêm, tổng số cổ phiếu lẻ cộng dồn vẫn là số nguyên.

Ví dụ: Cổ đông A hiện đang sở hữu 150 cổ phiếu sẽ được nhận 85,5 (150 x 0,57) cổ phiếu thường và được quyền mua thêm 49,5 (0,33 x 150) cổ phiếu. Do đó, tổng số cổ phiếu cổ đông A sở hữu sau đợt phát hành sẽ là 285 cổ phiếu.

✓ **Trường hợp toàn bộ cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua thêm và số cổ phiếu lẻ cộng dồn của từng cổ đông không là số nguyên**

Nếu tổng số cổ phiếu của cổ đông hiện hữu sau đợt tăng vốn là lẻ, thì phần lẻ phát sinh trong cổ phiếu thường sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, trong khi cổ phiếu lẻ phát sinh trong phần phát hành thêm thì HĐQT sẽ phân phối cho đối tượng khác.

Ví dụ: Cổ đông C hiện đang sở hữu 101 cổ phiếu sẽ nhận được 57,57 (101 x 0,57) cổ phiếu thường và được mua thêm 33,33 (101 x 0,33) cổ phiếu phát hành thêm. Tổng số cổ phiếu sau đợt tăng vốn của cổ đông C là 191,9 (101 x 1,9) cổ phiếu. Như vậy, cổ đông C thực nhận số cổ phiếu thường là 57 cổ phiếu đồng thời được quyền mua 33 cổ phiếu phát hành thêm. 0,57 cổ phiếu lẻ từ cổ phiếu thường sẽ bị mất đi do làm tròn đến hàng đơn vị. Quyền mua 0,33 cổ phiếu phát hành thêm sẽ được cộng dồn vào cổ phiếu lẻ của các cổ đông khác (trường hợp quyền mua) và cổ phiếu không được đặt mua hết để phân phối cho đối tượng khác.

✓ **Trường hợp một phần cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua thêm:**

Cổ đông hiện hữu sẽ chỉ được nhận 57% cổ phiếu thường. Quyền mua thêm 33% cổ phiếu phát hành thêm sẽ được HĐQT phân phối cho đối tượng khác. Trong trường

hợp này, nếu có cổ phiếu lẻ phát sinh, thì số cổ phiếu lẻ sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.

Ví dụ: Cổ đông B hiện đang sở hữu 350 cổ phiếu sẽ được nhận: 199,5 (350 x 0,57) cổ phiếu thưởng. Như vậy số cổ phiếu mới thực nhận của cổ đông B là: 199 cổ phiếu.

- ❖ **Đối tượng 2: Phát hành cho cán bộ công nhân viên (CB-NV) của Công ty theo danh sách do Hội đồng quản trị Công ty DESCON phê duyệt.**
- ✓ Sau khi nhận được Giấy phép phát hành của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, Hội đồng quản trị Công ty Descon sẽ lập Danh sách cán bộ công nhân viên được quyền mua cổ phần. Cổ phần không được chuyển nhượng trong thời gian 1 năm, được hưởng cổ tức.
- ✓ Số cổ phiếu không được bán hết sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các đối tượng khác theo giá bằng với giá bán cho cổ đông lớn.

Các bước thực hiện phát hành của Đối tượng 2:

Dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu cho đợt phát hành như sau:

Bảng 19: Lịch trình phát hành cổ phiếu cho Đối tượng 2

TT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu	D	DESCON, SSI
2	Xác định Danh sách CBCNV được mua	D+3	DESCON
3	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+5	DESCON, SSI
4	CBCNV đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D+20	DESCON
5	Gửi báo cáo phát hành cho UBCK	D+27	DESCON

(Ghi chú: Lịch trình trên được tính theo ngày làm việc)

Bước 1: Xác định danh cán bộ nhân viên được quyền mua cổ phiếu

- ✓ DESCON sẽ thông qua các tiêu chí xác định CB-NV được mua cổ phần, các tiêu chí phân bổ và cam kết nắm giữ để xác định Danh sách CB-NV được quyền mua.
- ✓ Các tiêu chí được xem xét làm căn cứ phân phối cổ phần cho cán bộ nhân viên của Công ty bao gồm:
 - Hợp đồng lao động chính thức (áp dụng với đối tượng là nhân viên)
 - Vị trí quản lý/ điều hành
 - Thâm niên làm việc tại Công ty
 - Năng lực và trình độ chuyên môn
 - Kinh nghiệm làm việc
 - Thành tích công tác
 - Chưa là cổ đông của Công ty

Bước 2: Đăng ký mua và phân bổ cổ phiếu

- ✓ DESCON sẽ thông báo cho CB-NV chủ chốt của Công ty đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần đã được HĐQT đề ra. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 7-15 ngày làm việc.

