

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0304967631 thay đổi lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/03/2010, giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103006731 cấp ngày 16/5/2007)

BẢN CÁO BẠCH

ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Địa chỉ: 785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08. 222 22 584

Fax: 08. 222 33 584

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 1 & 5, Tòa nhà Đào Duy Anh, Số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (04) 35378 010

Fax : (04) 35378 005

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bà : Vũ Thị Diệp Chi

Điện thoại: 08. 222 22 584



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0304967631 thay đổi lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/03/2010, giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103006731 cấp ngày 16/5/2007)

ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng (Mười nghìn đồng)
Tổng số lượng niêm yết:	36.000.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	360.000.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ

American Auditing

Địa chỉ: 58 Nguyễn Phi Khanh, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (08) 38 208 062 Fax: (08) 38 208 568
Email: americanauditing@hcm.vnn.vn
Website: www.americanauditing.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI (SHS)



Biên cơ hội thành giá trị

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng 1&5 toà nhà Đào Duy Anh, Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: (04) 35378010 Fax: (04) 35378005
Email: contact@shs.com.vn
Website: www.shs.com.vn

Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: 41 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: (08) 39151368 Fax: (08) 39151369

Chi nhánh Đà Nẵng:

Địa chỉ: Số 97 đường Lê Lợi, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
Điện thoại: 0511.3525777 Fax: 0511.3525779



MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	6
3. Rủi ro đặc thù	7
4. Rủi ro khác	8
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	8
1. Tổ chức đăng ký niêm yết	8
2. Tổ chức tư vấn.....	8
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
1. Thông tin về tổ chức đăng ký niêm yết	10
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	11
3. Cơ cấu tổ chức và Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	24
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tính đến ngày 29/04/2010.....	24
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tính đến ngày 29/04/2010.....	24
4.3. Cơ cấu cổ đông của công ty tính đến ngày 29/04/2010	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết	27
5.1 Công ty mẹ của tổ chức đăng ký niêm yết.....	27
5.2 Công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết.....	27
5.3 Công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	27
5.4 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết	27
6. Hoạt động kinh doanh	28
6.1 Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty	28
6.1.1 Hoạt động kinh doanh bất động sản	28
6.1.2 Hoạt động xây lắp công trình thương mại, dân dụng	45
6.1.3. Hoạt động xây dựng công trình giao thông.....	46
6.1.4. Hoạt động kinh doanh khác.....	46
6.1.5. Sản lượng sản phẩm, cơ cấu doanh thu và lợi nhuận qua các năm.....	47
6.2. Nguyên vật liệu.....	48
6.3. Chi phí sản xuất.....	50
6.4. Trình độ công nghệ.....	51
6.5. Tình hình kiểm tra chất lượng	52
6.6. Hoạt động Marketing	52
6.7. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	52
6.8. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	53
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	53
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất	53
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo.....	54
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	54
9. Chính sách đối với người lao động.....	55
9.1. Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2009 như sau:	55
9.2 Chính sách đối với người lao động trong Công ty	56



10. Chính sách cổ tức	56
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	57
11.1 Các chỉ tiêu cơ bản	57
11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	60
11.3. Kiểm toán báo cáo tổng hợp một số khoản mục tại ngày 31/12/2008	61
11.4 Trình bày lại số liệu so sánh của năm 2008 trong báo cáo kiểm toán năm 2009	63
12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc, Kế toán trưởng	66
13. Tài sản	78
13.1. Danh mục tài sản thuộc sở hữu của Công ty tính đến ngày 31/12/2009.....	78
13.2. Danh mục đất đai phục vụ kinh doanh.....	78
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	79
14.1 Kế hoạch Sản xuất kinh doanh các năm tiếp theo.....	79
14.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.....	80
15 Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	81
16 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	81
17 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.....	81
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	81
1. Loại chứng khoán.....	81
2. Mệnh giá.....	81
3. Tổng số chứng khoán niêm yết	82
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết	82
5. Phương pháp tính giá.....	84
6. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	86
7. Các loại thuế liên quan	86
IX. PHỤ LỤC	90



MỤC LỤC BẢNG BIỂU

Tên bảng biểu	Số trang
<i>Bảng 1 - Tổng hợp quá trình tăng vốn của Công ty</i>	14
<i>Bảng 2 - Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tại thời điểm</i>	24
<i>Bảng 3 - Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần tại ngày 12/04/2010</i>	24
<i>Bảng 4 - Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 12/04/2010</i>	27
<i>Bảng 5 - Các công trình giao thông đã thực hiện</i>	46
<i>Bảng 6 - Cơ cấu doanh thu qua các năm</i>	47
<i>Bảng 7 - Cơ cấu lợi nhuận theo từng hoạt động qua các năm</i>	47
<i>Bảng 8 - Một số nhà cung cấp thường xuyên của Công ty</i>	48
<i>Bảng 9 - Chi phí sản xuất kinh doanh qua các năm</i>	50
<i>Bảng 10 - Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết</i>	53
<i>Bảng 11 - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2 năm gần nhất</i>	53
<i>Bảng 12 - Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 31/12/2009</i>	55
<i>Bảng 13 - Tổng dư nợ vay</i>	57
<i>Bảng 14 - Tình hình công nợ</i>	58
<i>Bảng 15 - Tình hình các khoản phải thu</i>	59
<i>Bảng 16 - Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo</i>	78
<i>Bảng 17 - Dự kiến doanh thu và lợi nhuận dự án</i>	79



I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Bất động sản và các ngành liên quan đến lĩnh vực xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng là những ngành mang đặc tính chu kỳ. Cụ thể, sự phát triển của những ngành này gắn liền với từng chu kỳ và từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Việt Nam là nước có nền kinh tế đang trong giai đoạn phát triển. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân trong giai đoạn 2002-2009 duy trì ở mức 7,5%/năm¹. Sự phát triển của nền kinh tế có tác động trực tiếp đến sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và Công ty nói riêng. Kinh tế tăng trưởng sẽ dẫn tới nhu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông, nhà ở... tăng cao, nguồn vốn đầu tư vào lĩnh vực xây dựng cũng tăng lên. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã có nhiều chính sách tích cực nhằm đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, nhờ đó, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam luôn đạt mức cao và ổn định. Đây là điều kiện rất thuận lợi cho sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584 nói riêng.

Tuy nhiên hiện nay nền kinh tế Việt Nam mới đang bước vào bước đầu của quá trình hồi phục sau đợt suy giảm kinh tế. Do vậy nguồn vốn đầu tư, nhu cầu xây dựng chưa thể hồi phục. Điều này có thể sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả và hiệu quả sản xuất kinh doanh cả năm của Công ty.

Rủi ro lạm phát: Khi lạm phát ở mức cao, 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, gây khó khăn cho ngành xây dựng và tác động trực tiếp đến lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Rủi ro lãi suất: Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, lĩnh vực có nhu cầu về vốn rất lớn nên vay nợ ngân hàng luôn luôn ở mức cao. Do đó biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Pháp luật và môi trường pháp lý có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, do vậy hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai và các pháp luật khác liên quan. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật Việt Nam cũng như cơ chế quản lý hiện vẫn đang trong giai đoạn xây dựng và hoàn thiện nên sự điều chỉnh có thể sẽ xảy ra. Ngoài ra, các văn bản pháp luật liên quan đến chính

¹ Nguồn: Tổng cục thống kê



sách về xây dựng cơ bản, đất đai, phát triển các khu đô thị, cơ sở hạ tầng... còn chồng chéo, thiếu tính ổn định và nhất quán, gây khó khăn cho Công ty trong việc hoạch định chiến lược và chính sách kinh doanh.

Ngoài ra, hoạt động của Công ty Cổ phần 584 chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán sau khi công ty đăng ký niêm yết. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp. Ngoài ra hệ thống luật pháp chưa đồng bộ, quá trình thực thi chưa đạt hiệu quả cao nên khả năng chính sách của Nhà nước thay đổi theo hướng bất lợi cho Công ty có thể xảy ra và ảnh hưởng không tốt đến giá cổ phiếu của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Hiện nay, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian dẫn tới tình trạng chủ đầu tư nợ dây dưa, chậm thanh toán cho các công ty xây dựng thường xảy ra, thậm chí có nhiều trường hợp không thu được vốn. Nếu doanh nghiệp không lựa chọn được các nhà đầu tư có năng lực tài chính tốt, tình trạng nợ thanh toán công trình có thể xảy ra, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của đơn vị.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty, trong trường hợp thị trường bất động sản có dấu hiệu trầm lắng hoặc thậm chí là đóng băng có thể dẫn đến việc các căn hộ trong dự án của Công ty không tiêu thụ được, dẫn đến nợ đọng kéo dài, chi phí tài chính tăng cao. Ngoài ra, hầu hết các căn hộ của Công ty cho khách hàng hầu như đã được bán với giá cố định khi dự án mới hoàn thiện xong phần móng công trình, do vậy, khi giá cả nguyên vật liệu xây lắp tăng cao có thể làm cho giá thành căn hộ tăng lên gây ra việc lợi nhuận suy giảm hoặc có thể làm cho Công ty bị lỗ.

Ngoài ra, trong lĩnh vực xây dựng nếu chất lượng công trình không đảm bảo, các sự cố xảy ra đối với các công trình xây dựng thường có nhiều hậu quả và tác động xấu đến hình ảnh của Công ty, làm giảm lòng tin của khách hàng, nhà đầu tư đối với Công ty, dẫn tới việc làm, khách hàng giảm sút, hiệu quả kinh doanh của Công ty suy giảm.

Rủi ro đặc thù khác: Ngày 25/03/2010, Công ty đã thực hiện việc kiểm toán bổ sung và phát hành báo cáo kiểm toán các khoản mục tiền mặt tại quỹ, hàng tồn kho, tài



sản cố định, các khoản phải thu, phải trả và đầu tư ngắn hạn cho năm tài chính từ ngày 1/1/2008 đến 31/12/2008. Tuy nhiên, do Báo cáo Tài chính Kiểm toán năm 2008, 2009 đã được phát hành, nên toàn bộ phần thay đổi số liệu của năm 2008 và các ảnh hưởng của việc thay đổi số liệu đó đến báo cáo kiểm toán năm 2009 được phát hành ngày 25/01/2009 sẽ được Công ty trình bày bổ sung vào Báo cáo Kiểm toán năm 2009 sửa đổi phát hành lại vào ngày 25/3/2010.

4. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch hoạ, hoả hoạn, dịch bệnh... 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 đăng ký niêm yết

Ông Trần Kim Minh	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhị	Chức vụ: Phó CT HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Diệp Chi	Chức vụ: Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Phạm Dương Minh Tú	Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát
Bà Trần Thị Thanh Bình	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.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quang Vinh**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ niêm yết Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584. 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 Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình Giao thông 584 cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM

- ♦ Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584
- ♦ 584: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584
- ♦ Công ty Cổ phần 584: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584
- ♦ SHS: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
- ♦ SXKD: Sản xuất kinh doanh
- ♦ UBCKNN: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- ♦ BĐS: Bất động sản
- ♦ VLXD: Vật liệu Xây dựng
- ♦ HMLK: Hao mòn lũy kế





IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Thông tin về tổ chức đăng ký niêm yết

Tên doanh nghiệp:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584
Tên nước ngoài:	TRANSPORT ENGINEERING CONSTRUCTION AND BUSINESS INVESTMENT STOCK COMPANY 584
Tên viết tắt:	TECBIS 584 JSC
Trụ sở chính:	785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú
Điện thoại:	(08) 222 22 584
Fax:	(08) 222 33 584
Email:	info@congtty584.com.vn
Website:	www.congtty584.com.vn
Logo:	
Vốn điều lệ:	360.000.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng)
Giấy CNĐKKD:	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0304967631 thay đổi lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/03/2010.
Ngành nghề kinh doanh:	Đầu tư theo phương thức hợp đồng Xây dựng-Kinh doanh-Chuyển giao (BOT) trong nước công trình giao thông. Xây dựng dân dụng công nghiệp. Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn (không sản xuất tại trụ sở) Sửa chữa phương tiện thiết bị thi công và gia công dầm cầu thép, cấu kiện thép, sản phẩm cơ khí khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở kỹ thuật hạ tầng Khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị. Xây dựng thủy lợi, điện; Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà đất. Lập dự án đầu tư về xây dựng. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình xây dựng nhóm B-C. Thẩm tra dự án nhóm B-C, dự án thiết kế nhóm B-C. Mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị giao thông vận tải. Sản xuất các sản phẩm từ gỗ (trừ chế biến gỗ tại trụ sở)



2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ Lịch sử hình thành và phát triển của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 (Công ty 584) tiền thân là doanh nghiệp nhà nước, trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (CIENCO 5).

Công ty được thành lập năm 1999 với hoạt động chủ yếu là thi công cầu đường và hạ tầng cơ sở. Đến năm 2004 Công ty mới chuyển hướng kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Thực hiện chủ trương đổi mới doanh nghiệp nhà nước của Đảng và Chính phủ, Công ty 584 đã tiến hành cổ phần hóa năm 2007. Đến ngày 06/04/2007 Bộ Giao thông Vận tải đã có quyết định số 766/QĐ-BGTVT về việc phê duyệt phương án bán Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5.

Đến ngày 16/05/2007 Công ty đã chính thức chuyển sang hình thức Công ty cổ phần với Giấy đăng ký kinh doanh số 4103006731 có vốn điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng với tên gọi là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình Giao thông 584 (gọi tắt là Công ty Cổ phần 584).

Trong quá trình hoạt động, để tăng cường vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty Cổ phần 584 đã tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho cổ đông hiện hữu.

Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2010, được phép của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Công ty đã phát hành riêng lẻ 02 đợt với tổng mệnh giá phát hành là 210 tỷ đồng, việc phát hành đã hoàn thành, Công ty đã báo cáo UBCK Nhà nước và công bố thông tin theo quy định. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty là 360 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304967631 (thay đổi lần 5 ngày 03/03/2010) của Phòng ĐKKD Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.



❖ **Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ ngày cổ phần hóa**

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, Công ty ngày càng phát triển mạnh hơn huy động nhiều nguồn lực nhằm tài trợ cho các dự án. Công ty đã trải qua 03 lần tăng vốn điều lệ từ số vốn ban đầu 30 tỷ đồng (tại thời điểm cổ phần hóa) lên 360 tỷ đồng như ngày hôm nay. Chi tiết các lần tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

- Lần 1 phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng:

Thực hiện theo Nghị quyết số 218/NQ-ĐHCD của ĐHCĐ bất thường ngày 27/05/2007. Chi tiết như sau:

Công ty đã thực hiện phát hành về việc phát hành thêm 12.000.000 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng, tương đương 120 tỷ đồng. Chi tiết của đợt phát hành này như sau:

- Loại chứng khoán : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá phát hành : 10.000 đồng.
- Đối tượng phát hành: 22 Cổ đông sáng lập (đồng thời là cổ đông hiện hữu)
- Phân phối chứng khoán như sau:
 - o Các cổ đông sáng lập được mua với tỷ lệ 1:1 tương đương 3.000.000 với giá 10.000 đồng.
 - o Ông Trần Kim Minh được mua thêm: 9.000.000 cổ phiếu với giá 10.000 đồng
- Kết quả phát hành: Được thực hiện thành công với số cổ phiếu phát hành là 12.000.000 cổ phần. Công ty phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu khi vẫn chưa là công ty đại chúng do vậy không thực hiện báo cáo UBCKNN.

- Lần 2 phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 240 tỷ đồng

Thực hiện phát hành riêng lẻ 9.000.000 cổ phần cho một số đối tác chiến lược theo Nghị quyết số 757/NQ- ĐHCĐ/2009 ngày 09/12/2009 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584. Việc phát hành này đã được báo cáo đầy đủ với UBCKNN và được UBCKNN thông báo nhận đầy đủ hồ sơ ngày 23/12/2009. Chi tiết như sau:

- Loại chứng khoán: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng



- Đối tượng phát hành: phát hành riêng lẻ cho 02 đối tác chiến lược:

STT	Tên đối tác chiến lược	Số lượng phát hành (Cổ phần)	Giá phát hành (đồng)	Thặng dư phát hành (Tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)	5.500.000	16.000	33
2	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư Sài Gòn - Hà Nội (SHF)	3.500.000	16.000	21
	Tổng cộng	9.000.000		54

- Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp tại Trụ sở của Công ty theo địa chỉ:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC
CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584**

Địa chỉ: 785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 08.222 22584

- Kết quả phát hành: Được thực hiện thành công với số cổ phần phát hành là 9.000.000 cổ phần. Kết quả phát hành đã được báo cáo lên UBCKNN theo Công văn số 24/BC-Cty 584 ngày 13/01/2010.

- Lần 3 phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 240 tỷ đồng lên 360 tỷ đồng

Thực hiện phát hành riêng lẻ cho một số đối tác chiến lược theo Nghị quyết số 60/NQ-ĐHĐCĐ/2010 ngày 26/01/2010 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584. Việc phát hành này đã được báo cáo đầy đủ với UBCKNN và được UBCKNN thông báo nhận đầy đủ hồ sơ ngày 09/02/2010. Chi tiết như sau:

- Loại chứng khoán: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng
- Đối tượng phát hành: phát hành riêng lẻ cho 03 đối tác chiến lược:

STT	Tên đối tác chiến lược	Số lượng phát hành (Cổ phần)	Giá phát hành (đồng)	Thặng dư phát hành (Tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB	7.000.000	16.000	42
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	4.000.000	16.000	24
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phát (HPIC)	1.000.000	16.000	6
	Tổng cộng	12.000.000		72



- Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp tại Trụ sở của Công ty theo địa chỉ:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC
CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584**

Địa chỉ: 785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 08.2 2222584

- Kết quả phát hành: Được thực hiện thành công với số cổ phần phát hành là 12.000.000 cổ phần. Kết quả phát hành đã được báo cáo lên UBCKNN theo Công văn số 113/BC-Cty 584 ngày 02/03/2010.

