

Huế, ngày 06 tháng 4 năm 2012

## BÁO CÁO

### TỔNG KẾT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SXKD NĂM 2011 & KẾ HOẠCH NHIỆM VỤ NĂM 2012

(báo cáo của Ban điều hành tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012)

Kính thưa Quý vị cổ đông, Quý vị khách quý!

Thưa toàn thể Đại hội!

Thay mặt cho Ban điều hành, Tôi xin báo cáo tổng kết tình hình thực hiện các mục tiêu SXKD năm 2011 cùng các kế hoạch và giải pháp của nhiệm vụ năm 2012.

Kính thưa Đại hội!

Năm 2011, theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, ngay khi bước vào đầu năm Công ty đã cố gắng tập trung huy động các nguồn lực, đồng bộ triển khai thực hiện nhiều giải pháp nhằm khắc phục một số tồn tại trong quản lý, điều hành phấn đấu nhằm thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu SXKD theo các mục tiêu đã đề ra. Với nhận định, đánh giá tình hình thị trường là rất nhiều khó khăn thử thách, các nhiệm vụ SXKD năm 2011 là hết sức nặng nề, vì vậy Công ty đã tập trung đẩy mạnh triển khai thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp SXKD trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của đơn vị. Tuy nhiên, trong bối cảnh nền kinh tế trong nước và quốc tế còn nhiều bất ổn, thị trường tiền tệ bị thắt chặt, lạm phát, lãi suất tăng cao dẫn đến nguồn vốn tín dụng từ các tổ chức ngân hàng bị co hẹp đã làm ảnh hưởng đến tất cả các mặt hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là đối với lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án và kinh doanh bất động sản – một trong các lĩnh vực hoạt động trọng điểm của đơn vị, dẫn đến tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh trên các lĩnh vực hoạt động trọng điểm của Công ty đã gặp những khó khăn, trở ngại lớn; ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả SXKD của toàn đơn vị.

## PHẦN 1

### KIỂM ĐIỂM, ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2011

#### **I. Tổng quát chung tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2011:**

Trong năm 2011, thực hiện theo các chỉ tiêu và mục tiêu trọng điểm đã được HĐQT giao, Công ty VIWASEEN-Huế tập trung thực hiện chủ yếu các mục tiêu sau:

- Tập trung đẩy mạnh công tác thi công xây dựng các dự án đầu tư dở dang, đặc biệt là đối với dự án trọng điểm Siêu thị & Cao ốc văn phòng - số 02 Nguyễn Tri Phương - Thành phố Huế.
- Tập trung hoàn thành các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư để triển khai thực hiện thi công xây dựng dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường công suất 80.000 -100.000 m<sup>3</sup>/năm tại Xã Hương Thọ - Huyện Hương Trà - Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Triển khai thực hiện đầu tư bổ sung một số hạng mục thuộc dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm nhằm nâng cao năng lực sản xuất và cung ứng sản phẩm cho thị trường.



- Hoàn thiện công tác tổ chức nhân sự, bộ máy điều hành sản xuất kinh doanh; Xây dựng ban hành áp dụng các nội quy, quy chế quản lý, điều hành của Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ; bổ sung các điều kiện cần thiết để chính thức đưa dự án Trộn bê tông thương phẩm đi vào hoạt động cung cấp các chủng loại bê tông thương phẩm cho thị trường; Tập trung công tác tiếp thị, giới thiệu sản phẩm bê tông cho các đối tác, các dự án, công trình lớn trên địa bàn.
- Tăng cường công tác giám sát và quản lý chi phí trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn - nhà hàng đối với Khách sạn Heritage; Nghiên cứu một số phương án kinh doanh nhằm cải thiện hiệu quả kinh doanh của Khách sạn.
- Tập trung thực hiện thi công các công trình, hạng mục công trình còn dở dang chuyển tiếp từ năm 2010; chủ động tiếp cận đấu thầu thắng thầu các công trình, hạng mục công trình mới trên địa bàn.
- Thực hiện quyết toán tiền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Kiềm Huệ - Thành phố Huế đồng thời hoàn thiện mọi nghĩa vụ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khách hàng đã mua đất tại dự án;
- Nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư một số dự án mới trên địa bàn Tỉnh TT Huế.

