

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CHẤP THUẬN ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN GIAO DỊCH CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ 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”

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

### VIWASEEN -HUẾ

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/6/2004, thay đổi lần thứ 7 ngày 03/6/2009)



## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

### TẠI SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

**\* Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

#### **1- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN - HUẾ**

- ◆ Số 05 - Lý Thường Kiệt - Phường Phú Nhuận - Tp Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế
- ◆ Điện thoại: (054) 3 813699      Fax: (054) 3 813839

#### **2- CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TRÀNG AN -TAS**

- ◆ Tầng 9 - Tòa nhà 59 Quang Trung - Quận Hai Bà Trưng – Thành phố Hà Nội.
- ◆ Điện thoại: 04.3944 6217      Fax: 04.3944 6213

**\* Phụ trách công bố thông tin:**

- ◆ Họ và tên : Ông Đoàn Vũ Tiến
  - ◆ Chức vụ : Kế toán trưởng
  - ◆ Điện thoại : 0905.476.886      Fax: (054) 3 813.839
-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG  
VIWASEEN - HUẾ**

*(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/6/2004, thay đổi lần thứ 7 ngày 03/6/2009)*

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU  
TẠI SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

*(Đăng ký niêm yết số 406/GCN\_SGDHN do Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 23 tháng 6 năm 2009)*

**Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế

**Mệnh giá:** 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần.

**Tổng số lượng đăng ký:** 6.000.000 (Sáu triệu) cổ phần.

**Tổng giá trị đăng ký:** 60.000.000.000 (Sáu mươi tỷ) đồng.

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

**Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)**

Địa chỉ: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà - Số 165 đường Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (04) 2 670 491 Fax: (04) 2 670 494

**TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Tràng An (TAS)**

Địa chỉ: Tầng 9 Tòa nhà 59 Quang Trung - Quận Hai Bà Trưng - Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 04. 3944 6217 Fax: 04. 3944 6213

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN – Huế hoạt động chủ yếu trên các lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh Khách sạn, Nhà hàng; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Với ngành nghề hoạt động như trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có thể biến động nếu gặp phải một số những rủi ro sau:

### 1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái,... là yếu tố khách quan có tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp trong nền kinh tế. Không nằm ngoài những ảnh hưởng đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu ảnh hưởng trực tiếp, cả tích cực và tiêu cực, từ những biến động vĩ mô của nền kinh tế. Những rủi ro về kinh tế mà doanh nghiệp có thể gặp phải đó là: Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế, rủi ro về lãi suất, rủi ro về lạm phát.

#### **Tốc độ tăng trưởng kinh tế:**

Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của tất cả các ngành nghề trong xã hội, trong đó chịu ảnh hưởng lớn phải kể đến các ngành nghề như: xây dựng, kinh doanh bất động sản,... Một nền kinh tế phát triển với tốc độ tăng trưởng cao và bền vững sẽ kéo theo các nhu cầu về xây dựng các công trình công cộng, nhà ở, chung cư, văn phòng cao cấp,... làm cho các ngành nghề xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản,... phát triển. Ngược lại, nếu nền kinh tế chậm phát triển và đình trệ sẽ dẫn đến tình hình lạm phát, thất nghiệp,... tăng cao, nhu cầu về xây dựng cơ bản giảm, làm ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của các ngành xây dựng, bất động sản, các lĩnh vực đầu tư có liên quan.

Trong các năm qua, Việt Nam có tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định, tốc độ tăng trưởng các năm 2002 – 2006 bình quân đạt 7,73%/năm và đạt 8,48% trong năm 2007. Trong năm 2008, tuy gặp nhiều khó khăn do sự suy thoái chung của nền kinh tế thế giới nhưng GDP vẫn đạt ở mức cao (6,23%). Sang năm 2009, mặc dù gặp rất nhiều khó khăn từ suy thoái kinh tế đến thiên tai dịch bệnh nhưng nền kinh tế vẫn đạt được tốc độ tăng

trưởng 5,32%. Đây là một tín hiệu tốt cho sự phục hồi và phát triển vào những năm tiếp theo.

Sự phát triển ổn định và lạc quan của nền kinh tế sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, du lịch, dịch vụ,... và hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế.

#### **Lãi suất:**

Với hoạt động chủ yếu là trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản nên nguồn vốn hoạt động của Công ty một phần được tài trợ bằng vốn vay (tính đến 31 tháng 12 năm 2009 chiếm 32% tổng nguồn vốn hoạt động của Công ty). Do đó, những biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến các khoản chi phí của Công ty mà chủ yếu là chi phí tài chính. Trong những năm qua, tình hình lãi suất trên thị trường tín dụng Việt Nam có nhiều biến động phức tạp. Chính điều này sẽ làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi suất biến động theo chiều hướng tăng lên sẽ đẩy chi phí tăng lên qua đó ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **Lạm phát:**