Bảng 1 - Tổng hợp quá trình tăng vốn của Công ty

Thời điểm	Vốn tăng (tỷ đồng)	Nguồn tăng	Vốn ĐL (tỷ đồng)
Khi thành lập			30
Lần 1	120	Phát hành riêng lẻ với tỷ lệ 1:1 cho cổ đông hiện hữu và phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho ông Trần Kim Minh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 218/NQ-ĐHĐCĐ.	150
Lần 2	90	Phát hành riêng lẻ cho đối tác chiến lược theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 757/NQ - ĐHĐCĐ/2009 ngày 09/12/2009.	240
Lần 3	120	Phát hành riêng lẻ cho đối tác chiến lược theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 60/NQ-ĐHĐCĐ/2010.	360

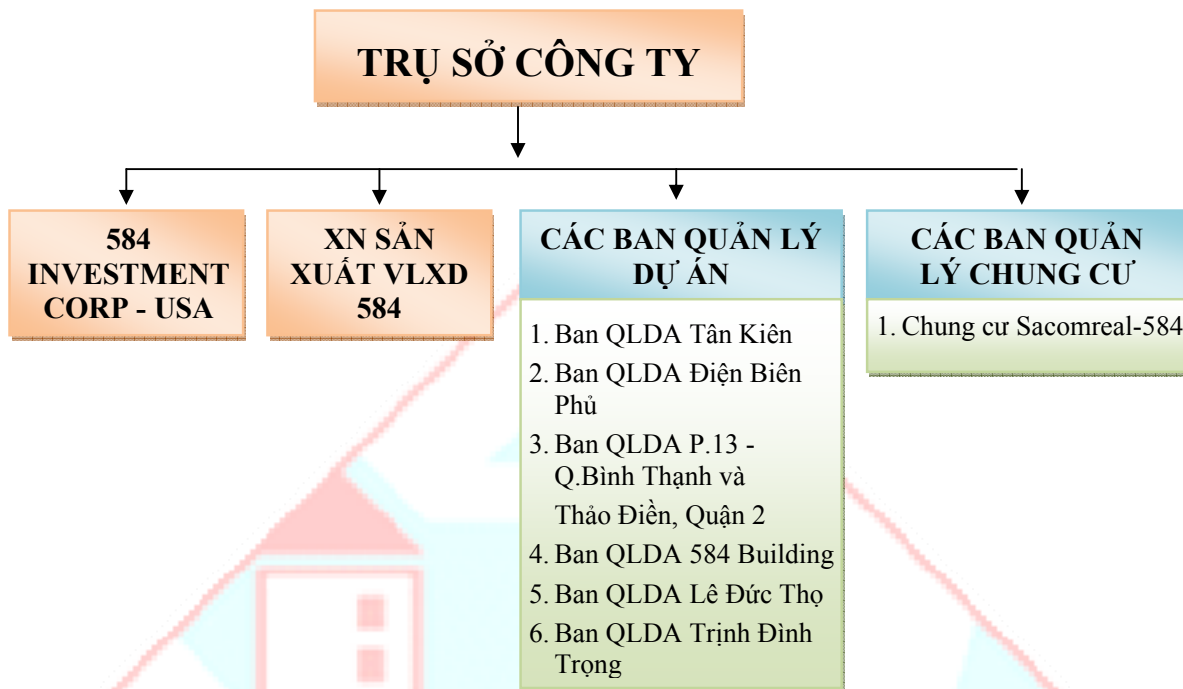
Nguồn: Công ty Cổ phần 584

584



3. Cơ cấu tổ chức và Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

3.1. Cơ cấu tổ chức Công ty



Trụ sở Công ty

Địa chỉ: 785/1 Lũy Bán Bích, P.Phú Thọ Hòa, Q.Tân Phú, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 222 22 584

Fax: 08.222 33 584

Giám đốc: Ông Trần Kim Minh

Email: info@congtty584.com.vn

Website: www.congtty584.com.vn

584 Investment Corp - USA

Địa chỉ: 9938 Bolsa Ave., #210 Westminster, CA 92683, Hoa Kỳ

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh địa ốc, kinh doanh dịch vụ thương mại tại các khu dân cư người Việt, cụ thể: xây dựng khu dân cư, căn hộ để bán, cho thuê; mua căn hộ trả góp của Hoa Kỳ (trong vòng 30 năm) bán lại hoặc cho thuê; xây dựng và kinh doanh dịch vụ thương mại....

Giám đốc: Ông John-Paul Hau Duc Do



CÁC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

❖ **Ban Quản lý Dự án Tân Kiên**

Địa chỉ: Đường Huỳnh Bá Chánh, Xã Tân Kiên, H. Bình Chánh, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 3756 0404

Fax: 08. 37560404

Giám đốc: Ông Lê Vũ Minh

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý dự án Tân Kiên

❖ **Ban Quản lý Dự án Điện Biên Phủ**

Địa chỉ: Số 34^a Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 3512 5213

Fax: 08. 3512 5213

Giám đốc: Ông Trần Văn Triều

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý dự án Căn hộ Cao tầng 584 – Điện Biên Phủ

❖ **Ban Quản lý Dự án P.13 Quận Bình Thạnh & Thảo Điền, Quận 2**

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM

Điện thoại: 08. 3519 3054

Fax: 08. 3519 3054

Giám đốc: Ông Hồ Lê Hoàng

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý dự án Căn hộ cao cấp Phường 13, Quận Bình Thạnh và Dự án Căn hộ cao cấp Thảo Điền, Quận 2.

❖ **Ban Quản lý Dự án 584 Building Phường 6, Quận Gò Vấp**

Địa chỉ: Phường 6, Quận Gò Vấp, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 7300 4584

Fax: 08. 7300 4584

Giám đốc: Ông Đỗ Thành Trường

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý dự án Khu dân cư – Căn hộ cao tầng Phường 6, Quận Gò Vấp

❖ **Ban Quản lý Dự án Lê Đức Thọ**

Địa chỉ: Số 117 – 117A Lê Đức Thọ, P.17 Quận Gò Vấp, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 3984 7884

Fax: 08. 3984 7884

Giám đốc: Ông Huỳnh Chuẩn

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý dự án Khu Căn hộ cao tầng Lê Đức Thọ - 584



❖ **Ban Quản lý Dự án Trịnh Đình Trọng**

Địa chỉ: Số 348 Trịnh Đình Trọng, P.Hòa Thạnh, Q.Tân Phú, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 3973 5019

Fax: 08. 3973 5019

Giám đốc: Ông Trần Anh Khoa

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý dự án Khu Căn hộ Trịnh Đình Trọng – 584

CÁC BAN QUẢN LÝ CHUNG CƯ

❖ **Ban Quản lý Tòa nhà Sacomreal - 584**

Địa chỉ: Số 785/1 Lũy Bán Bích, P.Phú Thọ Hòa, Q.Tân Phú, Tp.HCM

Điện thoại: 08. 222 22 584

Fax: 08. 222 33 584

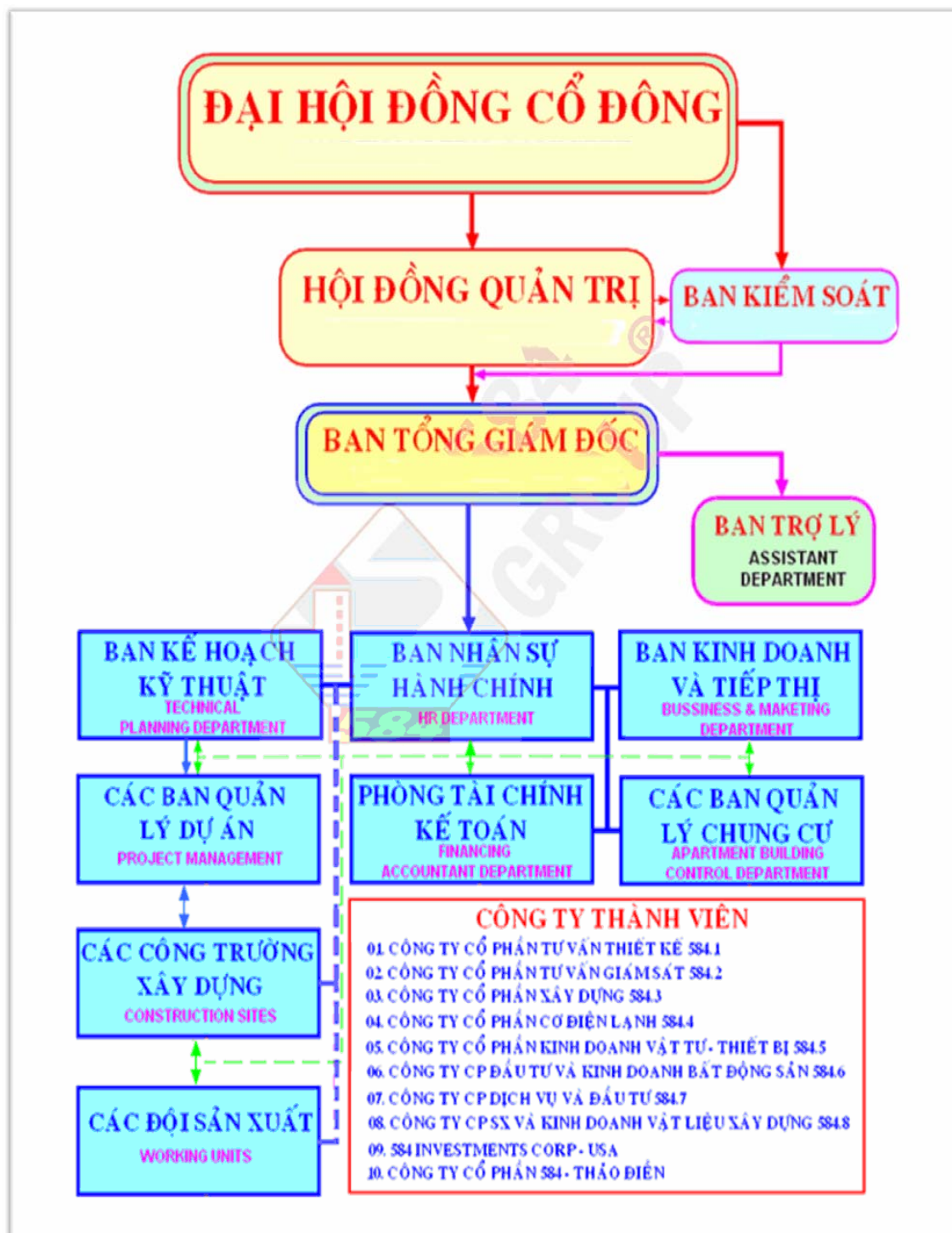
Trưởng ban: Ông Nguyễn Văn Soát

Chức năng và nhiệm vụ: Quản lý tòa nhà Chung cư Sacomreal - 584





3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty





Diễn giải sơ đồ:

❖ **Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty và có nhiệm vụ:

- Thông qua điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty
- Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Các nhiệm vụ khác do điều lệ quy định.

❖ **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty.

Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty gồm có 6 thành viên, cụ thể:

- Ông Trần Kim Minh - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Văn Nhị - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Bà Trần Thị Hương - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Lê Tấn Hòa - Thành viên Hội đồng Quản trị
- Ông Nguyễn Ngọc Nghị - Thành viên Hội đồng Quản trị
- Bà Vũ Thị Diệp Chi - Thành viên Hội đồng quản trị

❖ **Ban kiểm soát** là cơ quan thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành công ty.

Ban kiểm soát của Công ty có 3 thành viên gồm:

- Bà Phạm Dương Minh Tú - Trưởng ban kiểm soát
- Ông Trần Bảo Trân - Ủy viên Ban kiểm soát
- Bà Hà Thị Nga - Ủy viên Ban kiểm soát

❖ **Tổng Giám đốc:** là người điều hành công việc sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó tổng giám đốc. Phó tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm hoặc ký hợp đồng theo đề nghị của Tổng Giám đốc. Phó tổng giám đốc được bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng với



thời gian tối đa là năm năm và có thể được tái bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng tiếp với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm 5 thành viên, cụ thể:

Ông Trần Kim Minh	- Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhị	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hồng Quang	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Ngọc Phước	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Đông Hà	- Phó Tổng Giám đốc

- ❖ **Kế toán trưởng** của Công ty do Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm hoặc ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng theo đề nghị của Tổng Giám đốc. Kế toán trưởng được bổ nhiệm hoặc ký kết hợp đồng với thời gian tối đa là năm năm và có thể được tái bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng tiếp với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Đảm nhiệm chức vụ Kế toán trưởng của Công ty hiện tại là Bà Trần Thị Thanh Bình.

Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng Công ty trong quá trình điều hành là các phòng, ban chuyên môn nghiệp vụ. Các phòng ban này thực hiện các chức năng, nhiệm vụ do Ban giám đốc giao phó.

Cụ thể gồm các phòng ban, đội thi công:

Các phòng ban:

- Ban Hành chính Nhân sự
- Ban Kế hoạch Kỹ Thuật
- Ban Kinh doanh tiếp thị
- Các Ban quản lý dự án
- Các Ban quản lý chung cư
- Phòng tài chính kế toán

Các công trường xây dựng

Các đội sản xuất



❖ Công ty liên kết:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ 584.1

Địa chỉ: Căn hộ 12 Khu nhà liên kế Cao ốc Khang Phú, 67 Huỳnh Thiện Lộc, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú

Ngành nghề kinh doanh: *Quản lý dự án. Tư vấn đấu thầu. Lập quy hoạch xây dựng chi tiết. Thiết kế kiến trúc công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị,*

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn thực góp: 715.000.000 đồng (Bảy trăm mười lăm triệu đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 300.000.000 đồng (tương ứng 30% vốn điều lệ)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN GIÁM SÁT 584.2

Địa chỉ: 90 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án. Tư vấn đấu thầu. Thẩm tra dự án đầu tư. Lập, thẩm tra dự toán và tổng dự toán công trình. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Lập dự án đầu tư, ...*

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn thực góp: 835.000.000 đồng (Tám trăm ba lăm triệu đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 200.000.000 đồng (tương ứng 20% vốn điều lệ)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 584.3

Địa chỉ: 90 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thi công hệ thống điện nước, hệ thống Phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước. Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ), thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Trang trí nội ngoại thất,*

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn thực góp tới thời điểm hiện tại: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 400.000.000 đồng (tương ứng 40% vốn điều lệ)



CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH 584.4

Địa chỉ: 90 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Thi công lắp đặt hệ thống điện, điều hòa không khí, thông gió, điện thoại, mạng máy tính, truyền hình cáp, phòng cháy chữa cháy, chống sét, camera quan sát, chống đột nhập, cấp thoát nước.....*

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 300.000.000 đồng (tương ứng 30% vốn điều lệ)

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VẬT TƯ - THIẾT BỊ 584.5

Địa chỉ: Tòa nhà Sacomreal 584, 785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp. HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Mua bán sắt thép, vật liệu xây dựng, ổ khóa, thiết bị vệ sinh, hàng trang trí nội ngoại thất, máy móc - vật tư - thiết bị công trình dân dụng-giao thông vận tải....*

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 300.000.000 đồng (tương ứng 30% vốn điều lệ)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 584.6

Địa chỉ: S47 Phan Xích Long, Phường 3, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Kinh doanh bất động sản. Tư vấn, môi giới bất động sản. Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, xi măng, gạch, đá, cát, sỏi, ngói, thiết bị vệ sinh, sắt thép, đồ điện gia dụng và bộ đèn điện, máy móc-thiết bị-phụ tùng ngành xây dựng, máy khai khoáng....*

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng./)

Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: 11.730.000.000 đồng (Mười một tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 1.000.000.000 đồng (tương ứng 6,67% vốn điều lệ)



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ 584.7

Địa chỉ: 23 Phạm Ngũ Lão, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Mua bán máy móc-thiết bị-phụ tùng khai khoáng và xây dựng. Mua bán máy móc-thiết bị-vật liệu điện, xi măng, gạch, ngói, đá, cát, sỏi, thiết bị vệ sinh. Dịch vụ môi giới bất động sản. Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Tư vấn đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn tài chính kế toán). Lập dự án đầu tư-hồ sơ dự thầu. Môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản./*

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng./)

Vốn thực góp: 4.370.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 2.000.000.000 đồng (tương ứng 20% vốn điều lệ)

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU 584.8

Địa chỉ: 785/1 Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Tp. HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Bán buôn sắt, thép, vật liệu, thiết bị lắp đặt xây dựng. Bán buôn máy móc, vật tư, thiết bị ngành xây dựng, công nghiệp, giao thông. Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khai khoáng-xây dựng; máy móc, thiết bị, vật liệu điện. Sản xuất vật liệu, dụng cụ ngành xây dựng; sản phẩm từ gỗ, nhôm, thép.....*

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng./)

Vốn thực góp: 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng./)

Vốn Công ty CP 584 nắm giữ: 5.460.000.000 đồng (tương ứng 36% vốn điều lệ)

CÔNG TY CỔ PHẦN THẢO ĐIỀN - 584

Địa chỉ: 785/1 Lũy Bán Bích, P.Phú Thọ Hòa, Q.Tân Phú, Tp.HCM

Ngành nghề kinh doanh: *Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Quản lý dự án. Khai thác dự án./*

Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng./)

Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: 0 đồng (Không đồng./)

Công ty Cổ phần Thảo điền - 584 hiện chưa đi vào hoạt động chính thức do dự án Căn hộ cao cấp Thảo Điền vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý.