Trong quá trình thực hiện các chỉ tiêu đề ra của năm 2011, Công ty VIWASEEN-Huế đã có những thuận lợi nhất định nhưng cũng gặp rất nhiều những khó khăn, vướng mắc bởi nhiều nguyên nhân khác nhau đã làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của đơn vị trong năm 2011:

• **Thuận lợi:**

- Định hướng SXKD và đầu tư phát triển năm 2011 được sự thống nhất cao của ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty.
- Ban điều hành luôn nhận được sự quan tâm chỉ đạo của Lãnh đạo Tổng Công ty, của Hội đồng quản trị Công ty trong các công tác SXKD của đơn vị.
- Nhận được sự tin tưởng và hợp tác của các bạn hàng trên địa bàn tỉnh cũng như khu vực lân cận, bước đầu sản phẩm bê tông thương phẩm đã được thị trường tiếp nhận tích cực và đã thực hiện cung cấp cho nhiều dự án, công trình lớn trên địa bàn.
- Sự đoàn kết, cố gắng nỗ lực cao của tập thể CBCNV trong toàn đơn vị.

• **Khó khăn, vướng mắc:**

- Sự bất ổn của nền kinh tế vĩ mô trong năm 2011 đã kéo theo giá cả, lạm phát và lãi suất tín dụng ... không ngừng tăng cao, mọi nguồn vốn huy động để phục vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển bị đều bị co hẹp và thắt chặt làm ảnh hưởng lớn tất cả các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Công tác đầu tư dự án trọng điểm - Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng tiếp tục chậm tiến độ (hạng mục chính xây dựng phần thân mới chỉ thi công hoàn thành ước đạt 60% khối lượng. Do vậy đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch đưa vào kinh doanh khai thác của dự án, làm mất cơ hội kinh doanh ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh tế của dự án nói riêng và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty nói chung.
- Tình hình giải ngân nguồn vốn đầu tư cho các dự án gặp nhiều khó khăn bởi tình hình khó khăn chung của tín dụng trong nước.
- Áp lực trả nợ nguồn vốn vay đầu tư các dự án ngày càng tăng, đặc biệt là đối với dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng đã đến kỳ trả nợ bao gồm cả nợ gốc và lãi vay kể từ tháng 02/2011, trong khi dự án vẫn còn đang trong giai đoạn xây dựng.
- Công tác thu hồi công nợ của các dự án khác gặp nhiều khó khăn do tình trạng thiếu vốn chung của thị trường.



- Các thủ tục hành chính còn nhiều quy định rườm rà, phức tạp, đặc biệt là các thủ tục trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: các quy trình thực hiện, hướng dẫn của các cấp vẫn còn chồng chéo và mâu thuẫn.
- Kết quả kinh doanh của Khách sạn Heritage tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn, chưa có chuyển biến tích cực.
- Công tác tiếp cận tìm kiếm cơ hội đầu tư một số dự án trên địa bàn gặp nhiều khó khăn do việc dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng chậm tiến độ so với cam kết của Công ty với Lãnh đạo Tỉnh Thừa Thiên Huế, ảnh hưởng đến uy tín của Công ty với chính quyền địa phương.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và những vấn đề còn tồn tại cũ chưa được giải quyết dứt điểm, các kết quả đã đạt được trong một số lĩnh vực hoạt động là không thực sự khả quan, không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2011 đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Tuy nhiên, với sự quyết tâm và nỗ lực cao của các cấp Lãnh đạo Công ty, sự cố gắng đoàn kết của toàn thể CBCNV trong toàn đơn vị, năm 2011 Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định:

## II. Các kết quả SXKD chủ yếu đạt được trong năm 2011:

- Giá trị đầu tư XDCB đạt 12.700 tr.đồng; bằng 26,2% so với kế hoạch năm 2011 và 30,1% so với thực hiện năm 2010;
- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 58.547 tr.đồng; bằng 107,6% so với kế hoạch năm 2011 và tăng 257,5% so với thực hiện năm 2010;
- Tổng doanh thu đạt 47.221 tr.đồng; bằng 79,2% so với kế hoạch năm 2011 và tăng 84,9% so với năm 2010;
- Thu tiền về tài khoản đạt 44.900 tr.đồng, bằng 84,1% so với kế hoạch năm 2011 và tăng 104,5% so với năm 2010.
- Lợi nhuận thực hiện: (- 3.770 tr.đồng);
- Nộp ngân sách nhà nước: đạt 1.042 tr.đồng;
- Lao động bình quân: 115 người;
- Tiền lương bình quân: 4,8 tr.đồng/người/tháng;

## III. Kết quả hoạt động trên các lĩnh vực chủ yếu:

### III.1 Công tác đầu tư xây dựng & quản lý các dự án :

#### 1. Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng:

- Địa điểm : Số 02 Nguyễn Tri Phương, phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế.
- Diện tích sử dụng đất : 2.577,8 m<sup>2</sup>.
- Diện tích xây dựng: 835,2 m<sup>2</sup>.
- Quy mô : 15 tầng nổi + 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư : 143,175 tỷ đồng.
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.
- Nguồn vốn: Vốn tự có + Vốn vay tín dụng.

#### \* Tình hình thi công:

Trong năm 2011, dự án tiếp tục được tập trung tổ chức triển khai thi công các khối lượng công việc còn lại của gói thầu : Xây dựng phần thân & hoàn thiện phần ngầm, phần thân do Liên danh Nhà thầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Trường An - Viwaseen và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Cấp thoát nước Wasenco thực hiện và Gói thầu : CC&LD hệ thống điện động lực, điện chiếu sáng, chống sét và cấp thoát nước trong nhà do Liên danh Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nước sạch phía Bắc (Viwaseen.6)



và Công ty cổ phần kỹ thuật dịch vụ TST thực hiện. Đối với gói thầu Phần thân, cho đến nay Nhà thầu đã thi công hoàn thiện phần kết cấu đến tầng thứ 14, thi công dở dang phần kết cấu tầng 15 và đã xây, trát thang bộ. Tổng khối lượng thi công hoàn thành đạt 60% khối lượng gói thầu, ước đạt 21,6 tỷ đồng.

Đối với Gói thầu: CC&LD hệ thống điện động lực, điện chiếu sáng, chống sét và cấp thoát nước trong nhà thực hiện khối lượng hoàn thành ước đạt 20% tổng khối lượng với tổng giá trị khoảng 1,450 tỷ đồng.

**\* Tình hình giải ngân của dự án:**

Đến ngày 31/12/2011, tổng giá trị giải ngân cho toàn dự án là hơn 75 tỷ đồng, trong đó giải ngân cho các gói thầu xây lắp là trên 60 tỷ đồng (giải ngân từ nguồn vốn vay của PVFC là 25,4 tỷ đồng, riêng năm 2011 giải ngân được hơn 800 triệu đồng)

**2. Dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm kết hợp dây chuyền sản xuất ống bê tông theo công nghệ va rung - Giai đoạn I : Đầu tư đồng bộ dây trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 80 m<sup>3</sup>/h.**

- Địa điểm : Khu quy hoạch Cụm TTCN & LN Thủy Phương, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Diện tích đất sử dụng : 2,86 ha.

- Quy mô đầu tư: Đầu tư đồng bộ 01 trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 80 m<sup>3</sup>/h, xe trộn và vận chuyển bê tông, xe bơm bê tông, hạ tầng kỹ thuật, nhà điều hành và các thiết bị phụ trợ khác.

- Tổng mức đầu tư giai đoạn I: 28,390 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có + Vốn vay thương mại.

**\* Tình hình thực hiện dự án:**

Trong năm 2010, dự án đã cơ bản đầu tư hoàn thành các hạng mục trong giai đoạn I theo kế hoạch được duyệt.