- ✓ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho CB-NV. Thời gian thực hiện dự kiến là 27 ngày làm việc sau khi chốt danh sách.

Bước 3: Tổng kết đợt phát hành

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, DESCON sẽ gửi báo cáo phát hành cho UBCKNN và TTGDCK Tp.HCM.

❖ Đối tượng 3: Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn

- ✓ Tiêu chí xác định nhà đầu tư lớn:
 - Là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có tiềm năng về tài chính, ưu tiên cho các nhà đầu tư có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (người sản xuất và thường xuyên cung cấp nguyên vật liệu cho doanh nghiệp, người cam kết tiêu thụ lâu dài sản phẩm của doanh nghiệp, người gắn bó lợi ích chiến lược lâu dài trong kinh doanh) hoặc hoạt động trong lĩnh vực tài chính và chứng khoán (các tổ chức đầu tư tài chính, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ v.v...).
 - Có tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phiếu của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật (đối với tổ chức nước ngoài).

Các bước thực hiện phát hành của Đối tượng 3:

- ✓ Sau khi nhận Giấy phép đăng ký phát hành của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổ chức phát hành (Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON) phối hợp với tổ chức tư vấn (Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn) thực hiện chào bán cho 10 – 20 nhà đầu tư lớn của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON.
- ✓ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn sẽ thông báo cho các nhà đầu tư lớn của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần theo dự kiến của hai bên. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 7-15 ngày làm việc.
- ✓ Nhà đầu tư lớn đăng ký chào giá cạnh tranh với mức giá sàn bằng giá dự kiến phát hành của DESCON. Nguyên tắc xác định nhà đầu tư được mua: theo giá đặt mua từ cao xuống thấp, nhà đầu tư đặt mua theo giá nào thì được mua theo giá đó. Việc lựa chọn nhà đầu tư lớn sẽ do Hội đồng Quản trị Công ty quyết định.
- ✓ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DESCON sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, ký kết hợp đồng phân phối, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho nhà đầu tư. Thời gian thực hiện dự kiến là 25-30 ngày làm việc sau khi kết thúc việc chào bán cổ phần.
- ✓ Tổng kết phát hành: Trong thời gian 5 ngày làm việc sau khi đợt phát hành kết thúc, Công ty DESCON và SSI sẽ lập báo cáo phát hành gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Bảng 20: Lịch trình phát hành cổ phiếu cho Đối tượng 3

TT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu	D	DESCON, SSI
2	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D + 5	DESCON, SSI

3	Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 20	DESCON, SSI
4	Gửi báo cáo phát hành cho UBCKNN	D + 25	DESCON

(Ghi chú: Lịch trình trên được tính theo ngày làm việc)

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Các pháp nhân và thể nhân nước ngoài có thể mua cổ phần của DESCON theo đúng qui định của pháp luật Việt Nam hiện hành.
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON) không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.
- Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên TTGDCK thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0% (0 cổ phần)

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Theo điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON), các thành viên HĐQT không được chuyển nhượng quá 50% tổng số cổ phần sở hữu tại thời điểm được bầu vào HĐQT trong suốt thời gian đương nhiệm và phải đảm bảo số cổ phần còn lại sau khi chuyển nhượng không thấp hơn 50% tổng số cổ phần sở hữu.
- Căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON) năm 2007, phần phát hành cổ phiếu ưu đãi về giá cho cán bộ công nhân viên sẽ bị hạn chế 100% số cổ phần này trong vòng một (01) năm kể từ ngày danh sách CB-NV được HĐQT ký duyệt (sau khi nhận được giấy phép chào bán của UBCKNN).

