

Huế, ngày 13 tháng 4 năm 2015

**BÁO CÁO**  
**TỔNG KẾT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết số 01NQ/CT-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014;
- Căn cứ thực tế tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN-Huế (nay là Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt).

Thay mặt cho Ban Tổng giám đốc Công ty, Tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 như sau:

**1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014:**

Trong năm 2014, Công ty tập trung hoạt động sản xuất kinh doanh trên các lĩnh vực chủ yếu sau:

- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm;
- Hoạt động thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, ...

Theo kế hoạch năm 2014, Công ty được ĐHĐCĐ giao thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh cơ bản như sau:

+ Giá trị SXKD	: 37.200 triệu đồng;
+ Giá trị Tổng doanh thu	: 34.291 triệu đồng;
+ Lợi nhuận	: 0 đồng;
+ Giá trị đầu tư XD CB	: 3.000 triệu đồng;

Trên cơ sở các chỉ tiêu như trên, trong năm 2014 Ban Tổng giám đốc Công ty xác định tập trung thực hiện chủ yếu các mục tiêu cụ thể sau:

- Tập trung giải quyết các nội dung tồn tại, vướng mắc trong công tác quản lý và điều hành sản xuất phát sinh từ năm 2013 trở về trước; đồng thời triển khai các công tác tiếp thị kinh doanh nhằm sớm lấy lại thị trường đối với lĩnh vực kinh doanh bê tông thương phẩm.



- Tập trung thực hiện thi công hoàn thành các công trình/ hạng mục còn dở dang chuyển tiếp từ năm 2013; và tăng cường tìm kiếm đầu thầu các công trình, hạng mục công trình mới trên địa bàn.
- Tăng cường công tác marketing, mở rộng liên kết với các hệ thống lữ hành du lịch trong và ngoài nước nhằm đảm bảo lượng khách lưu trú đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ nhà hàng khách sạn của Khách sạn Heritage.
- Tập trung hoàn thành công tác đền bù GPMB đối với dự án Khai thác Mỏ đá để triển khai đầu tư 1 số hạng mục nhằm hoàn thành công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.
- Đôn đốc, tăng cường công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là đối với các khoản công nợ khó đòi trong lĩnh vực kinh doanh bê tông thương phẩm.
- Tiếp tục triển khai thực hiện một số công tác khác còn dở dang chuyển tiếp từ năm 2013.

Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó chủ yếu là do khó khăn chung của thị trường, sự thiếu hụt nguồn vốn và thiếu nguồn công việc; bên cạnh đó một số công tác tồn tại, vướng mắc phát sinh từ các năm trước chưa được giải quyết hoặc giải quyết chưa dứt điểm đã gây ảnh hưởng lớn đến kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty.

Theo kết quả tổng kết cho đến ngày 31/12/2014, giá trị thực hiện hoàn thành của các chỉ tiêu kế hoạch trên như sau:

- Giá trị đầu tư XD/CB đạt **0 tr.đồng**;
- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh đạt **10.073 tr.đồng**; bằng **27,1%** so với kế hoạch năm 2014; giảm 65,1% so với năm 2013;
- Tổng doanh thu đạt **9.511 tr.đồng**; bằng **27,7%** so với kế hoạch năm 2014; giảm 65,7% so với năm 2013;
- Lợi nhuận thực hiện **(-10.734) tr.đồng**, lỗ tăng **93,1%** so với năm 2013 (năm 2013 lỗ 5.559 tr.đồng);

## **2. Tình hình sản xuất kinh doanh trên các lĩnh vực hoạt động chủ yếu:**

### **a. Về tình hình hoạt động đầu tư xây dựng các dự án:**

Trong năm 2014, Công ty không triển khai bất cứ công tác nào trong lĩnh vực hoạt động đầu tư các dự án.

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

Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng có quy mô 15 tầng nổi + 02 tầng hầm với tổng mức đầu tư được duyệt tại thời điểm năm 2008 là 143,175 tỷ đồng. Dự án đã được Công ty đầu tư hoàn thành toàn bộ kết cấu 02 tầng hầm và hoàn thành cơ bản phần thô 15 tầng nổi, tổng chi phí đầu tư xây dựng dở dang là hơn 81,1 tỷ đồng; tổng giá trị đã đầu tư của dự án hơn 90 tỷ đồng. Dự án đã được HĐQT Công ty thống nhất dừng thi công kể từ ngày 05/4/2012 và ngày 28/01/2013 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thống nhất chủ trương chuyển nhượng dự án này.