Trong năm 2011, để nâng cao năng lực cung ứng sản phẩm đáp ứng nhu cầu tăng cao của thị trường, Công ty VIWASEEN-Huế đầu tư mua sắm bổ sung thêm 04 xe chuyển trộn bê tông công suất 09 m<sup>3</sup> với tổng giá trị đầu tư khoảng hơn 5 tỷ đồng, đồng thời tiếp tục thực hiện đầu tư hoàn thành một số hạng mục phụ trợ còn lại của dự án như: đường giao thông nội bộ trong chi nhánh; nhà sửa chữa, tập kết xe máy thiết bị; Nhà kho bảo quản phụ gia; Mái che trạm trộn bê tông; và các hạng mục bổ trợ khác...

**\* Tình hình giải ngân nguồn vốn của dự án :**

Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty đã thực hiện giải ngân được 23,7 tỷ đồng cho dự án Giai đoạn I và 7,7 tỷ đồng cho việc mua sắm bổ sung 04 xe chuyển trộn bê tông và đầu tư đường giao thông nội bộ và các hạng mục bổ trợ khác. Trong đó, giải ngân từ các nguồn vốn vay của các ngân hàng thương mại là hơn 17 tỷ đồng.

**3. Dự án Khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường công suất 80.000 - 100.000 m<sup>3</sup>/năm.**

- Địa điểm thực hiện dự án: Hòn Chi Vôi, Thôn Liên Bằng, xã Hương Thọ, huyện Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Diện tích đất sử dụng: 8,1 ha, trong đó diện tích khai thác 3,9 ha.

- Quy mô: Công suất khai thác dự kiến 80.000 - 100.000 m<sup>3</sup>/năm.

- Tổng mức đầu tư dự án: 24,3 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: + Vốn tự có 30% + Vốn vay 70%.

- Thời gian hoạt động của dự án: 20 năm.

**\* Tình hình thực hiện dự án:**



- Các công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư đã thực hiện hoàn thành :
- Chủ trương đầu tư thực hiện dự án;
  - Khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500; lập hồ sơ kỹ thuật các thửa đất trong phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án;
  - Lập, thẩm định và phê duyệt dự án cải tạo và phục hồi môi trường của thực hiện dự án, báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án;
  - Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án;
  - Lập bản đồ khu vực thăm dò, khai thác đá;
  - Cấp phép khai thác Mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường ;
  - Lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đầu tư;
  - Lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch đấu thầu;
  - Hoàn thiện công tác thiết kế bản vẽ thi công và dự toán phần xây lắp;
  - Hoàn thiện công tác thiết kế và thẩm định hạng mục kho mìn, kíp nổ và PCCC;
  - Phê duyệt dự toán các gói thầu phân thiết bị của dự án;
  - Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán phần xây lắp;
  - Lập, thiết kế kỹ thuật thi công khai thác mỏ;
  - Lập và thẩm định phương án dò tìm và xử lý bom mìn, vật nổ trong phạm vi thực hiện dự án;
  - Lập và thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công Khai thác Mỏ khoan nổ mìn;
  - Công tác đền bù giải phóng mặt bằng :
    - o Thông báo công khai chủ trương thu hồi đất;
    - o Hoàn thiện công tác lập và công khai phương án BTHT & TĐC tại địa phương;
    - o Thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư với tổng giá trị bồi thường hỗ trợ.
    - o Thực hiện chi trả tiền cho 4/7 hộ dân trong phạm vi giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.
    - o Hoàn thiện phương án cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án từ tháng 8/2011; Tuy nhiên từ thời điểm đó đến nay, Hội đồng BTHT&TĐC Thị xã Hương Trà vẫn chưa đủ cơ sở để ban hành quyết định và thực hiện cưỡng chế do những vướng mắc, mâu thuẫn trong thẩm quyền thu hồi đất để thực hiện dự án.