12. Các loại thuế có liên quan

- Theo qui định của Thông tư số 74/2000/TT-BTC ban hành ngày 19/07/2000 của Bộ Tài chính, đối với tổ chức phát hành có chứng khoán được niêm yết, ngoài việc được hưởng các ưu đãi về thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành còn được giảm 50% số thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 02 (hai) năm tiếp theo kể từ khi niêm yết chứng khoán lần đầu tại TTGDCK.
- Theo qui định trong Thông tư số 100/2004/TT-BTC “Hướng dẫn về thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán”, ban hành ngày 20/10/2004, cổ tức thu từ cổ phiếu thuộc diện miễn thuế hoàn toàn đối với tất cả nhà đầu tư tổ chức và cá nhân.
- Thông tư số 100/2004/TT-BTC cũng qui định nhà đầu tư cá nhân không phải đóng thuế trên khoản chênh lệch giá khi bán cổ phiếu.
- Nhà đầu tư là tổ chức có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế * Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng * 0,1%

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số 310.10.00.0485068 do Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp – DESCON mở tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh TP.HCM, địa chỉ : 134 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM, điện thoại : 08 8290 410

VI. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

1. Mục đích phát hành

Đợt phát hành cổ phiếu lần này thực hiện theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2007 ngày 21/04/2007 được thông qua bằng hình thức biểu quyết. Mục đích của đợt phát hành:

- Huy động vốn để thực hiện các dự án đầu tư:

Bảng 21: Các dự án cần huy động vốn trong đợt phát hành này

Stt	Diễn giải	Địa điểm đầu tư	Nhu cầu vốn (Triệu đồng)
1	Góp 40% vốn điều lệ thành lập công ty liên doanh để triển khai dự án Nhà máy thủy điện Đắc Nia, Đắc Nông	Đắc Nông	12.000,00
2	Dự án đầu tư hạ tầng Khu biệt thự nghỉ dưỡng trên khu đất hơn 100ha tại Đà Lạt	Đà Lạt	67.000,00
3	Giải phóng mặt bằng và lập dự án căn hộ cao cấp mặt tiền Đại lộ Đông Tây Quận 2 trên lô đất 10.000 m ²	TP.HCM	60.000,00
Tổng Cộng			139.000,00

- Bổ sung vốn lưu động để đáp ứng yêu cầu kinh doanh.

2. Phương án khả thi

Thông tin về dự án đầu tư được lấy từ các báo cáo khả thi do Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (DESCON) lập.

2.1. Dự án Nhà máy thủy điện Dak Nir

a. Tổng quan:

Dự án Nhà máy Thủy điện Dak Nir là dự án BOO thuộc nhóm B được Công ty Descon liên doanh với Công ty TNHH Trung Thành Hưng, Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Công nghiệp Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh tế Việt Nam cùng góp vốn thực hiện. Dự án có công suất phát điện 5,2MW và có thể mở rộng thêm bằng

cách sử dụng nguồn nước sau nhà máy để xây dựng thêm nhà máy thứ hai có công suất 3MW.

b. Vị trí dự án :

Dự án dự kiến đặt ở hạ lưu suối Dak Nir trên địa phận xã Dak Nir, huyện Dak Nong, tỉnh Dak Nong, cách thị xã Gia Nghĩa 8km về phía đông nam và cách Quốc lộ 28 khoảng 2km.

Suối Dak Nir bắt nguồn từ khu vực dãy núi Dang Tout chảy theo hướng đông bắc – tây nam, đổ ra sông Đồng Nai, có lưu vực phía thượng lưu nằm trọn trong khu vực huyện Dak Nong, với tổng diện tích lưu vực tính đến tuyến năng lượng khoảng 54 km².

Tại vị trí gần cuối lưu vực của suối Dak Nir có một hồ tự nhiên với diện tích mặt nước tự nhiên khoảng 20ha có cửa đổ vào thác thứ nhất của chuỗi thác cuối lưu vực. Chung quanh hồ là rừng nguyên sinh khoảng 200ha. Khí hậu tại khu vực nhà máy rất ôn hòa, mát mẻ, sẽ là khu du lịch lý tưởng.

c. Điều kiện tự nhiên :

▪ Điều kiện khí hậu:

Khí hậu của lưu vực Dak Nir nằm trên cao nguyên XnaRo có đỉnh cao 1580m chắn gió biển Đông nên sinh mưa nhiều, lượng mưa lớn.