103  
ON  
OF  
JT  
HAI  
T.T

Đối với công tác chuyển nhượng dự án, trong thời gian qua Công ty đã tích cực tìm kiếm, liên hệ các đối tác có nhu cầu và tiềm lực tài chính nhưng cho đến nay vẫn chưa có đối tác nào nhận chuyển nhượng. Về công tác quyết toán các gói thầu, Công ty đã hoàn thành công tác quyết toán đối với Nhà thầu Trường An-Viwaseen (tổng giá trị quyết toán của gói thầu là 21.751 tr.đồng), riêng đối với Nhà thầu Viwaseen.6 cho đến 31/12/2014 Công ty đã thu hồi được 1,1 tỷ đồng trong tổng số 2.359.272.422 đồng chênh lệch tiền tạm ứng.

Về tình hình nguồn vốn vay, đến ngày 31/12/2014 dự án dư nợ gốc vốn vay tại Ngân hàng đại chúng PVcomBank (đơn vị cấp tín dụng cho dự án) là 24.816.485.432 đồng; nợ lũy kế lãi vay chưa trả đến ngày 31/12/2014 là 15.203.724.380 đồng. Theo biên bản thỏa thuận ngày 19/07/2013, toàn bộ dư nợ gốc vốn vay và lãi vay này sẽ được Công ty trả một lần cho PVcomBank vào ngày 30/6/2015. Trong trường hợp Công ty không có khả năng trả nợ thì phải bàn giao dự án cho PVcomBank quản lý.

Liên quan đến tình hình thanh toán công nợ cho các Nhà thầu thi công các hạng mục của dự án, ngày 11/11/2014 Công ty đã nhận được văn bản của Công ty Luật hợp danh INCIP (đơn vị được Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Sông Đà - đơn vị thi công hạng mục "Cọc khoan nhồi & tường barret" ủy quyền) đề nghị thanh toán số tiền còn nợ khoảng 2.880 tr.đồng; Và ngày 17/11/2014 Công ty cũng đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân Tp Huế theo đơn khởi kiện của Tổng công ty xây dựng số 1 - đơn vị thi công hạng mục: "Kết cấu phân ngầm" liên quan đến số tiền chưa thanh toán khoảng 5.000 tr.đồng.

**\* Dự án Khai thác Mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường:**

Dự án Khai thác Mỏ đá làm VLXD có quy mô 8,1 ha; công suất khai thác bình quân 80.000 m<sup>3</sup> sp/năm đã được HĐQT Công ty phê duyệt tổng vốn đầu tư tại thời điểm tháng 04/2011 là 24.402 triệu đồng. Dự án đã được UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp giấy phép khai thác kể từ tháng 08/2010 và cấp giấy chứng nhận đầu tư kể từ tháng 02/2010 (UBND Tỉnh TT Huế đã gia hạn 01 lần vào tháng 05/2011). Dự án đã được Công ty hoàn thành cơ bản các công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Kể từ tháng 06/2011, Công ty đã thực hiện chi trả tiền đền bù, hỗ trợ cho 04/07 hộ dân thuộc diện phải di dời với tổng số tiền đã chi trả là 125.181.750 đồng, riêng còn 03 hộ dân không chịu nhận tiền đền bù. Đến tháng 09/2013, Công ty đã thỏa thuận đạt mức bồi thường hỗ trợ cho 1ha đất rừng là 145 tr.đồng/ha; tổng chi phí đền bù, hỗ trợ còn lại phải chi trả cho các hộ dân thuộc diện thu hồi đất của dự án là 1.026.274.850 đồng. Tuy nhiên, do khó khăn về tài chính cho nên Công ty chưa bố trí được nguồn vốn để thực hiện hoàn thành công tác đền bù - GPMB của dự án này.

Dự án đã hết hiệu lực giấy phép khai thác mỏ và chính thức đóng cửa mỏ đối với dự án kể từ ngày 18/8/2013. Trong trường hợp dự án tiếp tục triển khai thực hiện thì theo quy định mới về khai thác khoáng sản, Công ty phải tiến hành thực hiện lại từ đầu các thủ tục pháp lý theo quy định. Các thủ tục đã được Công ty thực hiện hoàn thành trước đây trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư đều không còn giá trị.

Theo danh mục đầu tư năm 2014, dự án sẽ được Công ty tiếp tục triển khai nhằm hoàn thành công tác đền bù GPMB để triển khai đầu tư xây dựng 1 số hạng mục hạ tầng với tổng giá trị đầu tư trong giai đoạn này là khoảng 3.000 tr.đồng

nhằm phục vụ cho công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khác nhau cho nên trong năm 2014 Công ty vẫn chưa thực hiện bất kỳ một công tác đầu tư nào tại dự án này.

#### **b. Về tình hình hoạt động kinh doanh Nhà hàng - Khách sạn:**

Tình hình kinh doanh Nhà hàng - Khách sạn của Khách sạn Heritage trong năm 2014 tiếp tục gặp nhiều khó khăn, mặc dù các chỉ tiêu đạt được tương đương so với kết quả thực hiện cùng kỳ năm 2013.