**\* Kế hoạch triển khai các công việc tiếp theo trong năm 2012 :**

- Tiếp tục chủ động liên hệ và tuyên truyền, vận động 03 hộ dân trong diện bị giải tỏa hợp tác chấp nhận bồi thường theo giá thị trường nhằm sớm hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.
- Hoàn thiện các hồ sơ cần thiết về xin thuê đất để được UBND Tỉnh TT Huế cho thuê, ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở & các tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng;
- Công tác rà phá bom mìn;
- Xin cấp chứng chỉ quy hoạch;
- Công tác xin giấy phép xây dựng công trình;
- Thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước;
- Công tác lựa chọn nhà thầu để thực hiện các gói thầu theo kế hoạch đấu thầu được duyệt;



- Tổ chức triển khai đầu tư thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và mua sắm lắp đặt thiết bị;
- Hoàn thiện công tác xin cấp chứng nhận sử dụng an toàn vật liệu nổ; an toàn PCCC; an toàn về khoan nổ mìn; Lập, trình duyệt phương án phòng ngừa khẩn cấp khi xảy ra sự cố.

Hiện nay, Công ty VIWASEEN-Huế đang tích cực thực hiện hoàn thành một số công tác còn lại nhằm phần đầu khởi công đầu tư dự án vào đầu Quý II/2012, đồng thời hoàn thiện bộ máy tổ chức sản xuất đưa dự án vào hoạt động khai thác dự kiến vào cuối Quý III/2012.

### III.2 Công tác kinh doanh Nhà hàng & Khách sạn Heritage:

Tình hình kinh doanh Nhà hàng & Khách sạn trong năm 2011 tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn, các kết quả đạt được chưa có các chuyển biến tích cực:

- Doanh thu năm 2011 đạt: 4.637 tr.đồng, bằng 74,8% so với kế hoạch năm 2011, giảm 9,1% so với cùng kỳ năm 2010.
- Tổng số lượt khách phục vụ đạt: 12.990 lượt, bằng 89,6% so với kế hoạch năm 2011, giảm 3,25% so với năm 2010.
- Công suất sử dụng buồng phòng đạt: 40%, bằng 72,7% so với kế hoạch năm 2011 (năm 2010 đạt 47%), giảm 07% so với năm 2010.

### III.3 Công tác sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng:

Công tác sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng tuy chỉ mới đi vào hoạt động nhưng nhìn chung các kết quả đạt được có nhiều khả quan. Sản phẩm bê tông thương phẩm thương hiệu VIWASEEN-Huế bước đầu sản xuất có chất lượng ổn định, được thị trường đón nhận khá tích cực. Hiện các chủng loại bê tông thương phẩm của Công ty đã cung cấp cho nhiều dự án, công trình lớn đang triển khai thi công trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế như: *Dự án Cầu Bạch Hổ; Dự án Trường Huế Star; Công trình Thủy lợi Khe Ngang; Công trình Cầu Thừa Lưu; Cầu qua sông Như ý; Cầu đèo La Hy; Công trình Trường bồi dưỡng cán bộ ngành tài chính; Dự án Huế Travle Plaza; Tòa nhà Huế Home; Khách sạn Thuận Hóa; Khu nhà ở tại dự án An Cựu City; Bệnh viện phía Bắc Tỉnh TT Huế; Nhà máy Bia Phú Bài; Nhà máy sợi Phú Bài; Nhà máy may Tokyo Nhật Bản; ...* với tổng khối lượng cung cấp trong năm 2011 đạt 30.300 m<sup>3</sup> bê tông các loại.

### III.4 Công tác thi công xây lắp:

Công tác thi công xây lắp trong năm 2011 bên cạnh việc tập trung thực hiện các phần việc còn lại của các công trình chuyển tiếp từ năm 2010 và các hạng mục tự thực hiện của các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư, Công ty đã chủ động tìm kiếm, tiếp cận đấu thầu và thắng thầu một số công trình mới trên địa bàn Huyện Hương Thủy - Tỉnh Thừa Thiên Huế như: Xây dựng hệ thống thoát nước khu quy hoạch dân cư khu 7 - phường Phú Bài; Cải tạo nâng cấp nghĩa trang liệt sỹ xã Thủy Vân; Kè chống sạt lở sông Như ý; ... Tổng giá trị sản lượng thi công xây lắp đạt trên 17 tỷ đồng.