Lưu vực Dak Nir nằm trong khu vực khí hậu gió mùa ẩm, hàng năm có hai mùa là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 và mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Lượng mưa trong 6 tháng mùa mưa chiếm 86,9% lượng mưa cả năm. Số ngày mưa bình quân nhiều năm là 172 ngày. Lượng mưa bình quân hàng năm là 2500mm. Nhiệt độ trung bình là 21,20C, độ ẩm không khí trung bình là 85%, tốc độ gió trung bình là 1,6m/s.

▪ Đặc điểm địa hình:

Dự án thủy điện Dak Nir dự kiến đặt tại hạ lưu suối Dak Nir. Tại khu dự án suối Dak Nir chảy theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, chiều rộng thay đổi 10 đến 20m. Lòng suối hầu hết lộ đá gốc. Thác 2 tầng có chiều rộng từ 15 đến 20m. Hai vách bờ suối rất dốc, lộ đá gốc. Phần lớn diện tích đất đai là rừng nguyên sinh và tái sinh xen lẫn đất canh tác nông nghiệp. Phần hạ lưu thác có các dãy đồi núi cao chạy sát với bờ suối Dak Nir đổ ra sông Đồng Nai. Độ dốc sườn đồi rất lớn 25-40%. Trên mặt đất hầu hết là diện tích chưa được khai phá. Tại khu kênh dẫn, đường ống và nhà máy dự kiến định vị là đất rừng mới khai phá.

▪ Điều kiện địa chất:

Dự án thủy điện Dak Nir phân bố trên đới địa chất Serepok – Sông Bé, tiếp giáp với đới hoạt hóa Mozozoi muộn, Kainôzôit Đà Lạt, gần đứt gãy sâu Rạch Giá – Tuy Hòa nên cấp độ đất phong được xác định là 7 (MSK-64).

Tham gia vào cấu trúc địa chất gồm có hai loại đá : đá cổ nhất và đá bazan. Đá cổ nhất là đá bột kết cát điệp La Ngà (J2Ln) chúng phân bố từ khoảng cao độ 320m và thấp hơn, nghĩa là ở phần hạ lưu suối Dak Nir và dọc bờ sông Đồng Nai. Đá bazan để tứ (β QII-IV) phân bố rộng rãi ở trung và thượng lưu lưu vực suối, trên bề mặt địa hình thoải. Dọc lòng suối và hai bên bờ suối ở đoạn trung và thượng lưu có cát, cuội, sỏi, đá tảng chiếm dày khoảng 0,3m. Ở sườn đồi phủ đất Eluvi gồm đất và đá tảng, bazan, chiều dày không quá 5m. Ở đoạn hạ lưu lòng suối lộ đá bột kết, sườn đồi phủ đất sét Eluvi chiều dày 5-15m. Cần phải nói thêm là tiếp giáp giữa đá bazan và đá bột kết đều có lớp đất sét Larerit hóa, chiều dày 1,5m.

Bảng 22: cơ cấu và nhu cầu vốn cho dự án

Vốn đầu tư	Triệu đồng
Xây dựng	58.262
Thiết bị	28.211
Chi phí khác	17.245
Tổng Cộng	103.718
Vốn tự có:	
- Công ty Cổ phần DESCON góp 40%	
- Công ty TNHH Trung Thành Hưng góp 30%	30.000
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Công nghiệp Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh tế Việt Nam góp 30%	
Vốn vay	73.718
Tổng Cộng	103.718

Các bên thống nhất giao cho MIE làm tổng thầu dự án EPC kiêm phần cung cấp và lắp đặt thiết bị cho dự án, DESCON nhận thầu phần thi công xây dựng dự án.

d. Tình trạng đất đai và pháp lý liên quan đến dự án:

Tình trạng pháp lý: dự án thủy điện Đăk Nông đã được Bộ Công Nghiệp và Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đăk Nông chấp thuận việc đầu tư của Công ty TNHH Trung Thành Hưng theo các công văn số 988/CV-UB và 5175/BCN-NLKD. Ngoài ra, Công ty cũng đã đạt được thoả thuận mua bán điện với Tổng Công ty Điện lực Việt Nam. Do đó, công việc tiếp theo của Công ty là huy động vốn để có thể tiến hành dự án đúng như kế hoạch.