Mặc dù nền kinh tế nước ta luôn đạt tốc độ tăng trưởng khá cao song trong những năm gần đây tỷ lệ lạm phát cũng luôn đứng ở mức tương đối cao: 8,3% trong năm 2005, 7,5% trong năm 2006, tăng vọt lên mức 12,63% vào năm 2007, năm 2008 tỷ lệ lạm phát tăng nóng với tỷ lệ 22,97%. Với mục tiêu kiềm chế lạm phát, trong năm 2009 Chính phủ đã có nhiều biện pháp nhằm bình ổn giá và kết quả đạt được là tỷ lệ lạm phát năm 2009 đứng ở mức 6,88% (*Nguồn: Tổng cục thống kê*). Trong năm 2010, mục tiêu của Chính phủ vẫn là ổn định thị trường tiền tệ, kiềm chế lạm phát và thực hiện các mục tiêu tăng trưởng kinh tế.

Những biến động của lạm phát sẽ khiến giá cả các yếu tố đầu vào như sắt thép, cát sỏi, xi măng,... biến động. Chính điều này ảnh hưởng đến việc thực hiện các kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Trong các năm qua, hệ thống văn bản Pháp luật của Việt Nam đang dần được củng cố và hoàn thiện. Tuy nhiên, hệ thống luật pháp của Việt Nam hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh, còn nhiều bất cập và thiếu tính ổn định. Luật ban hành thường là quy định khung và thường phải chờ các văn bản hướng dẫn mới có thể áp dụng. Các văn bản hướng dẫn

thi hành chưa đầy đủ, thiếu tính cập nhật, đồng bộ và nhiều khi chồng chéo lẫn nhau. Điều này đã làm cho việc áp dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn, tính thực thi chưa cao, làm ảnh hưởng đến chiến lược phát triển của các nhà đầu tư và doanh nghiệp.

Hoạt động của VIWASEEN - Huế chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật doanh nghiệp, Luật xây dựng, Luật đất đai, Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản,... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan. Mặc dù hiện nay Nhà nước đang từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn cho các doanh nghiệp trong xu thế hội nhập cạnh tranh nhưng sự thay đổi về chính sách, luật pháp ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù**

Là doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình nên công tác tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, từ đó ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty.

Thị trường bất động sản chịu sự tác động của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan, đòi hỏi các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này phải có quy mô lớn về vốn. Trong khi đó, quản lý của Nhà nước đối với lĩnh vực này còn nhiều bất cập, hiện còn có quá nhiều quy định chồng chéo và phức tạp nhưng không điều tiết và kiểm soát được tình hình của thị trường.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, bên cạnh thời gian thi công các công trình thường kéo dài thì việc giải ngân nguồn vốn thường chậm, quá trình hoàn thiện hồ sơ quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường kéo dài cho nên sẽ có ảnh hưởng đến tình hình tài chính, công tác thu hồi công nợ của các công ty xây dựng.

Trong hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn thường chịu ảnh hưởng lớn của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế trong nước nói riêng. Khi nền kinh tế có sự ổn định và phát triển thì sẽ đưa đời sống của con người được nâng cao, kéo theo đó là các nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng,...

Bên cạnh đó, hiện nay giá cả của các loại nguyên vật liệu đầu vào vẫn đang còn ở mức cao, đặc biệt là sản phẩm thép xây dựng đã làm ảnh hưởng đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, với các biện pháp tích cực của Chính phủ, khi nền kinh tế có sự phát triển ổn định thì nhu cầu về nhà ở, các công trình hạ tầng sẽ tăng cao.

#### 4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro như trình bày ở trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của VIWASEEN - Huế có thể chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan của thiên tai như động đất, bão lũ, ... mà khi chúng xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản và các dự án, công trình thi công của Công ty. Đây là các yếu tố rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi đã xảy ra thường gây thiệt hại và ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động chung của Công ty.

Tóm lại, với những đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh của mình, Công ty đã có các biện pháp hạn chế tối đa rủi ro nhằm đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thực hiện theo đúng các kế hoạch đã đề ra.

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

### 1. Tổ chức niêm yết:

#### Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế

- Ông Trần Tiến Dũng - Chủ tịch HĐQT
- Ông Phạm Thanh Lâm - Tổng giám đốc
- Ông Đoàn Vũ Tiến - Kế toán trưởng
- Bà Huỳnh Thị Trung Phương - Trưởng Ban kiểm soát

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 Tràng An (TAS)

- Ông Lê Hồ Khôi - Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần chứng khoán Tràng An (TAS) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với VIWASEEN - Huế. 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, cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin, số liệu do VIWASEEN - Huế cung cấp.

## III. CÁC KHÁI NIỆM

- ♦ “Công ty”, “Công ty VIWASEEN - Huế”, “VIWASEEN - Huế”: là Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 (số cũ 3103000081) do Sở Kế hoạch và

Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 03 tháng 6 năm 2009.