## PHẦN 2

### KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Căn cứ các kết quả SXKD đã đạt được trong năm 2011, trên cơ sở định hướng phát triển 05 năm giai đoạn 2011 – 2015 đã được ĐHĐCĐ thông qua, xuất phát từ việc đánh giá và nhận định tình hình thị trường trong thời gian tới, Ban điều hành Công ty Viwaseen-Huế xây dựng các mục tiêu SXKD và đầu tư phát triển trong năm 2012 như sau:



## I. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CHỦ YẾU NĂM 2012:

- **Giá trị đầu tư XDCB** : 23.400 tr.đồng;
- **Giá trị SXKD** : 74.360 tr.đồng;

Trong đó:

- + *Giá trị SXKD dịch vụ & Khách sạn, Nhà hàng* : 6.510 tr.đồng;
- + *Giá trị SXKD xây lắp* : 15.000 tr.đồng;
- + *Giá trị SXCN, VLXD* : 49.500 tr.đồng;
- + *Giá trị SXKD dịch vụ cho thuê S thị, VP* : 3.150 tr.đồng;
- + *Giá trị SXKD khác* : 200 tr.đồng;

- **Tổng doanh thu** : 76.000 tr.đồng;

Trong đó:

- + *Doanh thu dịch vụ & Khách sạn, Nhà hàng* : 6.200 tr.đồng;
- + *Doanh thu xây lắp* : 10.000 tr.đồng;
- + *Doanh thu kinh doanh nhà & hạ tầng* : 10.000 tr.đồng;
- + *Doanh thu SXCN, VLXD* : 45.000 tr.đồng;
- + *Doanh thu dịch vụ cho thuê S thị, VP* : 2.500 tr.đồng;
- + *Doanh thu hoạt động tài chính* : 700 tr.đồng;
- + *Doanh thu và thu nhập khác* : 250 tr.đồng;

- **Thu tiền về tài khoản** : 62.900 tr.đồng;
- **Lợi nhuận thực hiện** : 9.400 tr.đồng;
- **Mức cổ tức dự kiến** : 10%;

## II. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHỦ YẾU:

Để phấn đấu thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu SXKD theo kế hoạch như trên, Ban điều hành Công ty xác định các giải pháp chủ yếu để triển khai thực hiện trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh trọng điểm như sau:

### 1. Trong lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án:

Tập trung các nguồn lực, chỉ đạo quyết liệt yêu cầu các Nhà thầu bằng mọi biện pháp đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục của các dự án đảm bảo kế hoạch theo cam kết. Cụ thể:

\* *Đối với Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng:*

- Tập trung xây dựng phương án kinh doanh theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thống nhất thông qua.

\* *Dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm:* thực hiện thi công hoàn thành các hạng mục phụ trợ sản xuất và đồng thời quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành trong Quý II/2012.

\* *Dự án Khai thác mỏ đá làm VLXD:* Tập trung hoàn thiện các công tác cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện thi công xây dựng hoàn thành đưa vào hoạt động vào Quý III/2012.

\* *Tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu một số dự án mới về bất động sản, phát triển nhà ở, về sản xuất vật liệu công nghiệp theo hình thức hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết.*

### 2. Trong lĩnh vực kinh doanh Khách sạn, Nhà hàng:

- Xây dựng phương án kinh doanh cụ thể phù hợp với định hướng phát triển của Công ty và xu thế tình hình hiện nay của thị trường nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh của Khách sạn Heritage.