584 INVESTMENT CORP - USA

Địa chỉ: 9938 Bolsa Ave., #210 Westminster, CA 92683, Hoa Kỳ

Ngành nghề kinh doanh: *Kinh doanh địa ốc, kinh doanh dịch vụ thương mại tại các khu dân cư người Việt, cụ thể: xây dựng khu dân cư, căn hộ để bán, cho thuê; mua căn hộ trả góp của Hoa Kỳ (trong vòng 30 năm) bán lại hoặc cho thuê; xây dựng và kinh doanh dịch vụ thương mại....*



Vốn điều lệ: 30.000.000 USD (Ba mươi triệu đô la Mỹ./)

Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: 385.256.332.615 đồng (20.000.000 đô la)

Vốn mà 584 đã góp: 5% vốn thực góp

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tính đến ngày 29/04/2010

Bảng 2 - Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần tại thời điểm 29/04/2010

TT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD/ CMND	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Trần Kim Minh	14 Điện Biên Phủ, P. Đa Kao, Q.1, TP.HCM	020341485	2.947.900	8,18
2	Trần Thị Hương	203 CMT8, P.4, Q.3, TP.HCM	022242412	3.000.000	8,33
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	Tầng 1&5 Tòa nhà Đào Duy Anh, Số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội	66/UBCK-GP	3.565.833	9,9
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	Số 18 Hàng Chuối, Hai Bà Trưng, Hà Nội	0103020950	4.000.000	11,11
5	Lê Thị Bích Phượng	75/1 Phan Xích Long, P.2, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	021874471	2.835.500	7,87
6	Vũ Nguyễn Thái Quang	642/28/5 Lê Đức Thọ, P.15, Q.Gò Vấp, HCM	022688673	2.002.000	5,56
	Cộng			18.351.233	50,95

(Nguồn: Công ty Cổ phần 584)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tính đến ngày 29/04/2010

Bảng 3 - Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần tại ngày 29/04/2010

TT	Cổ đông sáng lập	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Trần Kim Minh	14 Điện Biên Phủ, P.Đa kao, Q.1, Tp.HCM	2.947.900	8,18%
2	Nguyễn Văn Nhị	30 Đường 1A, KDC Trung Sơn, H. Bình Chánh, Tp.HCM	10.000	0,03%
3	Trần Văn Hữu	238 Lô 8 Cư Xá Thanh Đa, P.27, Q.Bình Thạnh Tp.HCM	0	0,00%
4	Nhâm Thị Quý	242/6 51 Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM	6.000	0,02%



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG 584**

BẢN CÁO BẠCH

5	Vũ Thị Diệp Chi	721 Lê Hồng Phong, P.12, Q.10, Tp.HCM	5.000	0,01%
6	Đỗ Biên Thùy	96 Điện Biên Phủ, P.25, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM	7.100	0,02%
7	Đặng Kiều Tiên	220/85 Lê Văn Sỹ, P.14, Q.3, Tp.HCM	5.000	0,01%
8	Dương Chí Thiện	25/5D Lê Văn Sỹ, P.13, Q.3, Tp.HCM	0	0%
9	Hoàng Ngọc Phước	8/4 KP6, P.Hiệp Phú, Q.9, Tp.HCM	0	0,00%
10	Phạm Dương Minh Tú	377/20 Quang Trung, P.10, Q.Gò Vấp, Tp.HCM	1.500	0,00%
11	Trần Thị Thanh Bình	45/1 Ấp Trung, Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương	2.000	0,01%
12	Trần Đình Phong	72C/4 Đinh Tiên Hoàng, P.Đa káo, Q.1, Tp.HCM	220.000	0,03%
13	Phan Đình Tuyên	70/63 Cư xá Đô Thành, Đường số 4, P.4,Q.3, Tp.HCM	0	0 %
14	Văn Công Thuần	152/3A Lý Chính Thắng, P.7, Q.3, Tp.HCM	0	0 %
15	Bùi Nguyên Trứ	Nhơn Lộc - An Nhơn - Bình Định	2.000	0,01%
16	Nguyễn Thị Cúc	13/7R Lê Văn Thọ, P.12, Q. Gò Vấp, Tp.HCM	20.000	0,03%
17	Uông Đình Lộc	493 Hai Bà Trưng, Q.3, Tp.HCM	0	0 %
18	Đỗ Thành Trường	108 Lô C, Chung cư Vườn Lài, Q.Tân Phú, Tp.HCM	5.000	0,01%
19	Trần Văn Triều	Ấp 7 Sông Ray, Cẩm Mỹ, Đồng Nai	0	0 %
20	Vũ Ngọc Long	183 Bạch Đằng, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	0	0 %
21	Huỳnh Tấn Tước	Ấp Hiệp Lợi, TT Định Quán, H.Định Quán, Tỉnh Đồng Nai	16.000	0,07 %
22	Phạm Hồng Linh	K374/29 Nguyễn Tri Phương, Tp.Đà Nẵng	0	0 %
TỔNG CỘNG			3 247 500	

(Nguồn: Sổ đăng ký cổ đông Công ty Cổ phần 584)

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2005, cổ phần của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu. Do đó cổ phần của cổ đông sáng lập của Công ty sẽ bị hạn chế chuyển nhượng từ ngày 16/05/2007 đến hết ngày 16/05/2010.

Ghi chú: Số lượng cổ đông sáng lập ban đầu của Công ty Cổ phần 584 là 82 người. Tuy nhiên trong quá trình hoạt động, các cổ đông sáng lập đã chuyển nhượng cổ phần



cho nhau. Do vậy, số cổ đông sáng lập còn lại đến thời điểm này chỉ là 22 người. Ngoài ra, các cổ đông sáng lập này mua thêm 247.500 cổ phần của các cổ đông khác. Do vậy, số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập là 3.247.500 cổ phần.





4.3. Cơ cấu cổ đông của công ty tính đến ngày 29/04/2010

Bảng 4 - Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 29/04/2010

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	541	35.890.000	358.900.000.000	99,7
1.1	Tổ chức	7	10.300.833	103.008.330.000	28,61
1.2	Cổ đông nội bộ (HĐQT, BKS, BGĐ, KTT)	13	6.420.400	64.204.000.000	17,83
1.3	Cán bộ công nhân viên	8	281.100	2.811.000.000	0,78
1.4	Cổ đông khác	513	18.887.667	188.876.670.000	52,46
2	Cổ đông nước ngoài	6	110.000	1.100.000.000	0,3
2.1	Tổ chức	0	0	0	0
2.2	Cá nhân	6	110.000	1.100.000.000	0,3
	Tổng cộng	547	36.000.000	360.000.000.000	100

(Nguồn: Sổ đăng ký sở hữu Công ty Cổ phần 584)

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

5.1 Công ty mẹ của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

5.2 Công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

5.3 Công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

5.4 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

Không có.



6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực là: kinh doanh bất động sản, xây lắp công trình dân dụng – thương mại, xây lắp các công trình giao thông và một số hoạt động kinh doanh khác như sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ chung cư, ...

6.1.1 Hoạt động kinh doanh bất động sản

Sau khi cổ phần hóa công ty đã thực hiện cải tổ hoạt động sản xuất kinh doanh theo chiều hướng nâng cao hiệu quả kinh doanh và tiết kiệm chi phí. Nhờ đó kết quả kinh doanh của Công ty đã có những bước biến chuyển đầy lạc quan từ lỗ lũy kế hơn 19 tỷ đồng cho đến cuối năm 2007 thì đến cuối năm 2008 đã lãi hơn 408 triệu đồng. Năm 2009 các dự án bất động sản của Công ty tiếp tục mang lại lợi nhuận cho Công ty, nhờ vậy mà riêng trong năm 2009 lợi nhuận sau thuế của Công ty lên tới 78 tỷ đồng. Dự kiến trong các năm 2010 và 2011 nếu tình hình thị trường bất động sản không có nhiều biến động bất thường thì các dự án tiếp tục mang lại lợi nhuận lớn cho Công ty. Các dự án đã và đang thực hiện của Công ty như sau:

a. Khu căn hộ cao tầng Sacomreal - 584



Khu căn hộ cao tầng Sacomreal - 584 tại Quận Tân Phú **đã hoàn thành và đưa vào sử dụng** có tổng diện tích 6.144 m² với tổng mức đầu tư 270 tỷ đồng, gồm 04 khối nhà 15 tầng, 364 căn hộ.

Khu căn hộ cao cấp Sacomreal-584 Building, tọa lạc tại mặt tiền đường Lũy Bán Bích, đối diện UBND Quận Tân Phú, thuộc tổng thể khu quy hoạch đô thị trung tâm Quận, kề cận các trung tâm tài chính, ngân hàng, khu vực văn phòng, phố thương mại và siêu thị Co-op mart, khu vui chơi giải trí... chỉ cách trung tâm thành phố 4km, vị trí rất thuận tiện giao thông và thuận tiện trong sinh hoạt đời sống thường ngày.



b. Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên



✚ **Tên dự án:** KHU DÂN CƯ VÀ CĂN HỘ CAO TẦNG 584 TÂN KIÊN

✚ **Địa điểm xây dựng:** Đường Huỳnh Bá Chánh, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên - Bình Chánh có chiến lược là cửa ngõ giao thương các tỉnh miền Tây, tiếp giáp các khu công nghiệp, tuyến ga Metro (Tàu điện ngầm), vòng xoay An Lạc, thuận tiện cho tuyến giao thông đi về trung tâm thành phố (khoảng 7 km). Do đó, có thể dễ dàng đến khu dân cư này bằng nhiều phương tiện khác nhau. Khu dân cư cách UBND huyện Bình Chánh và chợ đầu mối Bình Điền khoảng 1km về hướng Tây, xuôi về hướng Bắc, dọc theo Quốc Lộ 1A khoảng 200m là Đại Lộ Đông Tây xuyên suốt đến Quận 6, Quận 8, Quận 5, Quận 1 và kết thúc tại ngã ba Cát Lái của Quận 2.

- Phía Đông: Giáp đường Huỳnh Bá Chánh.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư.

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư.

✚ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần 584 là chủ đầu tư trực tiếp 100% dự án.

✚ **Quy mô dự án:** Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên - Bình Chánh được xây dựng trên khuôn đất có diện tích 53,051 m², với tổng mức đầu tư lên đến 573 tỷ đồng; được nghiên cứu quy hoạch mang tính khoa học và cộng đồng, bao gồm các hạng mục chính như:

- Hai khối chung cư cao tầng Block A & Block B (15 tầng) với 978 căn hộ, có tổng diện tích sàn xây dựng 124,404 m².

- Sáu khu nhà liên kế vườn (cao 3 tầng) với 114 căn hộ, có tổng diện tích sàn xây dựng 26,936 m².



STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	53.051 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	52,39 %
3	Diện tích xây dựng	27.791 m ²
4	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	25.260 m ²
5	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	55,2 m ²
6	Diện tích sàn xây dựng chung cư	124.404,28 m ²
7	Hệ số sử dụng đất toàn khu	2,34 lần
8	Diện tích kinh doanh	99.523,42 m ²

✚ **Tiến độ thực hiện dự án:** Tính đến thời điểm cuối tháng 3 năm 2010 dự án đã thi công xong phần thô và đang xây dựng phần hoàn thiện Block Chung cư B. Block chung cư A đã thi công xong phần thô đến tầng 10 và đang xây tô phần hoàn thiện.

✚ **Thông tin về tình hình tài chính dự án**

- Tổng mức vốn đầu tư: 573.570.079.182 đ
- Nguồn vốn đầu tư: vốn huy động của khách hàng và vốn vay
- Giá bán dự kiến: tối thiểu từ 10 - 12 triệu đồng / m² đối với sản phẩm chung cư;
- Chỉ tiêu NPV: 36.252.779.512 đồng (với suất chiết khấu i=16%)
- Chỉ tiêu IRR: 28,7%
- Lợi nhuận dự kiến như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị (đồng)
1	Doanh thu dự án	865.469.030.000
2	Chi phí dự án	764.963.903.799
3	Lợi nhuận trước thuế	98.176.607.889
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.544.151.972
5	Lợi nhuận sau thuế	73.632.455.917



c. Khu căn hộ cao cấp Điện Biên Phủ

Tên dự án: CHUNG CƯ CĂN HỘ CAO TẦNG 584 - ĐIỆN BIÊN PHỦ

Địa điểm xây dựng: 34A, Điện Biên Phủ, F25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.
- Phía Bắc: giáp đường nhựa ra đường D2;
- Phía Đông: giáp khu dân cư và Hẻm ra đường D2;
- Phía Tây: giáp đường Điện Biên Phủ.
- Phía Nam: giáp khu dân cư.

Chủ đầu tư: Công ty 584 là chủ đầu tư trực tiếp 100% dự án.

Quy mô đầu tư Dự án: Gồm 02 tầng hầm, 01 tầng thương mại dịch vụ và 19 tầng căn hộ với tổng số căn hộ là 76 căn. Diện tích sàn xây dựng là 18.283 m². Chi tiết dự án như sau:



STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	1.977,8 m ²
	- Diện tích đất phù hợp với quy hoạch	1.586 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	46,34 %
	- Diện tích xây dựng phần đế	923 m ²
3	Diện tích đất công cộng (Giao thông, công viên cây xanh)	851 m ²
4	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	51,5 m
5	Diện tích sàn xây dựng chung cư	17.548 m ²
	Trong đó:	
	- Tầng hầm	2.858 m ²
	- Tầng 1 - tầng 20	14.690 m ²
6	Hệ số sử dụng đất	7,43 m ²
7	Diện tích kinh doanh	14.008,1 m ²
	Trong đó:	
	- Tầng hầm	2.317 m ²
	- Tầng trệt (thương mại - dịch vụ)	350 m ²
	- Tầng 2 - tầng 20	11.341,1 m ²



✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** đã có giấy phép xây dựng và hoàn thành phần móng, đang thi công phần hầm. Theo kế hoạch dự án sẽ được thực hiện từ năm 2008 - 2011.

✚ **Tình hình tài chính dự án²:**

- Tổng mức vốn đầu tư: 448.002.345.000 đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn CSH (30%): 134.400.730.500 đồng; Vốn huy động từ khách hàng: (20%): 89.600.469.000 đồng; Vốn vay ngân hàng (50%): 224.001.172.500 đồng.
- Giá bán dự kiến: tối thiểu từ 36 - 40 triệu đồng / m².
- Chỉ tiêu NPV: 43.756.969.221 đồng (suất chiết khấu $i = 12\%$)
- Chỉ tiêu IRR: 32,1%
- Lợi nhuận dự kiến của dự án:

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	435.888.920
2	Thuế VAT đầu vào	12.104.222
3	Chi phí đầu tư	309.751.128
4	Lãi vay Ngân hàng	18.025.000
5	Lợi nhuận thuần	120.217.015
6	Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.826.654
7	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	83.390.361

² Căn cứ thuyết minh dự án đầu tư Khu căn hộ cao cấp Điện Biên Phủ của Công ty Cổ phần 584



d. Khu dân cư - Căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Plaza



✚ **Tên dự án:** KHU DÂN CƯ - CĂN HỘ CAO CẤP 584 LILAMA SHB PLAZA

✚ **Địa điểm xây dựng:** Đường Nguyễn Văn Dựng, Phường 6, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh.

584 Lilama SHB Plaza tọa lạc trên đường Nguyễn Văn Dựng, P6, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh. Với tổng diện tích 29.730,3 m², diện tích đất ở 23.889,61 m² nằm ở vị trí đắc địa, là khu dân cư sầm uất và hiện đại của thành phố.

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu đường Nguyễn Văn Dựng

+ Phía Nam: giáp sông Bến Cát

+ Phía Đông: giáp sông Bến Cát

+ Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu đường Nguyễn Oanh.

Cách trung tâm thành phố khoảng 10 km, nằm gần khu dân cư đông đúc của quận Gò Vấp nhưng lại có đến 2 mặt tiếp giáp với sông Bến Cát tạo không gian thoáng đãng và tầm nhìn đẹp.

✚ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần 584 góp vốn 50% và Công ty Lilama SHB góp vốn 50%. Trước đó Công ty Cổ phần 584 đã chuyển quyền sở hữu góp 50% vốn đầu tư dự án cho Công ty Lilama SHB.



- ✚ **Quy mô đầu tư Dự án:** Diện tích đất xây dựng: 29.730 m²; Tổng số căn hộ: 1.218 căn hộ chung cư; Diện tích sàn xây dựng: 166.702 m²; Tầng cao: 15 tầng.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	29.730,3 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	32,94 %
3	Diện tích xây dựng	9.793 m ²
4	Diện tích đất công cộng (Giao thông, công viên cây xanh)	19.937 m ²
5	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	51,5 m
6	Diện tích sàn xây dựng chung cư	146.850 m ²
7	Hệ số sử dụng đất	4,94
8	Diện tích kinh doanh	108.567 m ²

- ✚ **Tiến độ và kế hoạch thực hiện Dự án:** Cho đến thời điểm ngày 31/12/2009 dự án đã được Sở Xây dựng Tp.HCM ra quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. Dự án đã được thi công xong phần tường vây, chuẩn bị thi công phần móng công trình. Dự án được thực hiện trong vòng 33 tháng từ Quý 4/2009 đến Quý 2/2012.

✚ **Tình hình tài chính dự án³:**

- Tổng mức vốn đầu tư: 1000 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn góp của chủ đầu tư (10%): 100 tỷ đồng; Vốn vay (19%): 190 tỷ đồng; Vốn huy động khách hàng (71%): 710 tỷ đồng.
- Giá bán dự kiến: Giá bán căn hộ nằm trong khoảng từ 12 - 16 triệu / m².
- Chỉ tiêu NPV: 227.850.074.603 đồng (với suất chiết khấu $i = 16\%$)⁴
- Chỉ tiêu IRR: 125,1 %
- Lợi nhuận dự kiến của dự án:

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	1.534.240.000
2	Chi phí dự án	1.039.388.686
3	Lợi nhuận trước thuế	446.349.678
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	111.587.419
5	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	334.762.258
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc về 584	167.381.129

³ Thuyết minh dự án đầu tư Khu dân cư - Căn hộ cao tầng Nguyễn Oanh của Công ty Cổ phần 584.

⁴ Một phần lợi nhuận dự án thu được từ chuyển nhượng phần vốn góp cho Công ty Lilama SHB dựa trên giá trị đất góp vốn.



e. Khu căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Building



- Tên dự án:** KHU CĂN HỘ CAO TẦNG 584 LILAMA SHB BUILDING
- Địa điểm xây dựng:** Số 348 Trịnh Đình Trọng, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Tp. HCM
Khu đất có vị trí hai mặt tiền đường, vị trí mặt tiền đường Trịnh Đình Trọng rộng 16m và vị trí mặt tiền đường liên thông giữa đường Huỳnh Thiện Lộc và Trịnh Đình Trọng rộng 12m.
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần 584 góp vốn 50% và Công ty Lilama SHB góp vốn 50%. Trước đó Công ty Cổ phần 584 đã chuyển quyền sở hữu góp vốn đầu tư dự án cho Công ty Lilama SHB.
- Quy mô đầu tư Dự án:** Tổng diện tích xây dựng: 1740m²; Tổng diện tích sàn xây dựng: 37.949,38 m²; Số tầng: 20 tầng; Chiều cao tối đa: 70,15m; Tổng số căn hộ: 418 căn, tầng trệt bố trí làm khu thương mại và dịch vụ.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	4.588,83 m ²
2	Mật độ xây dựng phân để (tầng trệt)	37,9 %
3	Diện tích xây dựng	1.739,89 m ²
4	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	2.848,94 m ²
5	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	71 m ²
6	Diện tích sàn xây dựng chung cư	33.105 m ²
7	Hệ số sử dụng đất	7,21 lần
8	Diện tích kinh doanh	24.621,9 m ²



✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** Tính đến thời điểm 31/12/2009 dự án đã được Sở Xây dựng Tp.HCM cấp giấy phép xây dựng công trình. Dự án đã thi công xong phần cọc và đang thi công phần móng và tầng hầm của công trình. Dự án được thực hiện từ quý III năm 2009 đến năm 2012.

