



584 GROUP®

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

785/1 Lũy Bán Bích, P. Phú Thọ Hòa, Q. Tân Phú, Tp. HCM  
Tel : (84.8)22222584 – (84.8)22200584; Fax : (84.8)22233584  
Web: www.congty584.com.vn Email: info@congty584.com.vn

Số: *584* / CV-TCKT

"Việc giải trình kết quả hoạt động SXKD lỗ năm 2012 và phương án khắc phục và kế hoạch kinh doanh trong năm 2013"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

— 00 —

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 05 năm 2013

**Kính gửi : - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Phúc đáp công văn số 728/2013/SGDHCM-NY ngày 03/5/2013 của Sở Giao dịch chứng khoán Tp Hồ Chí Minh về việc yêu cầu giải trình cụ thể nguyên nhân thua lỗ và đưa ra phương án khắc phục thua lỗ cũng như kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 (sau đây gọi là Công ty 584) xin giải trình như sau :

**1/ Nguyên nhân thua lỗ năm 2012 :** Theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán thì kết quả kinh doanh năm 2012 lỗ 67.079.543.469 đồng, lỗ lũy kế đến 31/12/2012 là 42.599.371.204 đồng. Các nguyên nhân chính dẫn đến thua lỗ cụ thể như sau :

- Tình hình kinh tế nói chung, ngành bất động sản và tài chính nói riêng trong năm 2012 rất khó khăn. Công ty 584 và các công ty liên kết, các đối tác liên doanh hợp tác đầu tư trong ngành bất động sản cũng bị ảnh hưởng trực tiếp nghiêm trọng. Mặc dù doanh thu năm 2012 chỉ đạt bằng 40% doanh thu năm 2011 nhưng lợi nhuận gộp tăng 14,7 tỷ đồng so với năm 2011. Tuy nhiên lãi suất tiền vay vốn trong kỳ vẫn ở mức cao dẫn đến chi phí lãi vay hạch toán trong kỳ là 29.067.403.640 đồng.

- Công ty con hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng không hiệu quả dẫn đến khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trong năm là 7.772.168.905 đồng.

- Khó khăn về tài chính, tính thanh khoản kém dẫn đến khoản trích lập dự phòng các khoản phải thu quá hạn trong kỳ là : 11.013.987.771 đồng làm ảnh hưởng đến lợi nhuận công ty.

- Thi công xây dựng và kinh doanh bất động sản giảm giá liên tục và cạnh tranh khốc liệt làm cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh bất động sản, thi công các công trình không có lãi dẫn đến giảm lợi nhuận thêm 19.880.743.015 đồng.

**2/ Phương án khắc phục và kế hoạch kinh doanh :** Trước tình hình đó, Công ty 584 thực hiện các giải pháp sau để kinh doanh có lãi trong năm 2013 và khắc phục lỗ lũy kế như sau :

- **Về nhân sự :** Tổ chức lại các phòng ban công ty gọn nhẹ, cơ cấu lại bộ máy nhân sự của công ty theo hướng đẩy mạnh quản trị nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý.

- **Về cơ cấu vốn :** Giảm/thoái vốn đầu tư dài hạn vào các công ty con, công ty liên kết hoạt động kém hiệu quả, tìm đối tác sang nhượng phần vốn góp của công ty 584 tại các dự án bất động sản có tính thanh khoản kém. Tranh thủ nguồn vốn tạm ứng thi công xây dựng các công trình ngay khi ký kết hợp đồng.



*Đinh*

- Về kinh doanh bất động sản: Tập trung đầu tư những dự án dân cư căn hộ nhỏ có diện tích dưới 70m<sup>2</sup>, giá bán thấp hơn 12 triệu đồng/1m<sup>2</sup>. Chuyển những dự án nhà ở thương mại đang đầu tư dở dang và chuẩn bị đầu tư sang dự án nhà ở xã hội. Từ cuối năm 2012 và đầu năm 2013 Công ty 584 đã đạt được một số kết quả khả quan cho định hướng đầu tư và phát triển lĩnh vực Bất động sản trong năm 2013 như sau:

- + Ngày 09/01/2013, Bộ Xây dựng có Văn bản số 37/BXD-QLN có ý kiến về việc tham gia phát triển nhà ở xã hội của Công ty 584.
- + Ngày 21/01/2013, Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam có công văn số 100/CV-HĐQT gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ý kiến về việc hỗ trợ các dự án nhà ở thương mại sang nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội đối với các dự án của Công ty 584.
- + Ngày 21/01/2013, Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam có công văn số 101/CV-HĐQT gửi Bộ Xây dựng ý kiến về việc hỗ trợ chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại sang nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội đối với các dự án của Công ty 584.
- + Ngày 06/02/2013, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 1159/VPCP gửi Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải về việc xin tham gia chương trình nhà ở xã hội của Công ty 584.
- + Ngày 27/02/2013, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn gửi Ban chỉ đạo Chính sách và Thị trường Bất động sản TP (Sở Xây dựng) về việc Công ty 584 tham gia chương trình nhà ở thành phố. Các dự án chuyển sang nhà ở xã hội trong năm 2013 :

Stt	Tên dự án	Địa điểm đầu tư	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Số căn hộ	Tiến độ thực hiện
1	Dự án khu dân cư và nhà ở cao tầng tái định cư 584 Tân Kiên	Huỳnh bá Chánh, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Tp.HCM	53.000	976	Đạt được 80% và hoàn thành trong năm 2013
2	Dự án cao ốc nhà ở và thương mại dịch vụ 584 Lê Đức Thọ	117-117A Lê Đức Thọ, P17, Q.Gò Vấp, Tp.HCM	1.685	170	Đã thi công xong phần ép cọc thử tải và một phần tường vây. Tiếp tục thi công
3	Dự án khu dân cư căn hộ thu nhập thấp và tái định cư 584 Trịnh Đình Trọng	Số 1010B Trịnh Đình Trọng, P Hoà Thạnh, Q tân Phú, Tp.HCM	4.564	418	Đã thực hiện xong tầng 15 block A, Block B đã thi công xong tầng 8. Tiếp tục thi công
4	Dự án khu dân cư căn hộ cao tầng 584-BUILDING	Phường 6, Q Gò Vấp, Tp.HCM	30.000	1.568	Dự án đã thi công xong đến hạng mục tường vây. Tiếp tục thi công

BAN QUẢN LÝ  
 CÔNG  
 CỔ I  
 ĐẦU TƯ  
 VÀ  
 PHÁT  
 TRIỂN  
 VIỆT  
 NAM  
 51  
 PHỤ TÌ

*Trần*

5	Dự án khu chung cư cao tầng tái định cư Phường 16 Quận 8	Phường 16, Quận 8, Tp.HCM	3.925	314	Đã thi công xong phần cọc móng và 02 tầng hầm.
6	Dự án khu nhà ở Vĩnh Lộc A	Khu dân cư Vĩnh Lộc A, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Tp.HCM	4.246	632	Khởi công trong cuối quý 2/2013.

Dự kiến doanh thu và lợi nhuận kinh doanh bất động sản năm 2013 :

Stt	Tên công trình	Doanh thu (triệu đồng)	Lợi nhuận (triệu đồng)
1	Dự án khu dân cư căn hộ cao tầng 584-BUILDING	281.555	14.100
2	Dự án khu dân cư căn hộ thu nhập thấp và tái định cư 584 Trịnh Đình Trọng	156.286	7.810
3	Dự án khu dân cư và nhà ở cao tầng tái định cư 584 Tân Kiên	168.000	9.240
4	Dự án khu nhà ở Vĩnh Lộc A	145.360	7.990
	<b>Cộng</b>	<b>751.201</b>	<b>39.140</b>

- Về thi công xây dựng công trình : Bên cạnh kinh doanh bất động sản đang là thế mạnh của công ty, từ cuối năm 2012 và đầu năm 2013 công ty đã đầu thầu và nhận thầu thi công các công trình thuộc ngành nghề truyền thống của công ty 584 như :

+ Thi công Dự án Khu dân cư Thế Kỷ 21 Bình Trưng Tây – Quận 2 – Tp.HCM do Công ty TNHH Thế Kỷ 21 Bình Trưng Tây làm chủ đầu tư theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 05/HĐXL ngày 25/04/2013 với giá trị là 120,36 tỷ đồng.