**3. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản:**

- Tích cực tiếp thị, quảng bá sản phẩm bất động sản cho thuê, thu hút khách hàng hợp tác bằng cách đa dạng hoá hình thức cho thuê, mục đích cho thuê, thời gian cho thuê cũng như hình thức thanh toán đối với dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng - số 02 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế;
- Thực hiện quyết toán tiền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Kiểm Huệ - thành phố Huế đồng thời hoàn thiện mọi nghĩa vụ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khách hàng đã mua đất tại dự án nhằm thu hồi các công nợ còn lại của khách hàng;

**4. Trong lĩnh vực thi công xây lắp:**

- Xây dựng kế hoạch tiếp cận một số công trình, dự án có giá trị lớn chuẩn bị triển khai thực hiện trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Tập trung công tác nghiệm thu thanh toán các công trình có nguồn vốn để đảm bảo doanh thu theo kế hoạch đề ra.
- Tập trung thực hiện hoàn thành các công trình, hạng mục công trình theo đúng tiến độ cam kết với Chủ đầu tư.
- Thực hiện tiết giảm tối đa các chi phí quản lý, chi phí sản xuất, chi phí chung nhằm giảm giá thành sản phẩm, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Thành lập thêm Đội thi công xây lắp trực thuộc Công ty để chủ động trong việc tiếp cận 1 số dự án, công trình có tính đặc thù trên địa bàn. Tạo nguồn thu xoay vòng vốn trong sản xuất kinh doanh của toàn Công ty.

**5. Trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp:**

- Chú trọng đẩy mạnh công tác kinh doanh, tiếp thị giới thiệu sản phẩm đón đầu các công trình, các dự án xây dựng lớn trên địa bàn.
- Thực hiện tiết giảm tối đa các chi phí quản lý, chi phí sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm nhưng vẫn đảm bảo chất lượng sản phẩm, tăng sức cạnh tranh, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tăng cường công tác quản lý và giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thiện công tác quản lý của Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ. Quản lý hàng tồn kho một cách hợp lý, nâng cao chỉ số quay vòng hàng tồn kho.

**6. Công tác tổ chức, lao động:**

- Thu hút, tuyển dụng CBCNV đảm bảo đủ trình độ, năng lực phù hợp với từng bộ phận để phục vụ cho công tác vận hành sản xuất kinh doanh của dự án Khai thác mỏ đá làm VLXD thông thường sắp được triển khai.
- Thực hiện sắp xếp lại lực lượng lao động đảm bảo tinh gọn, phù hợp với từng bộ phận sản xuất và điều kiện tình hình mới của đơn vị.
- Tiếp tục nghiên cứu sắp xếp, hoàn thiện công tác nhân sự tại các Phòng ban, bộ phận sản xuất tại các Chi nhánh.
- Nghiên cứu sắp xếp, thành lập một số bộ phận chức năng phù hợp với điều kiện và tình hình SXKD mới của đơn vị.

**7. Công tác tài chính - kế toán:**

- Xây dựng kế hoạch tài chính gắn liền với kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đảm bảo luân chuyển nhịp nhàng, hợp lý của dòng tiền trong Công ty;
- Thực hiện công tác quản lý tài chính chặt chẽ, đúng quy trình; Phối hợp tổ chức thanh quyết toán cho các Nhà thầu theo đúng quy định.
- Chủ động tiếp cận với các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng phấn đấu luôn đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho các kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển của đơn vị.





- Quyết liệt hơn nữa trong công tác thu hồi công nợ để đảm bảo nguồn vốn phục vụ SXKD.
- Tổ chức thực hiện quyết toán báo cáo tài chính định kỳ theo đúng quy định của Nhà nước.

**Kính thưa Đại hội!**

Trên đây là tổng quát tình hình thực hiện SXKD năm 2011, kế hoạch nhiệm vụ năm 2012 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN-Huế. Để thực hiện hoàn thành các mục tiêu SXKD và đầu tư phát triển năm 2012 theo kế hoạch đã đề ra, Ban điều hành Công ty mong muốn nhận được sự quan tâm chỉ đạo của HĐQT, sự ủng hộ tạo điều kiện của các cổ đông cùng với sự đoàn kết nhất trí phấn đấu cao của tập thể CBCNV trong toàn đơn vị.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên 2012;
- HĐQT, BKS Cty;
- Lưu KHĐT, VT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG  
VIWASEEN - HUẾ



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
DOÃN TÔ HOÀI**