Tình trạng đất đai: Do đây là đất rừng, không có cư dân sinh sống xung quanh, vì thế Công ty không phải thực hiện việc đền bù giải toả. Điều này giúp cho chi phí triển khai dự án thấp và hấp dẫn cho các chủ đầu tư.

e. Tiến độ thực hiện của dự án: Dự kiến triển khai trong Quý 4 năm 2007.

f. Hiệu quả của dự án:

Dự án hình thành sẽ cung cấp nguồn điện năng 28.265GWh, phục vụ cho huyện Dak Nong và thị xã Gia Nghĩa của tỉnh Dak Nong, nối vào lưới điện quốc gia qua đường dây điện 22kV đi gần công trình.

Dự án có tính khả thi cao, tạo ra nguồn điện sạch, linh hoạt, tạo cảnh quan du lịch và nuôi trồng thủy sản. Dự án sẽ tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Dự án được xem xét đầu tư theo hình thức Xây dựng - Sở hữu – Kinh doanh (BOO), đời sống dự án có thời gian 40 năm.

Các chỉ tiêu khả thi của dự án:

Hiện giá thuần:	NPV = 10.795 triệu đồng
Tỷ suất thu hồi vốn:	IRR = 19,73% (năm)
Thời gian hoàn vốn:	T = 13,79 năm

2.2. Dự án đầu tư khu biệt thự nghỉ dưỡng Đà Lạt

a. Tổng quan và vị trí dự án:

Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đà Lạt nằm trên khu đất có diện tích khoảng 100ha tại Phường 10, TP. Đà Lạt. Khu đất của dự án có vị trí khá thuận lợi, nằm về phía nam Thành phố Đà Lạt, cạnh Dinh I, cách hồ Tuyền Lâm khoảng 6km, cách đường Hùng

Vương khoảng 1km, xung quanh là các dự án khác như Bệnh viện Hoàn Mỹ, Khu nghỉ dưỡng của Công ty Tam Hà...

Dự án sẽ hình thành một khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với du lịch dành cho khách du lịch và cư dân địa phương, đặc biệt nhắm tới các đối tượng là người cao tuổi có thu nhập cao, khách du lịch từ các nước, người Việt sống ở nước ngoài, người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam với các tiêu chí sau:

- Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên;
- Cung cấp các dịch vụ cao cấp (tiêu chuẩn 3-4 sao) cho du khách tham quan và nghỉ lại trong khu nghỉ dưỡng;
- Kết hợp tổ chức các tour du lịch với nhiều hình thức : du lịch văn hóa (kết hợp tham quan Dinh I), dã ngoại và thể thao mạo hiểm (thám hiểm rừng đêm, vượt thác, chạy leo đồi ...);
- Tạo cho du khách cảm giác thoải mái, thư giãn, thân thiện, gần gũi thiên nhiên;
- Kết hợp chăm sóc sức khỏe cho du khách lớn tuổi.

b. Tình trạng pháp lý liên quan đến đất của dự án:

Theo Công văn số 3252/UBND -TH, Công ty đã được sự chấp thuận của UBND Tỉnh Lâm Đồng để thực hiện dự án như đã nêu trên và cụ thể là quy mô sử dụng đất của dự án là khoảng 92 ha và Công ty được thuê trong thời hạn 50 năm. Hiện nay Công ty đã nhận được giấy phép đầu tư cũng như hợp đồng thuê đất và sẽ tiến hành dự án ngay khi nguồn vốn được đáp ứng.

c. Cơ cấu sử dụng đất:

Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Đất trồng rừng	92,8	85,0%
Đất xây dựng công trình	16,4	15,0%
Công trình xây dựng có mái che	5,5	5,0%
Công trình xây dựng không mái che (vườn cây, đường giao thông ...)	10,9	10,0%
Tổng Cộng	109,2	100,0%

d. Phân khu chức năng:

Khu nhà nghỉ: diện tích khoảng 4ha với 120 biệt thự, mỗi căn khoảng 300-600m2 sàn xây dựng.

Khu nhà hàng, thể dục thể thao và giải trí: diện tích khoảng 4ha với các công trình sau: nhà hàng ăn uống; câu lạc bộ văn hóa; khu tập luyện thể thao trong nhà và ngoài trời.

Khu nhà nghỉ dưỡng bệnh: diện tích khoảng 1ha với các công trình sau : khu nhà nghỉ dưỡng với 3 nhà nghỉ mỗi nhà 30-40 phòng, diện tích mỗi phòng khoảng 30m2 ; khu vật lý trị liệu và chăm sóc về y tế.

Khu vườn hoa, cảnh quan: diện tích khoảng 4ha bao gồm vườn hoa và công viên dọc theo các con đường nhằm tôn tạo thêm cảnh quan tươi đẹp của dự án.