✚ **Tình hình tài chính dự án:**⁵

- Tổng mức vốn đầu tư: 277.892.411.000 đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có 20,4%: 56.602.041.000 đồng; Vốn huy động từ khách hàng 57%: 158.276.332.000 đồng; Vốn vay ngân hàng 22,7%: 63.014.038.000 đồng.
- Giá bán dự kiến: từ 13,5 - 14,5 triệu đồng / m²
- Chỉ tiêu NPV: 26.294.878.770 đồng ⁶ (suất chiết khấu i = 16%)
- Chỉ tiêu IRR: 35,61%
- Lợi nhuận dự kiến của dự án như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	353.788.580
2	Chi phí đầu tư	293.179.471
3	Lợi nhuận trước thuế	53.713.752
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.428.438
6	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	40.285.314
7	Lợi nhuận thuộc về Công ty 584	20.142.657

⁵ Theo Thuyết minh dự án đầu tư Khu căn hộ Trịnh Đình Trọng - 584 của Công ty Cổ phần 584

⁶ Một phần lợi nhuận dự án thu được từ việc chuyển nhượng phần vốn góp cho Công ty Lilama SHB dựa trên giá trị đất góp vốn.



f. Khu căn hộ cao tầng Lê Đức Thọ - 584



- ✚ **Tên dự án:** KHU CĂN HỘ CAO TẦNG LÊ ĐỨC THỌ - 584
- ✚ **Địa điểm xây dựng:** Số 117-117A Lê Đức Thọ, Phường 17, Quận Gò Vấp, Tp. HCM
- ✚ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần 584 đầu tư 100% dự án.
- ✚ **Quy mô đầu tư Dự án:** Tổng diện tích xây dựng: 1.685,3 m²; Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.922 m²; Số tầng: 14 tầng.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	1.685,3 m ²
2	Mật độ xây dựng phân để (tầng trệt)	55 %
3	Diện tích xây dựng	928 m ²
4	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	757,3 m ²
5	Diện tích sàn xây dựng chung cư	12.922 m ²
6	Hệ số sử dụng đất	7,67 lần
7	Diện tích kinh doanh	10.153 m ²

- ✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** Dự án đang trong quá trình phê duyệt điều chỉnh làm khu chung cư cao tầng.



Tình hình tài chính dự án:⁷

- Tổng mức vốn đầu tư: 277.892.411.000 đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có 20,4%: 56.602.041.000 đồng; Vốn huy động từ khách hàng 57%: 158.276.332.000 đồng; Vốn vay ngân hàng 22,7%: 63.014.038.000 đồng.
- Giá bán dự kiến: từ 13,5 - 14,5 triệu đồng / m²
- Chỉ tiêu NPV: 13.700.028.665 đồng (suất chiết khấu $i = 16\%$)
- Chỉ tiêu IRR: 48,84%
- Lợi nhuận dự kiến của dự án như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	156.688.480
2	Chi phí đầu tư	11.996.990
3	Lợi nhuận trước thuế	34.684.156
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.671.039
6	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	26.013.117

g. Khu căn hộ cao tầng Phường 16 - Quận 8

Tên dự án: KHU CĂN HỘ CAO TẦNG PHƯỜNG 16 - QUẬN 8

Địa điểm xây dựng: Phường 16, Quận 8, Tp. HCM

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần 584 đầu tư 100% dự án.

Quy mô đầu tư Dự án: Tổng diện tích xây dựng: 1.570 m²; Tổng diện tích sàn xây dựng: 25.120 m²; Số tầng: 15 tầng; Chiều cao tối đa: 51,5m.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	3.925 m ²
2	Mật độ xây dựng phân để (tầng trệt)	40 %
3	Diện tích xây dựng	1.570 m ²
4	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	2.355 m ²
5	Diện tích sàn xây dựng chung cư	23.550 m ²
6	Hệ số sử dụng đất	6 lần
7	Diện tích kinh doanh	18.840 m ²

⁷ Theo Thuyết minh dự án đầu tư Khu căn hộ Trịnh Đình Trọng - 584 của Công ty Cổ phần 584



✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** Đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý, dự kiến khởi công dự án trong năm 2010. Dự kiến quý I, quý II năm 2012 bàn giao căn hộ và đưa vào sử dụng.

✚ **Tình hình tài chính dự án:**⁸

- Tổng mức vốn đầu tư: 152.137.137.000 đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có 11,8%: 18.133.500.000 đồng; Vốn huy động từ khách hàng 59,1%: 91.113.717.000 đồng; Vốn vay ngân hàng 29,2%: 45.000.000.000 đồng.
- Giá bán dự kiến: từ 10 - 12 triệu đồng / m²
- Chỉ tiêu NPV: 20.283.605.744 đồng (suất chiết khấu i = 14%)
- Chỉ tiêu IRR: 82,9%

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	248.688.000
2	Chi phí đầu tư	162.236.517
3	Lợi nhuận trước thuế	77.900.211
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.475.052
6	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	58.425.158

h. Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền

✚ **Tên dự án:** KHU CĂN HỘ CAO CẤP THẢO ĐIỀN

✚ **Địa điểm xây dựng:** Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

✚ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần 584 góp vốn 60% và Công ty TNHH Nông sản Thực phẩm Hải vương góp 40% dự án.

✚ **Quy mô đầu tư Dự án:** Tổng diện tích đất: 9.988,6 m². Chia làm 2 giai đoạn: giai đoạn 1 đầu tư xây dựng chung cư 27 tầng trên diện tích 7.847,9 m². Giai đoạn 2 sẽ đầu tư kinh doanh trên diện tích 2.140,7 m².



⁸ Theo Khái toán dự án đầu tư Khu căn hộ Phường 16 - Quận 8 của Công ty Cổ phần 584



STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	7.867,9 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	40 %
3	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	4.720,74 m ²
4	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	95 m
5	Diện tích sàn xây dựng chung cư	79.104 m ²
6	Hệ số sử dụng đất	9,2 lần
7	Diện tích kinh doanh	56.835 m ²

✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** Đang trong quá trình chờ phê duyệt chuyển đổi mục đích từ xây nhà biệt thự sang xây nhà cao tầng để bán. Dự kiến dự án sẽ được thực hiện trong vòng 4 năm từ năm 2010 - 2013.

✚ **Tình hình tài chính dự án:⁹**

- Tổng mức vốn đầu tư: 784.525.714.129 đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có 10,2%: 80.000.000.000 đồng; Vốn huy động từ khách hàng 57,94%: 454.525.714.129 đồng; Vốn vay ngân hàng 31,87%: 250.000.000.000 đồng.
- Giá bán dự kiến: từ 26 - 28 triệu đồng / m²
- Chỉ tiêu NPV: 21.877.806.588 đồng (suất chiết khấu $i = 14\%$)
- Chỉ tiêu IRR: 31,2%
- Lợi nhuận dự kiến từ dự án như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	1.583.884.034
2	Chi phí dự án	822.709.047
3	Lợi nhuận trước thuế	823.865.304
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	205.966.326
6	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	617.898.978

⁹ Theo Khái toán dự án đầu tư Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền, Quận 2



i. Dự án cao ốc khách sạn kết hợp Trung tâm Thương mại và Văn phòng cho thuê tại 34, 36, 42 Chu Mạnh Trinh, Quận I, Tp. HCM

- ✚ **Tên dự án:** DỰ ÁN CAO ỐC KHÁCH SẠN KẾT HỢP VĂN PHÒNG CHO THUÊ VÀ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
- ✚ **Địa điểm xây dựng:** 34, 36, 42 Chu Mạnh Trinh, Quận I, Tp. HCM
- ✚ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần 584 góp vốn 10%, còn lại do Tổng Công ty Lương Thực Miền Nam (Vinafood) và Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) góp vốn.
- ✚ **Quy mô đầu tư Dự án:** dự kiến xây dựng cao ốc 24 tầng, tổng mức vốn đầu tư: 2.662 tỷ đồng.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	6.274,5 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	50 %
3	Diện tích xây dựng	3.137,25 m ²
3	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	3.137,25 m ²
4	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	84 m
5	Diện tích sàn xây dựng chung cư	75.294 m ²
6	Hệ số sử dụng đất	12 lần
7	Diện tích kinh doanh:	60.226,8 m ²
	- Trung tâm TM và Văn phòng cho thuê	40.156,8 m ²
	- Khách sạn cho thuê	20.070 m ²

- ✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** trong năm 2010 Công ty 584 sẽ kết hợp với Tổng Công ty Lương thực Miền Nam (Vinafood) và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) tiến hành tổ chức thi tuyển thiết kế và cho triển khai khởi công xây dựng.



j. Dự án Khu căn hộ cao cấp Phường 13 - Quận Bình Thạnh



- Tên dự án:** KHU CĂN HỘ CAO CẤP PHƯỜNG 13 - QUẬN BÌNH THẠNH
- Địa điểm xây dựng:** Phường 13 - Quận Bình Thạnh - Tp. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584
- Quy mô đầu tư Dự án:** Tổng diện tích đất dự án: 12.283 m²; Trong đó diện tích xây dựng là: 5.716 m²; diện tích sàn xây dựng: 114.888 m²; mật độ xây dựng: 37,3%; xây dựng 02 chung cư 16 tầng.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	11.283 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	40 %
3	Diện tích xây dựng	4.513,2 m ²
4	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	6.769,8 m ²
5	Chiều cao tối đa đến đỉnh công trình	71 m
6	Diện tích sàn xây dựng chung cư	81.237,6 m ²
7	Hệ số sử dụng đất	7,2 lần
8	Diện tích kinh doanh	64.087,4 m ²

- Tiến độ thực hiện Dự án:** Dự án đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thiết kế dự án. Dự kiến trong quý IV năm 2010 bắt đầu khởi công xây dựng và bàn giao căn hộ cuối năm 2012.



Tình hình tài chính dự án¹⁰:

- Tổng mức vốn đầu tư: 949.529.079.000 đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có 22,3%: 212.000.000.000 đồng; Vốn huy động từ khách hàng 60,3%: 572.697.371.000 đồng; Vốn vay ngân hàng 17,4%: 164.831.708.000 đồng.
- Giá bán dự kiến: từ 17,5 - 20 triệu đồng / m²
- Chỉ tiêu NPV: 58.780.467.374 đồng (suất chiết khấu $i = 16\%$)
- Chỉ tiêu IRR: 30,3%
- Lợi nhuận dự kiến của dự án như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	1.109.886.144
2	Chi phí đầu tư	852.763.780
3	Lợi nhuận trước thuế	227.174.270
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.264.030
6	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	170.380.702

k. Dự án Khu căn hộ cao tầng Anpha

Tên dự án: KHU CĂN HỘ CAO TẦNG ANPHA

Địa điểm xây dựng: Đường Huỳnh Bá Chánh - Q. Bình Chánh - Tp. Hồ Chí Minh, cách giao lộ Quốc Lộ 1A và Đại lộ Đông Tây khoảng 900m (nằm kề bên Dự án Khu dân cư & Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên)

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584

Quy mô đầu tư Dự án: Tổng diện tích đất dự án: 6.746,3 m² được quy hoạch xây dựng 01 khối chung cư cao 21 tầng.

STT	Hạng mục	Giá trị
1	Diện tích đất toàn khu	6.746,3 m ²
2	Mật độ xây dựng phần đế (tầng trệt)	40 %
3	Diện tích xây dựng	2.698,5 m ²
4	Diện tích đất công cộng (giao thông, công viên cây xanh)	4.047,78 m ²
5	Diện tích sàn xây dựng chung cư	53.970,4 m ²
6	Hệ số sử dụng đất	8 lần
7	Diện tích kinh doanh	64.087,4 m ²

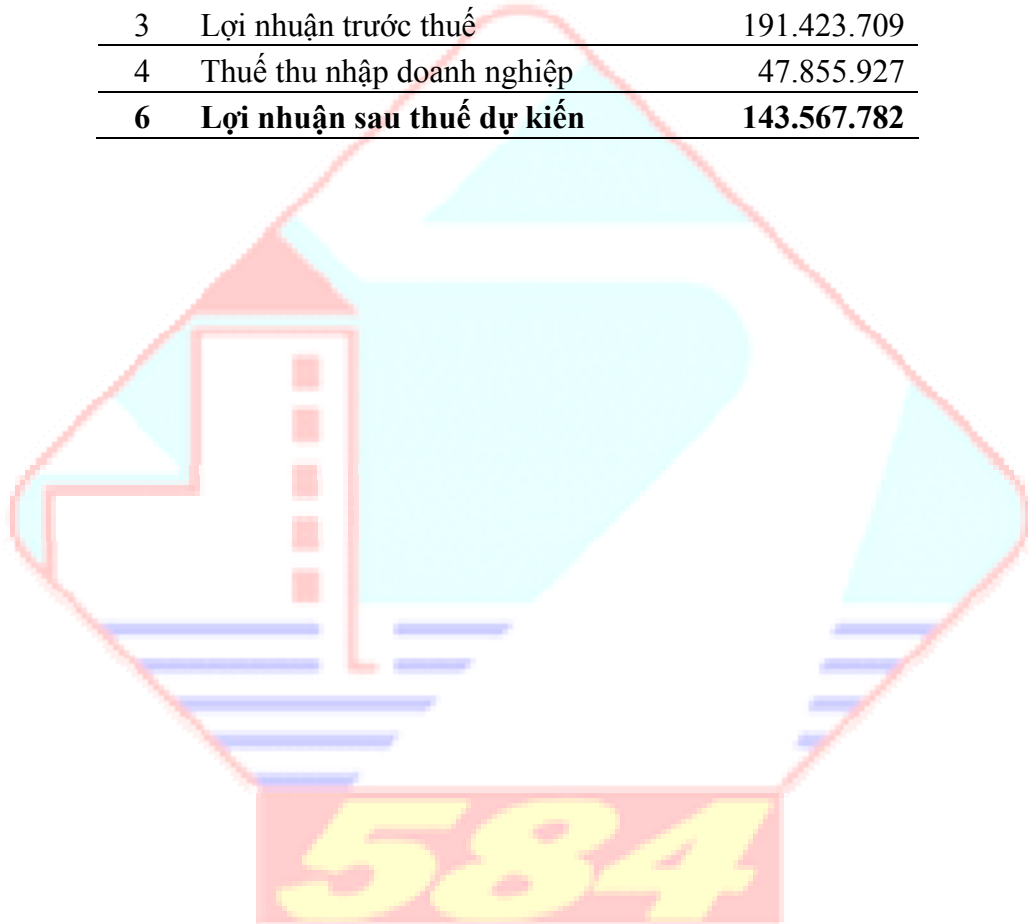
¹⁰ Theo Tờ trình gửi Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 về phương án Đầu tư và Kinh doanh dự án: Khu dân cư Phường 13 - Quận Bình Thạnh.



- ✚ **Tiến độ thực hiện Dự án:** Dự án đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Dự kiến sẽ khởi công dự án trong năm 2010 và bàn giao căn hộ vào các quý II, quý III năm 2012 và đưa vào sử dụng.

- ✚ **Lợi nhuận dự kiến của dự án:**

STT	Hạng mục	Giá trị (1000 đồng)
1	Doanh thu dự án	569.927.424
2	Chi phí đầu tư	357.633.426
3	Lợi nhuận trước thuế	191.423.709
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.855.927
6	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	143.567.782





6.1.2 Hoạt động xây lắp công trình thương mại, dân dụng

a. Cung trình diễn đa năng Crown Convention Center Nha Trang

TRUNG TÂM HỘI NGHỊ HOÀN VŨ
HOA HẬU HOÀN VŨ 2008



- Quy mô xây dựng : 250.000 m²
- Diện tích sân khấu : 11.153 m²
- Tổng số ghế ngồi : 7.500 ghế
- Tổng mức đầu tư: 9,8 triệu USD
- Tiến độ thực hiện công trình:
Công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Cung trình diễn đa năng Crown Convention Center có khuôn viên hơn 10.000m². Đây là một công trình sân khấu có quy mô lớn nhất từ trước đến nay ở Việt Nam với

sàn diễn rộng 1.500m², bao gồm 7.500 ghế ngồi, thiết kế theo dạng mái vòm hình cung yêu cầu kỹ thuật và chất lượng khắt khe trong số các công trình xây dựng.

Bên ngoài khu vực cung biểu diễn sẽ là khu vực nghỉ ngơi, ăn uống, có thể đáp ứng cho nhu cầu của hàng ngàn người cùng một lúc. Phía bên cạnh Cung biểu diễn sẽ là Trung tâm hội nghị báo chí với diện tích 10.000m² và 2 bãi đậu xe có diện tích 17.000m² và 6.000m². Ngoài ra còn có một hệ thống gồm điện, nước, chiếu sáng, điều hòa nhiệt độ cho toàn thể công trình.

b. Các công trình xây lắp khác

Công ty 584 đã thực hiện xây lắp cho rất nhiều đơn vị khác như: Công trình của Công ty TNHH Hoàn Cầu - Nha Trang, Công trình Nhà máy chế biến Thủy hải sản Hòa Phát của chủ đầu tư Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Chế biến Thủy hải sản Hòa Phát có tổng mức đầu tư: 27.150.000.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty 584 còn vừa là chủ đầu tư và là đơn vị xây lắp cho các công trình Căn hộ chung cư cao tầng để kinh doanh của Công ty như: Chung cư cao tầng Sacomreal – 584, Chung cư cao tầng Tân Kiên – Bình Chánh,...



6.1.3. Hoạt động xây dựng công trình giao thông

Bảng 5 - Các công trình giao thông đã thực hiện

STT	Tên công trình	Giá trị (tỷ đồng)	Hình thức dự án	Thời gian hoàn thành
1	Công trình Đầu tư xây dựng Cầu Ông Thìn	34	BOT	9/2001
2	Công trình Đầu tư xây dựng Đường BT 760 - Biên Hòa Đồng Nai	120	BOT	3/2004
3	Công trình San Lấp Mặt Bằng Khu Trung Tâm TTTM Nam Sài Gòn	35	Thi công	10/2002
4	Công trình Đường ĐT.304 - Bình Phước	14	Thi công	02/2003
5	Công trình Quốc Lộ 91 - An Giang	12,5	Thi công	05/2003
6	Công trình Kênh Ngang - Kênh Xáng, Hệ Thống Thủy Lợi Hóc Môn - Bắc Bình Chánh	2,2	Thi công	02/2002
7	Công trình khôi phục, nâng cấp đường qua khu tái định canh, định cư Khánh An	17	Thi công	06/2004
8	Công trình Khu Dân cư Vĩnh Lộc A	9,7	Thi công	09/2005
9	Công trình san lấp mặt bằng thuộc dự án khu liên hợp Sân Golf - TT TĐTT và Nhà Ở Rạch Chiếc, P.An Phú, Q.2, TP HCM	33,6	Thi công	12/2006
Tổng cộng		278		

Nguồn: Công ty Cổ phần 584

Trong năm 2010 Công ty có kế hoạch hợp tác và nhận thi công tuyến đường Sài Gòn – Trung Lương mở rộng do Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) làm chủ đầu tư; tuyến đường cao tốc Sài Gòn – Long Thành và nhiều dự án cầu đường lớn ở Đắk Nông cũng như những tỉnh thành trên cả nước.