- Doanh thu đạt: 3.653 tr.đồng, bằng 90,2% so với kế hoạch năm 2014, tăng 1,7% so với cùng kỳ năm 2013.
- Ngày khách: 11.892 ngày; bằng 102,5% so với kết quả thực hiện cùng kỳ năm 2013.

Trong đó: + Khách quốc tế : 1.473 lượt;  
+ Khách nội địa : 10.419 lượt;

- Lượt khách: 8.465 lượt; bằng 104,8% so với kết quả thực hiện cùng kỳ năm 2013.

Trong đó: + Khách quốc tế : 1.135 lượt;  
+ Khách nội địa : 7.330 lượt;

- Công suất sử dụng buồng phòng đạt: 27,49%; bằng 99,82% so với cùng kỳ năm 2013.

#### **c. Về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm:**

Công tác sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm của Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ là một trong các lĩnh vực tạo nguồn doanh thu lớn cho Công ty trong các năm hoạt động vừa qua. Tuy nhiên, kể từ năm 2013 lĩnh vực kinh doanh này đã sụt giảm sản lượng tiêu thụ nghiêm trọng, gây ảnh hưởng lớn đến tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh chung của toàn Công ty. Năm 2013 sản lượng cung cấp bê tông cho thị trường chỉ đạt 10.923 m<sup>3</sup> các loại, bằng 45,9% so với năm 2012; doanh thu đạt 13.773 tr.đồng, bằng 39,3% kế hoạch năm 2013, giảm 46,3% so với năm 2012.

Năm 2014, đứng trước các khó khăn chung của tình hình thị trường và các vấn đề vướng mắc nội bộ của đơn vị phát sinh từ năm 2013, bên cạnh việc vừa giải quyết các nội dung còn tồn tại, vừa phải duy trì sản xuất hàng ngày của Chi nhánh, Công ty đã cố gắng, nỗ lực nhằm lấy lại thị trường; đồng thời tìm kiếm xoay chuyển nguồn vốn bố trí cho kế hoạch SXKD hàng ngày của Chi nhánh. Tuy nhiên, do các vấn đề nội bộ trong công tác quản lý điều hành tồn tại từ năm 2013 chưa được giải quyết dứt điểm, bên cạnh đó là sự khó khăn và cạnh tranh lớn trên thị trường, tình hình thiếu hụt nguồn vốn để cung ứng NVL đầu vào phục vụ sản xuất, ... đã ảnh hưởng lớn đến kết quả thực hiện SXKD năm 2014 trong lĩnh vực này.

- Giá trị doanh thu đạt : 4.528 tr.đồng; bằng 22,6% so với kế hoạch năm 2014; giảm 67,1% so với năm 2013.
- Sản lượng tiêu thụ ước đạt : 3.750 m<sup>3</sup>; bằng 20,3% so với kế hoạch năm 2014; giảm 69,1% so với năm 2013.

10  
Y  
AN  
NH  
ĐẠT  
TH

**d. Về tình hình hoạt động thi công xây lắp:**

Tình hình hoạt động thi công xây lắp trong năm 2014 của Chi nhánh xây lắp số 1 gặp rất nhiều khó khăn, danh mục công trình/hạng mục công trình và sản lượng thi công đều sụt giảm nghiêm trọng. Nguyên nhân chủ yếu là do thiếu hụt nguồn vốn để thi công và khó khăn trong việc tìm kiếm các công trình/hạng mục mới do tình hình khó khăn chung của thị trường.

Trong năm 2014, Chi nhánh xây lắp 1 chỉ thực hiện thi công một số hạng mục của 03 công trình còn dở dang chuyển tiếp từ năm 2013, giá trị doanh thu đạt 1.053 tr.đồng, bằng 10,5% so với kế hoạch năm 2014, giảm 87,7% so với năm 2013; giá trị sản lượng ước đạt khoảng 1.158 tr.đồng; bằng 9,3% so với kế hoạch năm 2014. Trong năm 2014, Chi nhánh vẫn chưa ký hợp đồng thi công với bất kỳ một công trình/hạng mục công trình mới nào.

Qua số liệu và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh như trên có thể thấy rằng năm 2014 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại. Hầu hết các lĩnh vực hoạt động của Công ty đều đạt doanh thu rất thấp, không hoàn thành theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông giao. Hiện nay, Công ty đang rất khó khăn về tài chính để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực; đồng thời trả nợ định kỳ các khoản vay tại các NHTM và thực hiện chi trả các chế độ chính sách theo quy định cho người lao động. Năm 2014 là năm thứ 4 liên tiếp Công ty hoạt động thua lỗ, tổng số lỗ lũy kế đến 31/12/2014 đã là 22.221 tr.đồng.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2014. Ban Tổng giám đốc xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty được biết.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tgđ C/ty (để b/c);
- Lưu KHĐT, VT.

**KT TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CÔ PHAN  
ĐẦU TƯ KINH DOANH  
THÀNH ĐẠT  
Đoàn Tô Hoài