Khu phụ trợ: gồm bãi đậu xe, nhà tiếp đón, công trình đầu mối (cấp điện, cấp thoát nước), kho, vệ sinh công cộng...

e. Phân kỳ đầu tư:

Thời điểm triển khai: ngay khi dự án được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, dự kiến khoảng quý 3-2007.

Dự án được chia thành 2 giai đoạn như sau :

Giai đoạn 1: dự kiến triển khai trong 3 năm kể từ lúc được các cấp thẩm quyền cho phép đầu tư bao gồm các công trình sau: nhà biệt thự: xây dựng 50-60% số lượng biệt thự của dự án; khu công viên cây xanh và cảnh quan; câu lạc bộ giải trí; khu nhà nghỉ dưỡng: xây dựng 1 khu nhà nghỉ dưỡng ; khu nhà hàng; khu nhà điều hành; bãi đậu xe.

Giai đoạn 2: dự kiến triển khai trong 2 năm sau khi hoàn tất đầu tư cho giai đoạn 1 gồm các công trình như xây dựng 40-50% số lượng biệt thự của dự án và xây dựng thêm 2 khu nhà nghỉ dưỡng.

f. Vốn đầu tư:

Nguồn vốn đầu tư	Triệu đồng
Xây dựng 120 biệt thự	146.400
Đầu tư khu giải trí và tập thể dục thể thao	4.500
Đầu tư khu nhà nghỉ dưỡng	10.500
Đầu tư khu công viên, vườn	6.000
Cải tạo cảnh quan rừng trồng	27.843
Đầu tư cơ sở hạ tầng và chi phí khác	23.600
Tổng Cộng	218.843

Tổng vốn đầu tư là 218,8 tỷ đồng được huy động từ các nguồn sau :

Từ nguồn phát hành thêm cổ phần kỳ này : 67,0 tỷ đồng
 Vay ngân hàng và các nguồn khác : 151,8 tỷ đồng

g. Hiệu quả của dự án :

Các chỉ tiêu khả thi của dự án :

Hiện giá thuần : NPV = 57.163 triệu đồng
 Tỷ suất thu hồi vốn : IRR = 20,28% (năm)
 Thời gian hoàn vốn : T = 10,8 năm

2.3. Giải phóng mặt bằng và lập dự án căn hộ cao cấp mặt tiền Đại lộ Đông Tây Quận 2 trên lô đất 10.000 m²

a. Tổng quan:

Tiếp theo việc triển khai dự án PRECHE tại Phường Thảo Điền, Xa lộ Hà Nội, Quận 2 trên lô đất 12.000 m² với 02 cao ốc 30 tầng, hai bên liên doanh PUMYANG – DESCON đang khẩn trương bàn các dự án tiếp theo.

Một trong các địa điểm được nhắm tới là lô đất rộng 10.000m² đến 14.000m² trên mặt tiền rộng 117m² của đại lộ Đông Tây cách ngã 3 đại lộ Đông Tây và đường đi Cảng Cát Lái khoảng 200m. Tại đây, dự kiến DESCON cùng đối tác sẽ đầu tư một cao ốc hội họp văn phòng và từ 1 đến 2 cao ốc căn hộ cao cấp tương tự như dự án PRECHE. Tổng diện tích sàn là 90.000 đến 100.000m².

Trước mắt DESCON đã ký hợp đồng lập dự án và giải phóng mặt bằng. Nếu dự án được cấp phép thì sẽ được triển khai cuối năm 2007 đầu năm 2008 và thi công vào cuối năm 2008 - kết thúc năm 2010.

b. Vị trí khu đất và hiện trạng hạ tầng của dự án

Dự án nằm tại phường An Phú, quận 2, TP Hồ Chí Minh. Vị trí khu đất nằm trong khu vực: Phía Đông Bắc giáp đất dự án, phía Tây Bắc giáp đất thổ cư hiện hữu (gần với ranh giới dự án trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm), phía Đông Nam giáp Đại lộ Đông Tây, lộ giới 120m. Phía Tây Bắc giáp rạch tự nhiên. Công trình nằm trong khu quy hoạch xây dựng mới có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Vị trí công trình nằm phía Đông đô thị mới Thủ Thiêm trong tương lai. Xung quanh là những dự án quy hoạch rất quy mô và hiện đại của thành phố như: Khu đô thị mới 131 ha An Phú An Khánh ở phía Bắc, dự án CityHorse ở phía Đông Bắc, xa hơn về phía Đông Bắc là dự án Sài Gòn City Sport do tập đoàn Kepper Land làm chủ đầu tư. Phía Đông Nam là Đại lộ Đông Tây.