6.1.4. Hoạt động kinh doanh khác

Hoạt động kinh doanh khác của Công ty bao gồm hoạt động mua bán vật tư xây dựng, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ tòa nhà chung cư. Ngoài ra trong năm 2010 Công ty dự kiến mở rộng sang lĩnh vực sản xuất vật liệu và dụng cụ xây dựng như: Bê tông tươi, gạch nhẹ, giàn giáo, coffa xây dựng...nhằm đa dạng hóa loại hình SXKD của Công ty và hướng tới phục vụ ra ngoài thị trường.



6.1.5. Sản lượng sản phẩm, cơ cấu doanh thu và lợi nhuận qua các năm

Bảng 6 - Cơ cấu doanh thu qua các năm

Đơn vị tính giá trị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Quý I / 2010	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
1/ Doanh thu kinh doanh BĐS	253,597	61,29%	212,218	98,15%	116,725	99,13%
2/ Doanh thu hợp đồng xây dựng	150,94	36,48%	-	-	-	-
3/ Doanh thu bán hàng	5,584	1,35%	-	-	-	-
4/ Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,598	0,88%	4,044	1,85%	1,023	0,86%
Tổng cộng	413,72	100%	216,262	100%	117,748	100%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009 của Công ty Cổ phần 584

Bảng 7 - Cơ cấu lợi nhuận theo từng hoạt động qua các năm

Đơn vị tính giá trị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Quý I / 2010
1/ Lợi nhuận từ kinh doanh BĐS	(4.550)	20.926	29.045
2/ Lợi nhuận từ hợp đồng xây dựng	29.659	-	-
3/ Lợi nhuận từ trao đổi sản phẩm, hàng hóa	1.380	-	-
4/ Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ	3.205	1.017	72,08
5/ Lợi nhuận gộp	29.464	21.942	29.117
6/ Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	(230)	(2.557)	(1.238)
7/ Lợi nhuận từ hoạt động khác	678	104.167	76,149
8/ Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.504	18.377	3.860
9/ Lợi nhuận trước thuế	408	105.176	24.095
Lợi nhuận sau thuế	408	78.882	18.005

Nguồn: Công ty Cổ phần 584

Trong năm 2009 thị trường nhà đất chưa ầm lên nên doanh thu kinh doanh bất động sản của Công ty suy giảm hơn so với năm trước. Công ty cũng chủ yếu tập trung vào mảng kinh doanh chủ yếu của mình là kinh doanh bất động sản chứ không tập trung vào việc phát triển hợp đồng xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng. Do vậy trong năm 2009 hai mảng kinh doanh này không có doanh thu.



Trong năm 2009 Công ty có khoản lợi nhuận khác tăng đột biến từ 678 triệu lên 104,167 tỷ đồng do Công ty hạch toán một phần lợi nhuận thu được do chuyển nhượng quyền góp vốn 02 dự án là Khu dân cư – Căn hộ cao cấp 584 Lilama SHB Plaza tại Phường 6 Quận Gò Vấp và 584 Lilama SHB Building trên đường Trịnh Đình Trọng, Quận Tân Phú cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB theo hợp đồng đã ký năm 2009.

6.2. Nguyên vật liệu

– Nguồn nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty chủ yếu gồm xi măng, sắt, thép, cát đá..., các loại nguyên vật liệu này được Công ty mua từ các nhà cung cấp có uy tín, đảm bảo cả về số lượng lẫn chất lượng đáp ứng tốt nhu cầu của Công ty trong quá trình thi công, lắp đặt, xây dựng.

– Sự ổn định của các nguồn cung cấp:

Do nhu cầu nguyên vật liệu phục vụ cho công tác thi công, lắp đặt, xây dựng của Công ty thường rất lớn, bên cạnh đó giá của các loại nguyên vật liệu này thường xuyên biến động, để đảm bảo sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu đầu vào, Công ty đã chủ động thực hiện lựa chọn và ký kết các hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp có uy tín, điều này đã giúp cho Công ty luôn đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào cả về số lượng và chất lượng cho công tác thi công, bên cạnh đó công ty còn được các nhà cung cấp giành cho các chính sách ưu đãi về giá, tín dụng..... cũng như sự ưu tiên cung cấp khi thị trường nguyên vật liệu khan hiếm hoặc biến động mạnh.

Bảng 8 - Một số nhà cung cấp thường xuyên của Công ty

STT	Tên nhà cung cấp	Loại mặt hàng
1	Công Ty TNHH Kim Khí Việt Đà	Sắt, thép
2	Công Ty TNHH Bê Tông Tiên Phong	Cọc bê tông ly tâm
3	Công Ty TNHH XD Nền Móng Tam Đạt	Thi công tường vây
4	Công Ty TNHH VLXD Anpha	Cung cấp VLXD
5	Công Ty CP SX & KD VLXD 584.8	Cung cấp VLXD
6	Công Ty TNHH SX XD Mai Lam	Thi công cọc
7	Công Ty TNHH Thiết Kế & XD Q tế ICP	Thiết kế
8	Công Ty CP Công Nghiệp Vĩnh Tường	Tấm trần thạch cao
9	Công Ty TNHH XD TM An Xuân Thịnh	Mái tole xà gồ



10	XN Kết Cấu Thép - Cty CP ĐT&XL Chương Dương	Gia công vì kèo xà gồ
11	Công Ty TNHH Thăng Long	Hệ thống PCCC
12	Công Ty CP Cơ Điện Lạnh 584.8	Hệ thống điện

(Nguồn: Công ty Cổ phần 584)

- Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận.

Do chi phí nguyên vật liệu đầu vào chiếm tỷ lệ từ 65-70% giá thành của công trình nên doanh thu và lợi nhuận của Công ty chịu ảnh hưởng rất lớn do sự biến động về giá nguyên vật liệu trên thị trường. Để giảm thiểu các tác động tiêu cực từ thị trường nguyên vật liệu mang lại, Công ty thường tính toán để lên kế hoạch dự trữ mức nguyên vật liệu ở mức hợp lý, bên cạnh đó việc ký kết các hợp đồng dài hạn với nhà cung cấp cũng là một trong những biện pháp được áp dụng để bình ổn nguồn đầu vào của Công ty.

- Ảnh hưởng của giá đất đầu vào tới lợi nhuận của Công ty

Chi phí mua đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng thường chiếm tới 20 - 30% thậm chí là 50% chi phí đầu vào của các dự án. Do vậy các loại chi phí liên quan đến đất đai cũng ảnh hưởng không nhỏ đến lợi nhuận của Công ty qua các năm.

Hiện nay Công ty thực hiện tìm nguồn đất đầu vào để thực hiện dự án qua các phương thức như mua đất, xin giao đất của Nhà Nước có thu hồi tiền sử dụng đất để thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị, liên doanh liên kết với các đối tác để dựa vào nguồn đất mà họ đã có sẵn.

Công ty đang thực hiện phương thức mua đất theo nhiều phương thức khác nhau: từ mua trực tiếp từ dân, mua đất thông qua đấu giá đến mua đất nhà xưởng của Công ty khác và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nhà ở. Các dự án mà Công ty đang nghiên cứu để thực hiện đầu tư thông qua phương thức mua đất như:

Tham gia mua đất thông qua đấu giá và thực hiện xây dựng Cao ốc văn phòng cho thuê số 38 Nguyễn Huệ, Quận 1 trên khuôn viên khu đất rộng 1.387 m² được xây dựng cao 24 tầng, hệ số sử dụng đất 12 lần; Mua lại dự án khu chung cư cao tầng trên khuôn viên khu đất 2,2 ha nằm trong tổng thể Khu dân cư Đô thị mới Vĩnh Lộc, P.Bình Hưng Hòa B, Q.Bình Tân có quy mô 29,27 ha.

Công ty cũng thực hiện tìm các nguồn quỹ đất đầu vào thông qua việc xin Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo các dự án chỉnh trang đô thị. Hiện nay Công ty đang nghiên cứu và xin Nhà nước đầu tư vào khu dân cư phía Nam Đại lộ Đông Tây



nằm tại mặt tiền Đại lộ Đông Tây thuộc phường An Lạc, Quận Bình Tân với quy mô khoảng 15,4 ha.

Ngoài ra, Công ty 584 còn dựa trên mối quan hệ chặt chẽ với các đơn vị như: Công ty TNHH Hoàn Cầu, Tổng Công ty Lương thực Miền Nam (Vinafood), Ngân hàng BIDV, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama SHB... để thực hiện các dự án bất động sản dựa trên quỹ đất dồi dào mà các đơn vị này đang có sẵn. Các dự án mà Công ty đang nghiên cứu hợp tác với các đối tác như:

- Khu dân cư Tân Thuận Tây rộng 14,36 ha nằm trên mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 do Công ty TNHH Hoàn Cầu làm chủ đầu tư với công năng được duyệt là các cao ốc trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn cho thuê, cao ốc căn hộ cao cấp từ 20 – 38 tầng, chung cư tái định cư cao 9 – 12 tầng và nền nhà liên kết;
- Trung tâm Thương mại và Khách sạn Hoàn Cầu tiêu chuẩn 4 sao do Công ty Hoàn Cầu làm chủ đầu tư tại khu đất số 20 Trần Phú – Nha Trang trên khuôn viên khu đất rộng 9.200 m². Khu phức hợp sẽ bao gồm 2 khối nhà nằm trên cùng một podium rộng gần 5.000 m². Một khối là khách sạn tiêu chuẩn 4 sao với 266 phòng, và khối còn lại là khu căn hộ cao cấp với 107 căn hộ.

Với nguồn quỹ đất dồi dào với chi phí rẻ của Công ty 584, có thể nói trong tương lai Công ty 584 sẽ không gặp nhiều trở ngại trong việc thực hiện các dự án bất động sản.

6.3. Chi phí sản xuất

Chi phí sản xuất của Công ty hiện đang ở mức trung bình so với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực hoạt động. Công ty đưa ra các biện pháp tổ chức thi công hợp lý, tính toán các mức độ khấu hao thiết bị cũng như mức luân chuyển vật tư để tạo ra các lợi thế cạnh tranh.

Bảng 9 - Chi phí sản xuất kinh doanh qua các năm

Đơn vị tính giá trị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Quý I / 2010	
	Giá trị	Tỷ lệ / DTT	Giá trị	Tỷ lệ / DTT	Giá trị	Tỷ lệ / DTT
1/ Giá vốn hàng bán	384,256	92%	194,32	87,19%	88,63	94,42%
2/ Chi phí tài chính	1,38	0,33%	6,66	2,98%	1,376	1,46%
3/ Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
4/ Chi phí quản lý doanh	29,504	7,06%	18,377	8,24%	3,860	4,11%



nghiệp						
5/ Chi phí khác	1,566	0,37%	3,499	1,59%	-	-
Tổng cộng	416,706	100%	222,856	100%	93,866	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần 584

6.4. Trình độ công nghệ

Hiện tại Công ty đang ứng dụng nhiều công nghệ trong công tác thi công xây dựng lắp đặt, cụ thể:

- Sử dụng sàn dự ứng lực cho công trình Dự án Sacomreal 584 Building.
 - Khả năng vượt nhịp lớn.
 - Giảm chiều cao của dầm hoặc không dùng dầm.
 - Tăng chiều cao thông thoáng của tầng nhà so với khi sử dụng hệ dầm sàn thông thường.
- Móng Top - base và sàn Bubble Deck cho Dự án Lê Đức Thọ. Phương pháp thi công trên có thể tiết kiệm từ 20%-30% chi phí xây dựng phần thô và rút ngắn thời gian thi công.
 - Móng Top – base được sử dụng nhiều ở Nhật Bản và Hàn Quốc. Phương pháp này giúp nâng cao cường độ đất nền từ đó sử dụng các loại móng nông (có hoặc không có kết hợp với cọc) giúp cho giảm chi phí so với các phương pháp khác.
 - Rút ngắn thời gian thi công sớm đưa công trình vào sử dụng giúp cho tiết kiệm được chi phí lãi vay và thu hồi vốn nhanh hơn.
 - Sử dụng sàn Bubble Deck làm giảm lượng bê tông sàn, tiết kiệm chi phí xây dựng phần thô.
 - Thi công nhanh và cơ giới hóa.
- Công nghệ thi công lắp ghép cho Dự án Khu căn hộ 584 Lilama SHB Plaza.
 - Thi công lắp ghép chủ yếu sử dụng các cấu kiện đúc sẵn ở nhà máy và vận chuyển đến lắp ghép ở công trường. Phương pháp thi công được thực hiện chủ yếu bằng máy móc nên nâng cao năng suất và rút ngắn thời gian thi công; thời gian thi công phần thô 4 – 8 ngày/tầng (rút ngắn hơn 50% thời gian thi công phần thô so với phương pháp thi công bê tông toàn khối).
 - Sử dụng môi nuôi ươm bằng bê tông cường độ cao.
 - Dễ quản lý chất lượng các cấu kiện vì được sản xuất trong nhà máy.



Ngoài ra Công ty còn đầu tư ứng dụng các công nghệ mới trong quản lý nhà chung cư và Phòng cháy chữa cháy.

6.5. Tình hình kiểm tra chất lượng

Chất lượng các sản phẩm của Công ty luôn được Công ty chú trọng nhằm tạo dựng uy tín của Công ty đến các khách hàng. Trong suốt quá trình của Công ty từ lập dự án đến khi kết thúc bàn giao công trình Công ty đều có Công ty tư vấn giám sát thực hiện việc kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công trình.

Công ty có quy trình kiểm soát nghiêm ngặt, vật tư chủ yếu được các đơn vị có uy tín cung cấp tới tận chân công trình với sự giám sát của Công ty và tư vấn giám sát, do vậy các công trình đều được thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng và đúng thiết kế.

Trong quá trình thi công công trình, Công ty mời kỹ sư của đơn vị tư vấn giám sát trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ từng hạng mục công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các đơn vị ban ngành liên quan tiến hành nghiệm thu hoàn công và bàn giao công trình.

6.6. Hoạt động Marketing

Hiện tại doanh thu chủ yếu của Công ty là từ mảng kinh doanh bất động sản. Công ty dành 1% doanh thu dự kiến của từng dự án làm chi phí quảng cáo, tiếp thị cho dự án xây dựng.

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

Nhãn hiệu thương mại với biểu tượng logo của Công ty:





6.8. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 10 - Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Tên sản phẩm/ công trình	Tổng giá trị dự toán / Theo QĐ phê duyet dự án đầu tư	Đối tác	Thời gian dự kiến hoàn thành
Khu dân cư căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên	943.529.705.267		Quý III/2010
Khu căn hộ cao tầng 584 -Điện Biên Phủ	448.002.345.000		Quý IV/2011
Khu dân cư căn hộ cao tầng 584 Lilama SHB Plaza	1.300.077.509.000	Lilama SHB	Quý II/2012
Khu dân cư Lê Đức Thọ - 584	111.040.939.000		Quý 4/2011
Căn hộ cao cấp 584 Lilama SHB Building	273.397.000.000	Lilama SHB	Năm 2012
Khu căn hộ cao tầng Phường 16 - Quận 8	152.137.137.000		Năm 2012
Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền	784.525.714.129	Nông sản Thực phẩm Hải Vương	Năm 2013
Tổng cộng	3.907.993.937.267		

(Nguồn : Công ty Cổ phần 584)

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

Bảng 11 - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2 năm gần nhất

Giá trị: 1000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng giảm 2009 / 2008	Quý I / 2010
1	Tổng giá trị tài sản	1.082.098.089	1.540.699.876	+ 42,3%	1.596.010.403
2	Doanh thu thuần	413.720.569	216.262.546	- 47,7%	117.748.682
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(269.653)	1.009.002	-	24.019.430
4	Lợi nhuận khác	678.292	104.167.561	+ 15.357%	76.149
5	Lợi nhuận trước thuế	408.638	105.176.564	+25.738%	24.095.579
6	Lợi nhuận sau thuế	408.638	78.882.423	+ 19.203%	18.005.118
7	Tỷ lệ cổ tức / vốn điều lệ	-	20%	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2009 của Công ty Cổ phần 584)



Trong năm 2009 Công ty có khoản lợi nhuận khác tăng đột biến từ 678 triệu lên 104,167 tỷ đồng do Công ty hạch toán một phần lợi nhuận thu được do chuyển nhượng quyền góp vốn 02 dự án là Khu dân cư – Căn hộ cao cấp 584 Lilama SHB Plaza tại Phường 6 Quận Gò Vấp và 584 Lilama SHB Building trên đường Trịnh Đình Trọng, Quận Tân Phú cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB theo hợp đồng đã ký năm 2009.

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

Cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu trong năm 2008 đã ảnh hưởng sâu sắc tới nền kinh tế thế giới và nền kinh tế Việt Nam, hầu hết các ngành nghề kinh doanh đều bị ảnh hưởng nặng nề trong đó có ngành xây dựng, nhiều dự án xây dựng bị trì hoãn, vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường xây dựng cơ bản của Việt Nam tiếp tục giảm làm thu hẹp nhu cầu xây dựng trên thị trường, ảnh hưởng trực tiếp đến các công ty thuộc ngành xây dựng trong nước.

Bên cạnh đó, tình hình biến động giá nguyên vật liệu trong năm 2008 đã làm ảnh hưởng đến yếu tố chi phí đầu vào của Công ty. Trong năm 2008, giá sắt thép, xi măng, nhựa đường, cát đá đều biến động mạnh theo chiều hướng gia tăng, điều này đã đẩy chi phí đầu vào của các công trình lên cao làm ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của Công ty trong kỳ.