+ Thi công Dự án Trung tâm Thương mại - Văn phòng 158 Võ Văn Tần Quận 3, Tp.HCM do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Chợ Đũi làm chủ đầu tư theo Hợp đồng Tổng thầu thi công xây dựng số : 40/HĐ/CD-2012 ngày 14/8/2012 với giá trị 648 tỷ đồng và tiến độ thi công trong thời gian 36 tháng.

+ Thi công Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu Hành chính tỉnh Vĩnh Long và khu dân cư Phường 9 Tp.Vĩnh Long có giá trị tổng mức đầu tư là 289 tỷ đồng. Hợp đồng thi công xây dựng và thiết bị có giá trị 187 tỷ đồng.

+ Thi công Dự án Đầu tư xây dựng Luồng cho tàu biển vận tải lớn ((mớn nước T=8m) vào Sông Hậu thuộc huyện Duyên Hải tỉnh Trà Vinh, với tổng mức đầu tư 10,140 tỷ đồng trong đó xây lắp là 6.654,4 tỷ đồng. Hợp đồng thi công xây dựng số 06/2012/HG ngày 20/4/2013 với

Công ty TNHH Xây dựng Hàm Giang (BT) Xây dựng Đê biển chắn sóng phía Nam giá trị 1.328.4 tỷ đồng.

+ Thi công Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Cục 12 – Tổng Cục II tại phường Thạnh Mỹ Lợi quận 2 với quy mô : 73 căn nhà liên kế và 04 đơn nguyên 19-20 tầng, trong đó khối để sinh hoạt cộng đồng và TMDV là 03 tầng bao gồm 527 căn hộ chung cư với tổng mức đầu tư 1.185 tỷ đồng. Chi phí thi công xây dựng theo Hợp đồng là 762,8 tỷ đồng.

Dự kiến doanh thu và lợi nhuận thi công xây dựng công trình năm 2013 :

Stt	Tên công trình	Doanh thu (triệu đồng)	Lợi nhuận (triệu đồng)
1	Thi công Dự án Khu dân cư Thế Kỷ 21 Bình Trưng Tây – Quận 2 – Tp.HCM	65.000	7.800
2	Dự án Trung tâm Thương mại - Văn phòng 158 Võ Văn Tần Quận 3	200.000	18.000
3	Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Khu hành chính tỉnh Vĩnh Long và khu dân cư phường 9 Tp.Vĩnh Long	60.000	7.200
4	Dự án Đầu tư xây dựng Luồng cho tàu biển vận tải lớn vào Sông Hậu	150.000	14.250
5	Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Cục 12 – Tổng Cục II	198.000	17.800
	<b>Cộng</b>	<b>673.000</b>	<b>65.050</b>

Như vậy với phương án tái cấu trúc công ty về lực lượng nhân sự gần như đổi mới cách quản lý, về nguồn vốn và phương án khắc phục lỗ, kế hoạch kinh doanh như trình bày trên với doanh thu và lợi nhuận năm 2013 là :

+ Kinh doanh bất động sản	: 751 tỷ	Lợi nhuận : 39 tỷ
+ Thi công xây lắp	: 673 tỷ	Lợi nhuận : 65 tỷ
	<b>1.424 tỷ</b>	<b>104 tỷ</b>

Công ty 584 tin tưởng rằng trong năm 2013 khắc phục được khoản lỗ lũy kế, có lợi nhuận và tối đa hoá lợi nhuận cho nhà đầu tư.

Công ty 584 xin giải trình đề Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Tp Hồ Chí Minh, các cơ quan liên quan và các nhà đầu tư được rõ.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Phụ trách công bố TTin
- Lưu B.NSHC, P.KToán

*[Handwritten signature]*

**CÔNG TY CP BXD & KTCTGT 584**



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
LÊ NGỌC HÙNG**