Hệ thống giao thông: Mặt tiền Dự án ở phía Đông Nam tiếp giáp Đại lộ Đông Tây, đây là trục không gian đô thị của Đô thị mới Thủ Thiêm với các công trình mới và hiện đại, giao thông thuận tiện kết nối với trung tâm cũ ở Quận 1, thuận lợi cho hoạt động văn phòng và thương mại.

Nguồn điện, nước, hạ tầng kỹ thuật: Sử dụng hạ tầng kỹ thuật của đô thị mới Thủ Thiêm và trục đại lộ Đông Tây. Hiện tại nhà thầu Obayashi đang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho đại lộ Đông Tây.

c. Công trình công cộng:

Khu vực xây dựng Dự án có đặc điểm nằm gần các công trình công cộng như: Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, trường Quốc tế Sài Gòn, trung tâm thương mại siêu thị Cash Métro, UBND Quận 2, Trung tâm Thể dục thể thao Rạch Chiếc sắp xây dựng... Vì vậy hiện tại và tương lai Dự án có đầy đủ các điều kiện phúc lợi xã hội rất tốt.

d. Chi tiết kiến trúc Công trình

▪ Bố cục và phân khu chức năng:

Khối nhà ở: Quy mô 22 tầng, Dự án được đầu tư thành 2 giai đoạn gồm 7 khối nhà với qui mô mỗi khối cao 22 tầng và 1 tầng hầm, có thiết kế đơn giản hiện đại. Khối ở bố trí từ tầng 4 đến tầng 22, thiết kế mặt bằng các căn hộ rộng rãi và thoáng mát. Đây là công trình có sự phối hợp thiết kế bởi công ty thiết kế Hàn Quốc và công ty thiết kế Việt Nam-CDCo, có lối kiến trúc Á đông hiện đại.

Khối công cộng, dịch vụ thương mại: Hai khối nhà tiếp giáp với mặt tiền đại lộ Đông Tây: toàn bộ 2 khối này xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê kết hợp thương mại dịch vụ ở các tầng dưới.

▪ Các khối nhà còn lại bên trong:

Tầng hầm: tầng hầm có tổng diện tích khoảng 8500m² chiếm trên 70% diện tích khu đất dành riêng cho các khu vực đậu xe và hệ thống các công trình kỹ thuật khác. Tầng hầm có sức chứa trên 340 xe hơi.

Tầng 1, tầng 2, tầng 3, và tầng 4: làm trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng, bưu điện, y tế, nhà giữ trẻ, siêu thị... để phục vụ cho cư dân của dự án và khách vãng lai, dân cư lân cận với quy mô cao cấp và hiện đại.

Kết cấu: Công trình được thiết kế kết cấu móng cọc nhồi BTCT. Khung, sàn bê tông cốt thép, mái bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch. Cấp kết cấu của công trình là cấp 1.

Công viên cây xanh: Khu vực cây xanh và sân bãi thể dục thể thao tập trung có diện tích 7114m², chiếm tỉ lệ 55% diện tích khu đất, được bố trí xung quanh các khối nhà. Dự án có một số tiện ích thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, phòng tập thể dục đem lại tiện nghi đầy đủ cho mọi đối tượng.

Hệ thống đường nội bộ : Diện tích đường nội bộ 2415m², chiếm tỉ lệ 19% diện tích khu đất, đáp ứng nhu cầu giao thông và phòng cháy cho công tác PCCC.