Năm 2009 khởi đầu với ảnh hưởng nặng nề của cuộc khủng hoảng năm 2008 nên thị trường bất động sản 5 tháng đầu năm 2009 đóng băng. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty cũng vì thế mà chịu ảnh hưởng. Tuy nhiên nhờ có sự sôi động trở lại vào những tháng cuối năm 2009 nên hoạt động kinh doanh của Công ty đã có những bước biến chuyển tích cực. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã có lãi nhiều so với năm 2008, đạt 208 % so với kế hoạch đề ra năm 2009.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ phần 584 là một đơn vị sản xuất kinh doanh hiệu quả của ngành. Hiện tại Công ty có một đội ngũ kỹ sư giỏi chuyên môn, công nhân kỹ thuật lành nghề, đồng thời Công ty cũng đang ứng dụng nhiều công nghệ hiện đại trong xây dựng có khả năng làm giảm thời gian thi công cho công trình giảm thời gian hoàn vốn và mang lại hiệu quả cao.



Với xu thế hội nhập phát triển của đất nước, dẫn đến tốc độ di dân về các thành phố lớn sẽ lớn đặc biệt là thành Phố Hồ Chí Minh. Hiện tại quỹ đất của Công ty còn rất lớn tại thành phố Hồ Chí Minh sẽ phục vụ tốt cho một bộ phận dân cư này Quỹ đất này là tiềm năng và cũng là thế mạnh của Công ty.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực: Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác tòa nhà. Hoạt động chủ lực của Công ty là kinh doanh bất động sản. Do vậy triển vọng phát triển của ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của Công ty.

Năm 2009 Việt Nam đã bắt đầu thoát khỏi tình trạng suy thoái, bắt đầu trên quá trình hồi phục nền kinh tế. Kinh tế phát triển làm cho nhu cầu mọi mặt của người dân tăng lên, trong đó có nhu cầu về nhà ở.

Công ty tập trung vào phát triển các dự án bất động sản trên địa bàn Tp.Hồ Chí Minh. Đây là một trong những thành phố lớn nhất cả nước với mật độ dân số cao, thị trường tiềm năng lớn với số dân ước tính lên đến gần 10 triệu người. Dân số Thành phố Hồ Chí Minh tăng bình quân 3-5% / năm. Cùng với đó là nhu cầu về bất động sản căn hộ và bất động sản nhà ở cũng ngày càng tăng.

Ngoài ra Thành phố Hồ Chí Minh là thành phố có tốc độ phát triển kinh tế thuộc loại cao nhất trong cả nước (tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố quý I/2010 đạt 11%¹¹, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm năm 2009 đạt 8%) nên nhu cầu về văn phòng và các bất động sản cho thuê khác cũng không ngừng tăng.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2009 như sau:

Bảng 12 - Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 31/12/2009

STT	Trình độ lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Trình độ trên đại học	02	1,31
2	Trình độ đại học	55	36,18
3	Trình độ cao đẳng, trung cấp	27	17,76
4	Lao động khác	68	44,75
	Tổng cộng	152	100

(Nguồn: Công ty Cổ phần 584)

¹¹ Theo số liệu của Cục Thống kê Tp.HCM tại website: <http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn>



9.2 Chính sách đối với người lao động trong Công ty

- *Về tình hình trả lương, thưởng, các chế độ khác:*

Trên cơ sở trả lương theo năng lực làm việc của từng người và phụ cấp trách nhiệm đối với những cán bộ phụ trách công việc phức tạp. Hàng tháng Công ty luôn trả lương đầy đủ cho người lao động đầy đủ và đúng thời gian thỏa thuận theo Thỏa Ước lao động tập thể, và theo Hợp Đồng lao động.

- *Về chính sách tuyển dụng:*

Công ty luôn nghiên cứu, xác định nhu cầu nguồn nhân lực, đưa ra các chính sách và thực hiện các chương trình, hoạt động bảo đảm cho doanh nghiệp có đủ nguồn nhân lực với các phẩm chất, kỹ năng phù hợp để thực hiện công việc có năng suất, chất lượng và hiệu quả cao nhất.

- *Về chính sách đào tạo người lao động trong công ty:*

Công ty chú trọng vào công việc của từng cán bộ giúp họ có điều kiện đi học tập nâng cao trình độ chuyên môn, cần thiết để thực hiện tốt công việc hiện tại thông qua các hình thức đào tạo tại chỗ, đào tạo ở nước ngoài.... Ngoài ra Công ty còn đào tạo kỹ thuật an toàn lao động hướng dẫn nhân viên cách thức thực hiện công việc an toàn, nhằm ngăn ngừa các trường hợp tai nạn lao động.

10. Chính sách cổ tức

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo qui định của pháp luật, ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Cổ đông sẽ được chia cổ tức theo phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh cho phép Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo từng thời gian một lần. Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Tỷ lệ cổ tức năm 2009 là 20% trên mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, trong đó Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức là 6% và sẽ tiếp tục trả số cổ tức còn lại cho cổ đông là 14%. Dự kiến năm 2010 tỷ lệ cổ tức của Công ty là 25% trên mệnh giá.



11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản ¹²

– **Trích khấu hao TSCĐ:** Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC của Bộ Tài chính ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10-40
Máy móc thiết bị	04-10
Phương tiện vận tải	06-15
Thiết bị văn phòng	03-06

– **Mức lương bình quân:** thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty năm 2009 là 4.950.000 đồng/tháng. So với các ngành nghề khác thì đây là mức thu nhập cao. Công ty duy trì và cải thiện đời sống của người lao động trong Công ty. Dự kiến kế hoạch năm 2010, mức thu nhập bình quân được đặt ra là 5.800.000 đồng/tháng tăng 16% so với năm 2009.

– **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:** Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ đến hạn.

– **Các khoản phải nộp theo luật định:** Công ty có trách nhiệm nộp thuế và các khoản phí lệ phí theo quy định của Pháp luật hiện hành về thuế, phí, lệ phí như Thuế GTGT, Thuế TNDN, Thuế nhà đất và tiền thuê đất....

– **Trích lập các quỹ theo luật định:** Khoản lợi nhuận sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định.

– **Tổng dư nợ vay:**

Bảng 13 – Tổng dư nợ vay

STT	Khoản mục	Giá trị tại 31/12/2009 (VNĐ)	Giá trị tại 31/03/2010 (VNĐ)
I	Vay và nợ ngắn hạn	233.406.082.977	151.831.745.600
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	119.608.000.000	131.808.000.000
	- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Sở Giao dịch II	20.000.000.000	20.000.000.000
	- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	55.000.000.000	30.000.000.000

¹² Nguồn: Công ty Cổ phần 584



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG 584**

BẢN CÁO BẠCH

- Chi nhánh 4		
- Ngân hàng TPCP Nam Á	44.188.000.000	46.388.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	420.000.000	35.420.000.000
2 Vay cá nhân và đối tượng khác	113.798.082.977	20.023.745.600
- Công ty Cổ phần Bất động sản Exim	38.640.000.000	20.023.745.600
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Anpha	27.855.645.257	
- Lê Thị Bích Phượng	47.302.437.720	
II Vay và nợ dài hạn	398.417.011.000	377.572.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	25.011.000	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu	215.292.000.000	215.292.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Sở Giao dịch II	98.100.000.000	87.280.000.000
- Ngân hàng Nam Á	85.000.000.000	75.000.000.000
TỔNG CỘNG	631.823.093.977	529.403.745.600

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009, báo cáo tài chính quý I/2010 Công ty 584

- Tình hình công nợ hiện nay:

Bảng 14 - Tình hình công nợ hiện nay

STT	Khoản mục	Giá trị (VNĐ) tại 31/12/2009	Giá trị (VNĐ) tại 31/03/2010
I	Nợ ngắn hạn	710.379.610.805	493.575.139.210
1	Vay và nợ ngắn hạn	233.406.082.977	151.831.745.600
2	Phải trả người bán	64.796.430.043	31.459.892.137
3	Người mua trả tiền trước	638.400.000	638.400.000
4	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	20.621.172.347	25.156.826.934
5	Phải trả người lao động	-	746.813.867
6	Chi phí phải trả	25.899.172.144	19.131.033.660
6	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	365.018.353.294	260.426.649.529
II	Nợ dài hạn	600.819.111.000	559.941.946.921
1	Phải trả dài hạn khác	202.402.100.000	178.702.100.000
2	Vay và nợ dài hạn	398.417.011.000	377.572.000.000
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	3.667.846.921
	TỔNG CỘNG	1.311.198.721.805	1.053.517.086.130

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009, báo cáo tài chính Quý I/2010 Công ty 584



Bảng 15 - Tình hình các khoản phải thu

STT	Khoản mục	Giá trị (VNĐ) tại 31/12/2009	Giá trị (VNĐ) tại 31/03/2010
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	268.989.038.951	286.449.607.074
1	Phải thu khách hàng	123.721.079.970	123.662.147.670
2	Trả trước cho người bán	59.164.131.745	91.255.380.006
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	312.721.881	391.199.381
4	Các khoản phải thu khác	95.321.438.717	80.671.213.379
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.530.333.362)	(9.530.333.362)
II	Các khoản phải thu dài hạn	385.256.332.615	385.256.332.615
1	Phải thu dài hạn nội bộ	385.256.332.615	385.256.332.615
TỔNG CỘNG		654.245.371.566	671.705.939.689

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009, báo cáo tài chính Quý I/2010 Công ty 584

Khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là khoản trích lập cho những khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên 2 năm của những đối tượng công nợ từ thời kỳ doanh nghiệp nhà nước bàn giao sang Công ty Cổ phần. Cụ thể số trích lập như sau :

TT	TÊN ĐỐI TƯỢNG / PHÁP NHÂN	DỰ PHÒNG TRÍCH LẬP ĐẾN NGÀY 31/12/2009
I	ĐỘI TRƯỞNG ỨNG THI CÔNG	6.729.988.907
1	Nguyễn Thiện	526.794.954
2	Nguyễn Văn Tiến	752.989.280
3	Lê Hoàng Phúc	3.105.244.039
4	Lê Hồng Công	1.527.758.743
5	Một số đối tượng khác	817.201.891
II	THU NỢ CHỦ ĐẦU TƯ	478.853.019
1	Phải thu tiền Khối lượng Công trình Đường 304	58.758.228
2	Ban QLDA 135 KL CT Lộ Tân Lập A.	34.741.095
3	Thu khối lượng Công trình Khánh An Cà Mau	274.134.358
4	Doanh thu Bãi khởi công Rạch Miễu	19.962.447
5	Công ty TNHH Lê Đạt	52.220.000
6	Công ty Đầu tư & Kinh doanh 565	39.036.891
III	THU KHÁC	1.652.719.196
1	Chi hỗ trợ đền bù	903.829.189
2	Tổng Công ty XDCT Giao thông 5	294.281.927
3	Công ty Omega	386.400.000



4	Một số đối tượng khác	68.208.080
IV	THU NGƯỜI BÁN	668.772.240
1	Cấp thoát nước	35.000.000
2	Thu KL Tổng Công Ty TT Phí Tạm	59.364.000
3	Công ty TNHH Đông Hải	70.000.000
4	Phạm Văn Thuyết khoán ủi đất	71.499.400
5	Công ty TNHH SX Đá Minh (304)	10.500.000
6	Cty TNHH Trung Thành Hưng	13.258.840
7	DNTN Thiết kế KIM và ANH	3.150.000
8	Công ty Kiểm Toán	14.000.000
9	Công ty TNHH Xây dựng Nhật Hào	392.000.000
	TỔNG CỘNG	9.530.333.362

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần	1,37	1,58
+ Hệ số thanh toán nhanh:	Lần	0,37	0,44
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	1,01	1,00
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	6,51	7,02
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,01	0,25
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,44	0,16
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,1	36,48
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,28	42,2
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,04	6,02
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-0,07	0,47

(Nguồn: Công ty Cổ phần 584)

Về khả năng thanh toán, các hệ số về khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của năm 2009 đều được cải thiện so với năm 2008. Điều này cho thấy khả năng thanh toán của Công ty đang ngày được kiểm soát tốt hơn.



Về cơ cấu vốn, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cho thấy hiện nay các nguồn tài trợ chính cho các hoạt động của Công ty 584 là từ nợ vay. Cơ cấu tài trợ cho hoạt động của doanh nghiệp chủ yếu từ nợ vay này là tương đối phổ biến đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản như 584. Công ty 584 thực hiện nhiều dự án bất động sản đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian đầu tư dài trong khi nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty còn thấp, chưa đáp ứng đủ nhu cầu kinh doanh. Việc tăng cường nguồn vốn chủ sở hữu sẽ giúp cho Công ty 584 có khả năng tự đáp ứng nguồn vốn phục vụ kinh doanh của mình.

Về năng lực hoạt động, chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho năm 2009 giảm so với năm 2008 do năm 2009 hàng tồn kho tăng lên. Ngoài ra, do tổng tài sản năm 2009 tăng trong khi doanh thu thuần không tăng thậm chí còn giảm nên chỉ tiêu doanh thu thuần trên tổng tài sản giảm.

Về khả năng sinh lời, các chỉ tiêu đều tăng cho thấy hoạt động kinh doanh năm 2009 đã có sự phát triển vượt bậc so với năm 2008. Việc chuyển nhượng phần vốn góp tại 02 dự án Khu dân cư – Căn hộ cao cấp 584 Lilama SHB Plaza tại Phường 6 Quận Gò Vấp và 584 Lilama SHB Building trên đường Trịnh Đình Trọng, Quận Tân Phú cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB theo hợp đồng đã ký năm 2009 đã mang lại cho 584 một khoản lợi nhuận đột biến so với năm 2008.

11.3. Kiểm toán báo cáo tổng hợp bổ sung một số khoản mục tại ngày 31/12/2008

Báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE). Ngày 25/03/2010 Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA) đã thực hiện công việc kiểm toán các khoản mục tiền mặt tại quỹ, hàng tồn kho, tài sản cố định các khoản công nợ phải thu, phải trả và đầu tư ngắn hạn khác của năm 2008 căn cứ theo số liệu trên báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE). Sau kiểm toán, số liệu tại 01/01/2009 là số liệu được Công ty điều chỉnh hồi tố một số khoản mục do phát hiện ra sai sót có ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính của năm tài chính 2008 sau khi Báo cáo kiểm toán năm 2008 đã được phát hành.

Theo báo cáo kiểm toán tổng hợp các khoản mục cho năm tài chính 2008 được lập bởi Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA) thực hiện ngày 25/03/2010, số liệu tại một số khoản mục có sự thay đổi như sau:



BÁO CÁO TỔNG HỢP CÁC KHOẢN MỤC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Stt	Nội dung	31/12/2008	01/01/2009	Chênh lệch
1	2	5	6	(7 = 6-5)
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	4.677.173.483	4.677.173.483	-
	1.1. Tiền	4.677.173.483	4.677.173.483	-
	1.2. Các khoản tương đương tiền	-	-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	18.400.000.000	18.400.000.000	-
	2.1. Đầu tư ngắn hạn	18.400.000.000	18.400.000.000	-
	2.2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	-	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	211.935.812.474	216.655.263.467	4.313.291.014
	3.1. Phải thu khách hàng	109.017.852.400	116.017.852.400	7.000.000.000
	3.2. Trả trước cho người bán	81.922.393.576	81.516.233.957	(406.159.979)
	3.3. Các khoản phải thu khác	20.995.566.498	20.995.566.498	-
	3.4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	-	(2.280.549.007)	(2.280.549.007)
4	Hàng tồn kho	-	756.080.344.660	756.080.344.660
5	Tài sản ngắn hạn khác	39.768.046.384	39.768.046.384	-
	5.1. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-
	5.2. Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-
	5.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	-	-	-
	5.4. Tài sản ngắn hạn khác	39.768.046.384	39.768.046.384	-
6	Tài sản cố định hữu hình	25.476.179.987	25.476.179.987	-
	- Nguyên giá	28.796.580.087	28.796.580.087	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	(3.320.400.100)	(3.320.400.100)	-
7	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	756.080.344.660	-	(756.080.344.660)
8	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	20.678.139.518	20.678.139.518	-
	8.1. Đầu tư vào công ty con	6.712.619.518	6.712.619.518	-
	8.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	3.500.000.000	3.500.000.000	-
	8.3. Đầu tư dài hạn	10.465.520.000	10.465.520.000	-
9	Tài sản dài hạn khác	18.411.139.713	769.101.910	(17.642.037.803)



	9.1. Chi phí trả trước dài hạn	18.333.139.663	691.101.860	(17.642.037.803)
	9.2. Tài sản dài hạn khác	78.000.050	78.000.050	-
10	Nợ ngắn hạn	746.048.998.567	754.396.132.455	8.347.133.888
	10.1. Vay và nợ ngắn hạn	341.000.000.000	341.000.000.000	-
	10.2. Phải trả người bán	48.233.885.159	54.827.725.180	6.593.840.021
	10.3. Người mua trả tiền trước	305.752.814.563	305.752.814.563	-
	10.4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	10.480.095.761	10.480.095.761	-
	10.5. Chi phí phải trả	18.332.909.910	20.086.203.777	1.753.293.867
	10.6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22.249.293.174	22.249.293.174	-
11	Nợ dài hạn	183.225.007.000	183.225.007.000	-
	11.1. Vay và nợ dài hạn	183.225.007.000	183.225.007.000	-

Ghi chú: Số liệu tại 31/12/2008 là số liệu căn cứ theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán kèm theo báo cáo kiểm toán số 289-09/BC-TC/II-VAE ngày 27/03/2009 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam thực hiện.

Do có sự thay đổi số liệu đầu kỳ ngày 01/01/2009 nên Công ty cũng thực hiện việc thay đổi báo cáo kiểm toán 2009 tại ngày 25/03/2010 cho phù hợp với sự thay đổi này. Báo cáo kiểm toán năm 2009 phát hành ngày 25/03/2010 của Công ty được thay thế cho Báo cáo kiểm toán năm 2009 đã phát hành tại ngày 25/01/2010.

11.4 Trình bày lại số liệu so sánh của năm 2008 trong báo cáo kiểm toán năm 2009

Sau khi phát hành Báo cáo tài chính 2008 đã được kiểm toán. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã nhận ra các thiếu sót trong Báo cáo tài chính 2008 đã được phát hành. Công ty đã tiến hành thực hiện Kiểm toán bổ sung cho các Sai sót đó và toàn bộ số liệu sai sót của Báo cáo tài chính năm 2008 đã được điều chỉnh và trình bày trong mục thuyết minh Báo cáo tài chính trong Báo cáo Kiểm toán 2009 phát hành ngày 25/3/2010.

Theo báo cáo kiểm toán 2009, ảnh hưởng của việc trình bày lại tới Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 như sau:

Nội dung	Mã số	Số tiền (VNĐ)
Tăng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	2.280.549.007
Giảm chi phí trả trước dài hạn	261	17.642.037.803
Tăng chi phí phải trả	316	1.753.293.867
Giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	21.675.880.677



Ảnh hưởng của việc trình bày lại tới Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, như sau:

Nội dung	Mã số	Số tiền (VND)
Tăng giá vốn hàng bán	11	1.753.293.867
Tăng chi phí quản lý	25	19.922.586.810
Giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	50	21.675.880.677

Các chỉ tiêu ảnh hưởng trên Báo cáo kết quả kinh doanh do trình bày lại như sau:

	Năm 2008		
	Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh VND	Trình bày lại VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	413.720.569.729	-	413.720.569.729
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	413.720.569.729	-	413.720.569.729
Giá vốn hàng bán	382.502.724.372	1.753.293.867	384.256.018.239
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.217.845.357	(1.753.293.867)	29.464.551.490
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.581.692.636	19.922.586.810	29.504.279.446
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	21.406.226.735	(21.675.880.677)	(269.653.942)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.084.519.250	(21.675.880.677)	408.638.573

Ảnh hưởng đối với một vài khoản mục trên bảng cân đối kế toán:

	Tại ngày 31/12/2008		
	Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh VND	Trình bày lại VND
Phải thu khách hàng	109.017.852.400	7.000.000.000	116.017.852.400
Trả trước cho người bán	81.922.393.576	(406.159.979)	81.516.233.597
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.280.549.007)	(2.280.549.007)
Các khoản phải thu ngắn hạn	211.935.812.474	4.313.291.014	216.249.103.488
Hàng tồn kho	-	756.080.344.660	756.080.344.660



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG 584**

BẢN CÁO BẠCH

Tài sản ngắn hạn	274.781.032.341	760.393.635.674	1.035.174.668.015
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	756.080.344.660	(756.080.344.660)	-
Chi phí trả trước dài hạn	18.333.139.663	(17.642.037.803)	691.101.860
Tài sản dài hạn khác	18.411.139.713	(17.642.037.803)	769.101.910
Tài sản dài hạn	820.645.803.878	(773.722.382.463)	46.923.421.415
Tổng tài sản	1.095.426.836.219	(13.328.746.789)	1.082.098.089.430
Phải trả người bán	48.233.885.159	6.593.840.021	54.827.725.180
Chi phí phải trả	18.332.909.910	1.753.293.867	20.086.203.777
Nợ ngắn hạn	746.048.998.567	8.347.133.888	754.396.132.455
Nợ phải trả	929.274.005.567	8.347.133.888	937.621.139.455
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.196.327.852	(21.675.880.677)	(18.479.552.825)
Vốn Chủ sở hữu	166.152.830.652	(21.675.880.677)	144.476.949.975
Tổng nguồn vốn	1.095.426.836.219	(13.328.746.789)	1.082.098.089.430



12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc, Kế toán trưởng

a. *Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng của Công ty*

❖ **Hội đồng quản trị**

Ông Trần Kim Minh	- Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Văn Nhị	- Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Trần Thị Hương	- Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Tấn Hòa	- Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Ngọc Nghị	- Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Vũ Thị Diệp Chi	- Thành viên Hội đồng Quản trị

❖ **Ban kiểm soát**

Bà Phạm Dương Minh Tú	- Trưởng ban kiểm soát
Ông Trần Bảo Trân	- Ủy viên Ban kiểm soát
Bà Hà Thị Nga	- Ủy viên Ban kiểm soát

❖ **Ban Tổng giám đốc**

Ông Trần Kim Minh	- Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nhị	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hồng Quang	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Đông Hà	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Ngọc Phước	- Phó Tổng Giám đốc

❖ **Kế toán trưởng**

Bà Trần Thị Thanh Bình	- Kế toán trưởng
------------------------	------------------



b. Sơ yếu lý lịch

❖ Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **TRẦN KIM MINH**
Ngày sinh: 23/9/1958
Nơi sinh: TP.Hồ Chí Minh
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Trà Vinh
Giấy CMND: 020341485
Địa chỉ thường trú: 14 Điện Biên Phủ, P.Đa Kao, Q.1, TP.Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội Đồng Quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 2.947.900 cổ phần; Tỷ lệ: 8,18%
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:

- Từ năm 1976 – 1989: Bộ đội – chức vụ Thượng sỹ
- Từ năm 1990 – 1998: Giám đốc Công ty XNK thanh niên xung phong TP
- Từ năm 1999 – 2003: Phó Giám Đốc Xí nghiệp 599 – P.GĐ XN 799
- Từ năm 2003 – 2004: Giám Đốc Xí nghiệp ĐTXD & KD Địa ốc 799
- Từ năm 2004 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584



❖ Phó Chủ Tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **NGUYỄN VĂN NHỊ**
Ngày sinh: 22/11/1960
Nơi sinh: Quảng Nam
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Quảng Nam
Giấy CMND: 220984773
Địa chỉ thường trú: 30 đường 1A Khu Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Kỹ sư cơ khí
Chức vụ hiện tại: Phó Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị, Kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty 584
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần; Tỷ lệ: 0,03%
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:

- Từ năm 1979 – 1979 tham gia Lực Lượng TNXP tại công trình Đại thủy nông Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng
- Từ năm 1979 - 1985 học ngành cơ khí trường Đại học Nông Lâm TP.HCM
- Từ năm 1985 – 1988 Tổ trưởng tổ cơ điện nhà máy Đa Tam Kỳ thuộc Ban TCQT tỉnh ủy QN – ĐN
- Từ năm 1988 – 1996 Chuyên viên Phòng Kinh Tế tổng hợp Xí nghiệp Liên Hợp Vận Tải Khách và DV Thương Mại QN – ĐN
- Từ năm 1996 – 1997 Cán bộ phòng Kế hoạch nghiệp vụ Chi nhánh Tracimexco Đà Nẵng
- Từ năm 1997 - 1998 Chuyên viên phòng Kinh Tế Kế Hoạch Tổng Công ty XDCTGT 5



- Từ năm 1998 - 1999 Chuyên viên Văn Phòng Đại Diện Tổng Công ty XDCTGT 5 tại TPHCM
- Từ năm 1999 - 1999 Chuyên viên Phòng KTKH Tổng Công ty XDCTGT 5
- Từ năm 1999 - 2006 Phó trưởng Phòng KTKH – Dự án Tổng Công ty XDCTGT 5
- Từ năm 2007– nay Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584.

❖ Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **TRẦN THỊ HƯỜNG**
Ngày sinh: 20/04/1936
Quốc tịch: Việt Nam
Giấy CMND: 022242412
Địa chỉ thường trú: 203 Cách mạng Tháng tám, P.4, Q.3, Tp.HCM
Trình độ chuyên môn: Quản lý doanh nghiệp
Chức vụ hiện tại: Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hoàn Cầu
Số cổ phần nắm giữ: 3.000.000 cổ phần; Tỷ lệ: 8,33%.
Số cổ phần của người có liên quan: 750.000 cổ phần. Trong đó:

- Chồng - Nguyễn Chân: 750.000 cổ phần. Tỷ lệ: 2,08%

Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:

- Từ 1993 - nay: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Hoàn Cầu



❖ **Ủy viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên: **LÊ TẤN HÒA**
Ngày sinh: 09 / 09 / 1957
Nơi sinh: Tp.Đà Nẵng
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Tp.Đà Nẵng
Giấy CMND: 201356799
Địa chỉ thường trú: 81 Hoàng Diệu, Đà Nẵng
3/12 Thích Quảng Đức, P.3, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện tại: Ủy viên Hội Đồng Quản Trị
Chức vụ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama SHB
Số cổ phần nắm giữ: 202.000 cổ phần; Tỷ lệ: 0,56%.
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:
- Từ trước 2003: Giám đốc Công ty Xây dựng Công trình 595 – Cienco 5
- Từ 2003 - nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama SHB

❖ **Ủy viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC NGHỊ**
Ngày sinh: 05/10/1975
Nơi sinh: Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Hà Nội
Giấy CMND: 012034247
Địa chỉ thường trú: Số 6 ngõ 60/2 Phố Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Ngân hàng – Tài chính



Chức vụ hiện tại: Ủy viên Hội Đồng Quản Trị

Chức vụ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Quản lý Quỹ đầu tư Sài Gòn - Hà Nội

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần; Tỷ lệ: 0%.

Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.

Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không

Quá trình công tác:

- Từ 1998 - 2005: Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (HBB)
- Từ 2005 - 2007: Giám đốc Chi nhánh Long Biên – Ngân hàng TMCP Quốc tế
- Từ 2007 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội

❖ **Ủy viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên: **VŨ THỊ DIỆP CHI**

Ngày sinh: 9/9/1979

Nơi sinh: Đắk Lắk

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Đắk Lắk

Giấy CMND: 240562395

Địa chỉ thường trú: 183 Bạch Đằng, P.2, Q. Tân Bình, TP. HCM

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Chức vụ hiện tại: Ủy viên Hội Đồng Quản Trị

Chức vụ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ: 5.000 cổ phần; Tỷ lệ: 0.01%

Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần. Trong đó:

Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không

Quá trình công tác:



- Từ năm 2002 – 2006 là nhân viên phòng kế toán Công ty TNHH Xây Dựng – Đầu tư và kinh doanh Địa Ốc Tân Vũ Minh
- Từ năm 2007 - 2008: Thư Ký Tổng Giám Đốc Công ty CP 584.
- Từ 2009 – nay: Trưởng ban Trợ lý, Ủy viên HĐQT Công ty CP 584

❖ **Trưởng ban kiểm soát**

Họ và tên: **PHẠM DƯƠNG MINH TÚ**
Ngày sinh: 25/8/1976
Nơi sinh: Nha Trang – Khánh Hòa
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Khánh Hòa
Giấy CMND: 220907820
Địa chỉ thường trú: 78/2 Vườn Đường – Phước Tân – TP.Nha Trang
Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa học
Chức vụ hiện tại: Trưởng Ban Kiểm Soát
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 1.500 cổ phần; Tỷ lệ: 0.004%
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao Trưởng Ban kiểm soát
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:

- Từ năm 2001 – 2004 Kế Toán Tổng hợp tại Công ty TNHH TM – DV Sinh Việt
- Từ năm 2004 – 2007 Phó Phòng Tài Chính - Kế toán tại Xí nghiệp 779
- Từ năm 2007 – 2009 là Quyền trưởng Ban Kiểm Soát Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584
- Từ năm 2009 đến nay là Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CPĐT XD & KTCTGT 584



❖ **Ủy viên ban kiểm soát**

Họ và tên: **TRẦN BẢO TRÂN**
Ngày sinh: 27/10/1979
Nơi sinh: Phú Yên
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Phú Yên
Giấy CMND: 220972289
Địa chỉ thường trú: Đội 1, Phước Khánh, Hoà Trị, Phú Hoà, Phú Yên
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban Kiểm Soát
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần; Tỷ lệ: 0%
Số cổ phần của người có liên quan: 27.000 cổ phần. Trong đó:
▪ Em - Trần Vĩnh Lộc: 27.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,075%
Thù lao tại tổ chức niêm yết: Thù lao Ban kiểm soát
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao Ban kiểm soát
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:
- Từ năm 2002 – 2003 là nhân viên phòng Kinh tế Kế Hoạch
- Từ năm 2004 - nay: Ủy viên Ban Kiểm Soát, trợ lý Ban Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584.



❖ **Ủy viên ban kiểm soát**

Họ và tên: **HÀ THỊ NGÀ**
Ngày sinh: 12/07/1978
Nơi sinh: Hải Dương
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Hải Dương
Giấy CMND: 141922760
Địa chỉ thường trú: Ninh Thành, Ninh Giang, Hải Dương
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế xây dựng
Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban Kiểm Soát
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 2.000 cổ phần; Tỷ lệ: 0,005%
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Thù lao Ban kiểm soát
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:
- Từ năm 2002 – nay là kỹ sư Ban Kế Hoạch kỹ Thuật thuộc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584

❖ **Tổng Giám đốc**

Ông Trần Kim Minh – Tổng Giám đốc (đã nêu ở phần trên)

❖ **Phó Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Văn Nhị – Phó Tổng giám đốc (đã nêu ở phần trên)



❖ Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **HUỖNH ĐÔNG HÀ**
Ngày sinh: 4/10/1977
Nơi sinh: TPHCM
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Kiên Giang
Giấy CMND: 024178037
Địa chỉ thường trú: 35, Phạm Ngọc Thạch, P6, Q3
Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Xây Dựng
Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐTXD&KTCTGT 584
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần; Tỷ lệ: 0%
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần.
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Không
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:
- Từ năm 2002 – 2006: Kỹ Sư Xây Dựng thuộc Công ty Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM
- Từ năm 2007 – 2008 Kỹ Sư Xây Dựng thuộc Cty TNHH Du Lịch Tư vấn Thiết Kế Xây Dựng
- Từ năm 2008 đến nay Phó Tổng Giám đốc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584



❖ **Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: **TRƯƠNG HỒNG QUANG**
Ngày sinh: 19/11/1961
Nơi sinh: TP.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Quảng Đông - Trung Quốc
Giấy CMND: 022070933
Địa chỉ thường trú: 598 Nguyễn Đình Chiểu, P3, Quận 3, TP.HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐTXD&KTCTGT 584
Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Số cổ phần nắm giữ: 250.000 cổ phần; Tỷ lệ: 0,69%
Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần
Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Không
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không
Quá trình công tác:
- Từ năm 1995 - 2005: Nhân viên Công ty TNHH Hoàn Cầu
- Từ năm 2006 đến nay Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584

❖ **Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: **HOÀNG NGỌC PHƯỚC**
Ngày sinh: 01/01/1973
Nơi sinh: Quảng Ngãi
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Quảng Ngãi
Giấy CMND: 023992698
Địa chỉ thường trú: 10/37E P.Hiệp Phú, Q.9, Tp.HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế



Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐTXD&KTCTGT 584

Chức vụ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần; Tỷ lệ: 0%

Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần

Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không

Quá trình công tác:

- Từ năm 1996 - 1998: Nhân viên Công ty CTGT 586
- Từ năm 2001 – 2004: Quyền Trưởng phòng TCKT Công ty 584
- Từ năm 2004 – 2006: Phó Kế toán trưởng Công ty 584
- Từ năm 2007 – 2009: Kế toán trưởng Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584
- Từ năm 2009 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584

❖ **Kế toán trưởng**

Họ và tên: **TRẦN THỊ THANH BÌNH**

Ngày sinh: 12/8/1973

Nơi sinh: Quảng Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Quảng Bình

Giấy CMND: 280895540

Địa chỉ thường trú: Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện tại: Q.Kế toán trưởng Công ty CP ĐTXD&KTCTGT 584

Chức vụ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ: 2.000 cổ phần; Tỷ lệ: 0,005%

Số cổ phần của người có liên quan: 0 cổ phần

Thù lao, các khoản lợi ích khác tại tổ chức niêm yết: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không



Quá trình công tác:

- Từ năm 1996 – 2003 Kế Toán Xí Nghiệp xây dựng Công trình 507, Đắk Lắk, Bình Dương
- Từ năm 2003 - 2004 Kế toán tại Xí nghiệp 779
- Từ năm 2005 – 2006 Phó phòng Tài chính – Kế Toán Công ty ĐTXD & KTCTGT 584
- Từ năm 2007 - 2009 Phó phòng kế toán Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584
- Từ năm 2009 đến nay Q.Trưởng phòng Kế toán Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584

13. Tài sản

13.1. Danh mục tài sản thuộc sở hữu của Công ty tính đến ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản cố định	Nguyên giá 31/12/2009	HMLK đến 31/12/2009	Giá trị còn lại 31/12/2009
A	Nhà cửa, vật kiến trúc	14.841.360.050	732.931.932	14.108.428.118
B	Máy móc thiết bị	896.296.382	158.702.045	737.594.337
C	Phương tiện vận tải	11.782.825.676	3.541.780.811	8.241.044.865
D	Thiết bị đồ dùng quản lý	1.793.495.380	614.965.457	1.178.529.923
E	TSCĐ khác	534.801.803	153.260.016	381.541.788
Tổng cộng		29.848.779.291	5.201.640.261	24.647.139.030

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009 Công ty Cổ phần 584)

13.2. Danh mục đất đai phục vụ kinh doanh

Diễn giải	Diện tích (m ²)	Công trình trên đất	Hình thức sử dụng
Lô đất 01: tại Đường Huỳnh Bá Chánh, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM	53.051	Gồm 114 nhà liên kế và 02 chung cư 15 tầng với 976 căn hộ	Khu đất này Công ty 584 mua lại của Cơ quan thi hành án Tỉnh Kiên Giang theo Quyết định bán tài sản thi hành án số 09/QĐ-THA ngày 26/08/2004
Lô đất 02: tại Phường 16, quận 8, Tp.HCM	3.928	Đất trống – quỹ đất để đầu tư xây dựng trong tương lai	Khu đất này Công ty 584 mua lại của Cơ quan thi hành án Tỉnh Kiên Giang theo Quyết định bán tài sản thi hành án số 09/QĐ-THA ngày 26/08/2004
Lô đất 03: tại Đường Huỳnh Bá Chánh, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM	6.746,3	Đất trống – quỹ đất để đầu tư xây dựng trong tương lai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 622072 ngày cấp 03.06.2009; AO 622073 ngày cấp 07.05.2009; AO 622073 ngày cấp 07.05.2009



Lô đất 04: tại số 1010B, Trịnh Đình Trọng, P.Hòa Thạnh, Q.Tân Phú, Tp.HCM	4.663,8	Đất trống – đang thi công tòa nhà 20 tầng và 01 tầng hầm với 418 căn hộ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 734362 Cấp ngày 02.04.2009
Lô đất số 05: tại số 34A, Điện Biên Phủ, P.25, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM	1.977,8	Đất trống – đang thi công tòa nhà 20 tầng và 02 tầng hầm với 78 căn hộ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4341/2004 cấp ngày 22.02.2008 ; số 25908/2001 cấp ngày 22.02.2008 ; số 3234/2004 cấp ngày 22.02.2008
Lô đất 06: tại P.6 (P.17 cũ), Q.Gò Vấp, Tp.HCM	29.730,3	Đất trống – đang thi công xây dựng 3 chung cư cao 15 tầng và 01 tầng hầm với 1.218 căn hộ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 555010; G 930730; G 930911; T 558374 ; 1850/UB-GCN-QLĐĐ ; 1850/UB-GCN-QLĐĐ Cấp ngày 08.01.2009
Lô đất 07: tại số 117 và 117A, P.17, Q.Gò Vấp, Tp.HCM	1.685,32	Đất trống – đang lập thủ tục chuyển đổi công năng Văn phòng, Thương mại cho thuê sang khu căn hộ cao tầng	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3333/2002 ; 3902/2002 cấp ngày 20.02.2008
Lô đất 08: tại Đường Nguyễn Văn Hưởng, P.Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM	7.867,9	Đất trống – quỹ đất để đầu tư trong tương lai	Hợp đồng Hợp tác đầu tư số: 03-6/HDHT-07 ngày 15.06.2007 giữa Công ty 584 và Công ty TNHH Nông Hải Sản Thực Phẩm Hải Vương (Công ty 584 chiếm 60% vốn)
Lô đất 09: tại số 34, 36, 42 Chu Mạnh Trinh và 33 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, Tp.HCM	6.274,5	Đất trống – quỹ đất để đầu tư trong tương lai	Thỏa thuận hợp tác ngày 15.11.2008 : giữa Công ty 584, BIDV và VINAFOOD (Công ty 584 chiếm 10% vốn)
Tổng cộng	115.924,92		

(Nguồn: Công ty Cổ phần 584)

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

14.1 Kế hoạch Sản xuất kinh doanh các năm tiếp theo

Bảng 16 - Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2009 (nghìn đồng)	Kế hoạch năm 2010 (*) (nghìn đồng)	% tăng giảm so với năm 2009	Kế hoạch năm 2011 (**) (nghìn đồng)	Kế hoạch năm 2012 (nghìn đồng)
Doanh thu thuần	216.262.546	1.151.519.672	432%	1.839.843.316	2.047.329.287
Lợi nhuận trước thuế	105.176.564	205.903.736	104%	347.863.157	425.950.464
Lợi nhuận sau thuế	78.882.423	154.427.802	105%	260.897.367	319.462.848
Nộp Ngân sách	29.453.694	51.475.924	101,5%	86.965.789	106.487.616
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	36,48%	13,41%	- 61,4%	14,18%	15,6%



Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	42,2 %	40%	- 5,21%	42%	45%
Cổ tức / mệnh giá	20%	25%	25%	30%	40%
Thu nhập bình quân của CBCNV	4.950	5.800	17,17%	6.800	7.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần 584)

(*) & (**): Lợi nhuận các năm 2009, 2010 và 2011 đã bao gồm lợi nhuận được phân bổ theo từng năm tiền chuyển nhượng đất góp vốn dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB theo Hợp đồng hợp tác đầu tư - Kinh doanh Bất động sản số 07/HĐQT giữa Công ty Cổ phần 584 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB.