Các công trình công cộng: Các công trình phúc lợi công cộng: quầy bán hàng, bưu điện, nhà giữ trẻ. nơi sinh hoạt công cộng, y tế cộng đồng v.v... đều có trong công trình và được bố trí vị trí hợp lý.

e. Các chỉ tiêu và thông số kỹ thuật

Bảng 23: Chỉ tiêu toàn dự án

Tổng diện tích đất	12.745m ² (1,2745ha)
Mật độ xây dựng	25,23%
Tổng DT sàn XD không kể tầng hầm	86.240m ²
Tổng DT sàn XD kể cả tầng hầm	94.740m ²
DTXD tầng hầm	8.500m ²
HSSD đất	6,76
Tầng cao	22 tầng
Số căn hộ trong 1 tầng	3 căn và 4 căn
Số căn hộ trong 5 khối A và B	324 căn
Số dân trong 1 căn hộ	4 người/hộ (bình quân)
Tổng dân số toàn dự án	1296 người
Diện tích đất xây dựng	3216m ² , chiếm 25,23%
Diện tích đất cây xanh	7114m ² , chiếm 55,82%
Đất đường giao thông nội bộ	2 415m ² , chiếm 18,95%
Chỉ tiêu về đất	9,8m ² /người, trong đó:
Đất ở	2,48m ² /người
Đất cây xanh	5,49m ² /người
Đất sân đường nội bộ	1,86m ² /người
Cấp điện	1500 - 1800 Kwh/người/năm
Cấp nước	200 lít/người/ngày đêm
Thoát nước sinh hoạt	160 lít/người/ngày đêm
Chuẩn bị kỹ thuật	cao độ nền 2m (cao độ Hòn Dấu)
Các chỉ tiêu về nhà ở:	
Tổng số căn hộ	324 căn hộ
Diện tích các căn hộ	
Loại A	94,72 m ² /căn
Loại B	93,05 m ² /căn
Loại C	125 m ²
Loại D	82 m ²

f. Nhu cầu vốn:

Nguồn vốn đầu tư	Triệu đồng
Chi phí giải phóng mặt bằng	60.000
Chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát	16.000
Chi phí xây dựng	500.000

Chi phí khác	50.000
Tổng Cộng	626.000

DESCON sẽ giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa cho các hộ dân và góp vốn vào liên doanh bằng quyền sử dụng 10.000 m2 đất tương đương 60 tỷ đồng.

g. Tình trạng pháp lý liên quan đến đất của dự án:

Cho tới thời điểm 30/06/2007, việc đền bù giải tỏa của Công ty cho dự án đã hoàn thành được hơn 65% tổng diện tích dự kiến (9.169 m2) với tổng chi phí tương đương với 52.263.300.000 đồng. Công ty vẫn đang tiếp tục đàm phán và thỏa thuận với các đối tác để có thể sở hữu được tổng diện tích dự kiến. Nhưng nếu như việc đền bù giải tỏa của Công ty không gặp thuận lợi do các nguyên nhân khách quan, Công ty vẫn sẽ tiến hành dự án với diện tích đất sẵn có.

Đến nay, dự án này vẫn đang chờ UBND Thành Phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:2000. Do đó, Descon sẽ thực hiện công bố thông tin trong thời gian sớm nhất ngay sau khi nhận được quyết định trên.

h. Tiến độ thực hiện dự án:

Đang tiến hành việc thương lượng đền bù đất, đang thiết kế và lựa chọn phương án kiến trúc tốt nhất. Dự kiến khởi công vào quý 4 năm 2007 và hoàn thành công trình trong 2 năm rưỡi, đến giữa năm 2010 sẽ chính thức giao nhà.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Sau khi kết thúc đợt phát hành, Công ty sẽ sử dụng số tiền thu được (ước tính là 145,4 tỷ đồng) để thanh toán các hợp đồng đầu tư các dự án nêu trên
- Bổ sung vốn lưu động để đáp ứng yêu cầu kinh doanh.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

Trụ sở chính

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 824 2897

Fax: (84.8) 824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn.

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 9366 321

Fax: (84.4) 9366 311

Email: ssi_hn@ssi.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

❖ **Công ty Kiểm toán và dịch vụ tin học (AISC)**

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 930 5163

Fax: (84.8) 930 4281

Tp Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2007

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP (DESCON)
CHỦ TỊCH HĐQT – TỔNG GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN XUÂN BẰNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HOÀNG PHƯƠNG DUNG

ĐỖ THỊ LỆ THU

IX. PHỤ LỤC

- Phụ lục I.** Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Phụ lục II.** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2007.
- Phụ lục III.** Điều lệ công ty
- Phụ lục IV.** Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2005, 2006 và báo cáo tài chính 3 tháng 2007.
- Phụ lục V.** Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGD, BKS
- Phụ lục VI.** Nghị quyết Hội đồng Quản trị triển khai phương án phát hành