14.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.

Kế hoạch nêu trên được lập trên cơ sở các hợp đồng công ty, ký kết được trong năm 2008, năm 2009 và liên doanh với các Công ty khác thông qua các hợp đồng mà công ty góp vốn liên doanh bằng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào kế hoạch thực hiện, doanh thu và lợi nhuận của các dự án mà Công ty đang thực hiện:

Bảng 17 - Dự kiến doanh thu và lợi nhuận dự án

Tên dự án	Thời gian bắt đầu khai thác	Doanh thu dự kiến (triệu đồng)	Lợi nhuận dự kiến (triệu đồng)		
			Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Khu Dân cư Tân Kiên - Quận Bình Chánh	2007 – 2010	865.469	18.408	-	-
Khu căn hộ cao cấp Điện Biên Phủ - Quận Bình Thạnh	2010 – 2011	376.915	27.796	55.593	-
Khu căn hộ 584 Lê Đức Thọ - Quận Gò Vấp	2010 – 2011	156.688	9.243	16.770	-
Khu Dân cư Nguyễn Oanh - Quận Gò Vấp (584 Lilama SHB Plaza) ¹³	2009 – 2011	1.534.240	87.215	80.166	-
Khu dân cư Trịnh Đình Trọng - Quận Tân Phú (584 Lilama SHB Building) ¹⁴	2009 – 2011	353.788	6.714	13.428	-

¹³ Một phần lợi nhuận đã hạch toán năm 2009

¹⁴ Một phần lợi nhuận đã hạch toán năm 2009



Khu căn hộ cao tầng Anpha - Quận Bình Chánh	2011 – 2012	569.927	-	52.206	91.361
Khu căn hộ Phường 16 - Quận 8	2011 – 2012	248.688	-	21.245	37.179
Khu căn hộ cao cấp 584 - Thảo Điền	2011 – 2013	1.583.884	-	53.414	182.181
TT Thương mại - VP - KS Chu Mạnh Trinh	2014 – 2063		-	-	-
Khu dân cư Phường 13 - Quận Bình Thạnh	2012 – 2013	1.109.886	-	-	60.303
Xây lắp đường Gia Nghĩa - Tp. Buôn Mê Thuột	2010 – 2012	1.000.000	15.000	20.000	25.000
Tổng cộng¹⁵		7.799.446	164.376	312.822	396.024

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

SHS đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh, lợi nhuận của Công ty Cổ phần 584. Các kế hoạch về lợi nhuận của Công ty nêu trong Bản cáo bạch thể hiện rõ nỗ lực, kỳ vọng và quyết tâm của Ban lãnh đạo Công ty nhằm đưa Công ty tiến lên một tầm cao mới. Với tình hình của nền kinh tế thế giới và nền kinh tế Việt Nam đang dần hồi phục, thị trường bất động sản phân khúc trung bình đang âm dần trở lại cùng với sự năng động, năng lực quản trị điều hành của Ban lãnh đạo Công ty, chúng tôi cho rằng các kế hoạch lợi nhuận, cổ tức và các mục tiêu phát triển của Công ty trong năm 2010 là hoàn toàn khả thi.

16 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có

17 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. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Toàn bộ chứng khoán đăng ký là Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

¹⁵ Lợi nhuận từ dự án còn phát sinh vào các năm tiếp theo cho đến hết chu kỳ của dự án



3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Tổng số cổ phần đăng ký niêm yết là 36.000.000 cổ phần.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

❖ Theo quy định tại Khoản 5 Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 quy định về cổ phần của cổ đông sáng lập bị hạn chế trong vòng 03 năm kể từ ngày công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (từ ngày 16/05/2007 đến ngày 16/05/2010). Trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu của Công ty có 82 cổ đông sáng lập. Tuy nhiên trong quá trình hoạt động của Công ty, các cổ đông sáng lập này đã chuyển nhượng cổ phiếu cho nhau nên số cổ đông sáng lập còn lại đến thời điểm thay đổi đăng ký kinh doanh gần nhất lần thứ 5 ngày 03/03/2010 chỉ còn là 22 người. **Số cổ phần của các cổ đông sáng lập này như sau:**

Tên cổ đông sáng lập	Địa chỉ	Số cổ phần	Số giấy CMND / ĐKKD	Ngày hết hạn hạn chế chuyển nhượng
Trần Kim Minh	14 Điện Biên Phủ, P.Đa káo, Q.1, Tp.HCM	2.947.900	020341485	16/05/2010
Nguyễn Văn Nhị	30 Đường 1A, KDC Trung Sơn, H. Bình Chánh, Tp.HCM	10.000	200984773	16/05/2010
Trần Văn Hữu	238 Lô 8 Cư Xá Thanh Đa, P.27, Q.Bình Thạnh Tp.HCM	0	022070934	16/05/2010
Nhâm Thị Quý	242/6 51 Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM	6.000	024423339	16/05/2010
Vũ Thị Diệp Chi	721 Lê Hồng Phong, P.12, Q.10, Tp.HCM	5.000	024251194	16/05/2010
Đỗ Biên Thùy	96 Điện Biên Phủ, P.25, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM	7.100	022266728	16/05/2010
Đặng Kiều Tiên	220/85 Lê Văn Sỹ, P.14, Q.3, Tp.HCM	5.000	320973927	16/05/2010
Dương Chí Thiện	25/5D Lê Văn Sỹ, P.13, Q.3, Tp.HCM	0	023424532	16/05/2010
Hoàng Ngọc Phước	8/4 KP6, P.Hiệp Phú, Q.9, Tp.HCM	0	023992698	16/05/2010
Phạm Dương Minh Tú	377/20 Quang Trung, P.10, Q.Gò Vấp, Tp.HCM	1.500	025039665	16/05/2010
Trần Thị Thanh Bình	45/1 Ấp Trung, Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương	2.000	280895540	16/05/2010
Trần Đình Phong	72C/4 Đinh Tiên Hoàng, P.Đa káo, Q.1, Tp.HCM	220.000	023001926	16/05/2010
Phan Đình Tuyên	70/63 Cư xá Đô Thành, Đường số 4, P.4, Q.3, Tp.HCM	0	023272697	16/05/2010
Văn Công Thuần	152/3A Lý Chính Thắng, P.7, Q.3, Tp.HCM	0	024089503	16/05/2010
Bùi Nguyên Trứ	Nhơn Lộc - An Nhơn - Bình Định	2.000	211566195	16/05/2010
Nguyễn Thị Cúc	13/7R Lê Văn Thọ, P.12, Q. Gò	20.000	024504515	16/05/2010



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG 584**

BẢN CÁO BẠCH

	Vấp, Tp.HCM			
Uông Đình Lộc	493 Hai Bà Trưng, Q.3, Tp.HCM	0	n/a	16/05/2010
Đỗ Thành Trường	108 Lô C, Chung cư Vườn Lài, Q.Tân Phú, Tp.HCM	5.000	220970269	16/05/2010
Trần Văn Triều	Ấp 7 Sông Ray, Cẩm Mỹ, Đồng Nai	0	n/a	16/05/2010
Vũ Ngọc Long	183 Bạch Đằng, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	0	023981673	16/05/2010
Huỳnh Tấn Tước	Ấp Hiệp Lợi, TT Định Quán, H.Định Quán, Tỉnh Đồng Nai	16.000	270831046	16/05/2010
Phạm Hồng Linh	K374/29 Nguyễn Tri Phương, Tp.Đà Nẵng	0	201400291	16/05/2010
TỔNG CỘNG		3.247.500		

❖ Số cổ phần thuộc sở hữu của thành viên HĐQT, BKS, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng bị hạn chế chuyển nhượng như sau:

Quy định hạn chế chuyển nhượng theo Khoản 1.đ, Điều 8, Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19/1/2007 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán: Cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc và kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ. Như vậy số cổ phiếu mà các thành viên nêu trên sở hữu sẽ bị hạn chế chuyển nhượng. Số lượng cụ thể và thời gian hạn chế chuyển nhượng như sau:

Chức vụ	Họ tên	Số cổ phần	Hạn chế chuyển nhượng trong 06 tháng đầu kể từ ngày niêm yết	Hạn chế chuyển nhượng trong 06 tháng tiếp theo
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Trần Kim Minh	2.947.900	2.947.900	1.473.950
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Nguyễn Văn Nhị	10.000	10.000	5.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Trần Thị Hường	3.000.000	3.000.000	1.500.000
Ủy viên HĐQT	Nguyễn Ngọc Nghị	0	0	0
Ủy viên HĐQT	Lê Tấn Hòa	202.000	202.000	101.000
Ủy viên HĐQT	Vũ Thị Diệp Chi	5.000	5.000	2.500
Phó Tổng Giám đốc	Trương Hồng Quang	250.000	250.000	125.000
Phó Tổng Giám đốc	Hoàng Ngọc Phước	0	0	0
Phó Tổng Giám đốc	Huỳnh Đông Hà	0	0	0



Kế toán trưởng	Trần Thị Thanh Bình	2.000	2.000	1.000
Trưởng ban Kiểm soát	Phạm Dương Minh Tú	1.500	1.500	750
Thành viên BKS	Trần Bảo Trân	0	0	0
Thành viên BKS	Hà Thị Nga	2.000	2.000	1.000
Tổng cộng		6.420.400	6.420.400	3.210.200

5. Phương pháp tính giá

Giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 được tính toán dựa trên phương pháp so sánh P/E với các doanh nghiệp cùng ngành khác đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, phương pháp xác định giá trị theo giá sổ sách trên mỗi cổ phần và phương pháp tham khảo giá cổ phần 584 dựa trên giá giao dịch trên thị trường giao dịch không chính thức.

❖ Theo phương pháp so sánh P/E:

STT	Mã chứng khoán	Giá tại ngày 20/04/2010	EPS điều chỉnh 2009	P/E
1	BCI	61.000	3.860	15,8
2	DCC	28.200	1.950	14,44
3	DXG	89.000	4.720	18,85
4	HDC	54.500	4.990	10,92
5	ITC	89.000	5.230	17
6	NBB	101.000	5.960	16,94
7	NTL	165.000	26.330	6,27
8	NVN	31.400	2.030	15,45
9	SC5	82.000	3.570	23
10	TDH	61.000	7.610	8,01
11	UIC	23.500	2.120	11,07
12	VPH	58.500	4.320	13,53
P/E bình quân				14,27

Nguồn: Theo Bản tin Thị trường Chứng khoán ngày 21/04/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh

- EPS năm 2009 của Công ty Cổ phần 584 (theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009 tại thời điểm 31/12/2009) là 5.259 đồng / cổ phần.



Như vậy, giá cổ phiếu Công ty Cổ phần 584 theo phương pháp so sánh P/E là:

$$\text{Giá cổ phần} = \text{EPS} \times \text{P/E bình quân} = 5.259 \times 14,27 = \mathbf{75.045} \text{ (đồng /cổ phần)}$$

❖ **Theo phương pháp giá trị sổ sách (tại thời điểm 31/12/2009):**

Theo báo cáo kiểm toán năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, giá sổ sách trên mỗi cổ phần Công ty tại thời điểm 31/12/2009 như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Nguồn vốn, quỹ}}{\text{Số cổ phần}} = \frac{\mathbf{229.341.337.849}}{15.000.000} = \mathbf{15.289} \text{ đồng}$$

❖ **Theo phương pháp tham khảo giá Cổ phần 584 trên thị trường giao dịch không chính thức (OTC) :**

Theo trang web mua bán chứng khoán không chính thức www.sanotc.com, trong thời gian từ 15/02/2010 đến 20/04/2010, giá cổ phiếu 584 dao động từ 21.000 đ/cổ phần đến 38.500 đ/cổ phần. Tại thời điểm 20/04/2010 giá cổ phiếu Công ty 584 đang giao dịch tại mức giá 38.500 đ/cổ phần.

Vì vậy, giá cổ phiếu Công ty 584 trên thị trường giao dịch không chính thức tham khảo tại thời điểm 20/04/2010 là : **38.500** đồng / cổ phần.

Dùng phương pháp bình quân trọng số, trong đó, các phương pháp có tính chính xác và phản ánh giá trị thị trường của cổ phiếu như phương pháp giá trị sổ sách và phương pháp so sánh P/E sẽ có trọng số cao và các phương pháp khác phản ánh một cách tương đối giá trị thị trường của cổ phiếu sẽ có trọng số thấp hơn. Trọng số đối với từng phương pháp như sau :

- Phương pháp so sánh P/E: 35%
- Phương pháp giá trị sổ sách: 40%
- Phương pháp tham khảo giá OTC: 25%

Tính bình quân theo trọng số của 03 phương pháp trên, giá niêm yết dự kiến của Công ty Cổ phần 584 sẽ là :

$$\begin{aligned} \text{Giá niêm yết dự kiến} &= (35\% \times 75.045) + (40\% \times 15.289) + (25\% \times 38.500) = \mathbf{42.000} \text{ đồng/cp} \\ \text{(làm tròn)} \end{aligned}$$



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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài. Sau khi chứng khoán của Công ty được đăng ký, các giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật.

Tại thời điểm hiện tại, theo Quyết định 55/2009/QĐ - TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, tỷ lệ nắm giữ tối đa của bên nước ngoài vào công ty cổ phần đại chúng là 49%. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác thì áp dụng theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp tỷ lệ sở hữu bên nước ngoài được phân loại theo danh mục các ngành nghề cụ thể thì áp dụng theo danh mục phân loại.

Hiện tại nhà đầu tư nước ngoài nắm 110.000 cổ phần của Công ty Cổ phần 584.

7. Các loại thuế liên quan

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Từ 01/01/2010, Công ty chịu thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% (thay cho mức cũ là 28%) đối với hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định tại Nghị định số 124/2008/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) và Thông tư số 130/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Đối với hoạt động xây lắp và hoạt động kinh doanh khác, Công ty được hưởng ưu đãi miễn thuế 02 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế là năm 2007, 2008 và giảm 50% thuế cho 02 tiếp theo từ các năm 2009, 2010 theo quy định tại khoản 1, Điều 35 Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007; Điểm 1, Mục IV phần E Thông tư số 134/2007/TT-BTC; và Công văn trả lời của Tổng cục Thuế số 3682/TCT-CS ngày 10/09/2009 gửi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về hướng dẫn nộp thuế đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584.

❖ Thuế giá trị gia tăng đầu ra:

Hiện nay, mức thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng cho các dịch vụ của Công ty là 10% theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng của Quốc Hội Khóa XII, kỳ họp thứ 3, số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008.



❖ *Các loại thuế khác:*

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, hàng năm công ty còn trả tiền thuế nhà đất, tiền thuê đất và các loại thuế khác.





VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ

American Auditing

Địa chỉ: 58 Nguyễn Phi Khanh, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38 208 062 Fax: (08) 38 208 568

Email: americanauditing@hcm.vnn.vn

Website: www.americanauditing.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)



Biên cơ hội thành giá trị

Trụ sở chính:

Địa chỉ: tầng 1&5 toà nhà Đào Duy Anh, Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (04) 35378010 Fax: (04) 35378005

Email: contact@shs.com.vn

Website: www.shs.com.vn

Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: 41 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (08) 39151368 Fax: (08) 39151369

Chi nhánh Đà Nẵng:

Địa chỉ: Số 97 đường Lê Lợi, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 0511.3525777 Fax: 0511.3525779

584



Tp. HCM, ngày tháng năm 2010

**CHỮ KÝ CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT,
TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

CHỦ TỊCH HĐQT

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TRẦN KIM MINH

PHẠM DƯƠNG MINH TÚ

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN KIM MINH

TRẦN THỊ THANH BÌNH

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI
TỔNG GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN QUANG VINH



IX. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đầy đủ các lần
- 2. Phụ lục II:** Nghị quyết ĐHĐCĐ về việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sàn Giao dịch Chứng khoán
- 3. Phụ lục III:** Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
- 4. Phụ lục IV:** Báo cáo kiểm toán 2008, 2009
- 5. Phụ lục V:** Các tài liệu khác