- ◆ **“Bản cáo bạch”**: bản công bố thông tin của Công ty VIWASEEN - Huế về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- ◆ **“Cổ phần”**: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- ◆ **“Cổ phiếu”**: chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Cổ đông”**: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hay một số cổ phần đã phát hành của Công ty VIWASEEN - Huế và có tên trong Sổ đăng ký cổ đông của Công ty VIWASEEN- Huế.
- ◆ **“Cổ tức”**: khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty VIWASEEN - Huế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính.
- ◆ **“Đại hội đồng cổ đông”**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Hội đồng quản trị”**: Hội đồng quản trị của Công ty VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Ban kiểm soát”**: Ban kiểm soát của Công ty VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Ban Tổng giám đốc”**: Ban Tổng giám đốc của Công ty VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Điều lệ”**: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Vốn điều lệ”**: vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ Công ty.
- ◆ **“Tổ chức niêm yết”**: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế.
- ◆ **“Tổ chức tư vấn niêm yết”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Tràng An (TAS).
- ◆ **“Tổ chức kiểm toán”**: Công ty Kiểm Toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- VIWASEEN - Huế Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế.
- ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT Hội đồng quản trị.
- BKS Ban kiểm soát.

-	TGD	Tổng giám đốc.
-	BTGD	Ban Tổng giám đốc.
-	CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
-	UBND	Ủy ban Nhân dân.
-	TSCĐ	Tài sản cố định.
-	TSLĐ	Tài sản lưu động.
-	CNQSDĐ	Chứng nhận quyền sử dụng đất.
-	SGDCK HN	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
-	UBCKNN	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
-	BQLDA	Ban quản lý dự án.
-	KDC	Khu dân cư.
-	XDCB	Xây dựng cơ bản.
-	SXKD	Sản xuất kinh doanh.
-	NH	Ngân hàng.
-	NHTMCP	Ngân hàng thương mại cổ phần.
-	TNDN	Thu nhập doanh nghiệp.
-	GDP	Tổng sản phẩm quốc nội.
-	CMND	Chứng minh nhân dân.
-	ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.

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

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

###### 1.1 Tên, địa chỉ của tổ chức niêm yết

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN - HUẾ
- Tên tiếng Anh: VIWASEEN – HUE INVESTMENT AND CONTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: VIWASEEN - HUẾ
- Logo Công ty: 
- Trụ sở: 05 Lý Thường Kiệt - Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Điện thoại: 054. 3813699/3830603



- Fax: 054. 3813839
- Website: www.viwaseen-hue.com.vn
- E-mail: contact@viwaseen-hue.com.vn
- Mã số thuế: 3300365310
- Tài khoản giao dịch: 5011 10000 6006 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Huế.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 (số cũ 3103000081) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thừa Thiên Huế cấp ngày 07 tháng 6 năm 2004.
- Đăng ký thay đổi gần nhất (lần thứ 7) ngày 03 tháng 6 năm 2009.
- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).

## **1.2 Ngành nghề kinh doanh**

- Đầu tư và kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp; Đầu tư và kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại; Dịch vụ cho thuê căn hộ và văn phòng cao cấp;
- Kinh doanh Khách sạn, Nhà hàng, dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch. Vận tải hành khách và điều hành tua du lịch quốc tế và nội địa;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp: Tư vấn, thi công, tổng thầu thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện ...;
- Sản xuất, khai thác và phân phối các sản phẩm vật liệu xây dựng như bê tông thương phẩm, đá, cát, sỏi, đất sét ....
- .....

## **1.3 Lịch sử hình thành và phát triển**

Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng VIWASEEN - Huế được hình thành trên cơ sở cơ cấu, sắp xếp lại tổ chức, nguồn vốn của Công ty cổ phần Bất động sản Sông Đà (SDP) theo văn bản chỉ đạo của Bộ Xây dựng số 998/BXD-KTTC ngày 26/5/2006 và chủ trương mua cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Sông Đà đã được lãnh đạo Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà & Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam - VIWASEEN thống nhất. Kể từ ngày 01/6/2006, Công ty chính thức đi vào hoạt động với thương hiệu VIWASEEN - Huế và tiếp tục thực hiện các công việc do Công ty cổ phần Bất động sản Sông Đà trước đây đã triển khai.

Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật Việt Nam hiện hành, hạch toán độc lập, kinh doanh đa ngành nghề, trong đó các ngành chủ lực là đầu tư và kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; sản xuất và phân phối các sản phẩm vật liệu xây dựng.

Kể từ khi được thành lập đến nay, VIWASEEN - Huế đã tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên thành 60 tỷ đồng nhằm phục vụ cho các nhu cầu mở rộng SXKD và phát triển của Công ty. Trong các năm qua, Công ty ngày càng phát triển vững mạnh, doanh thu và lợi nhuận có sự tăng trưởng cao qua các năm hoạt động. Đặc biệt trong các năm qua Viwaseen - Huế là một trong các doanh nghiệp đóng góp vào ngân sách Nhà nước hàng đầu trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế.

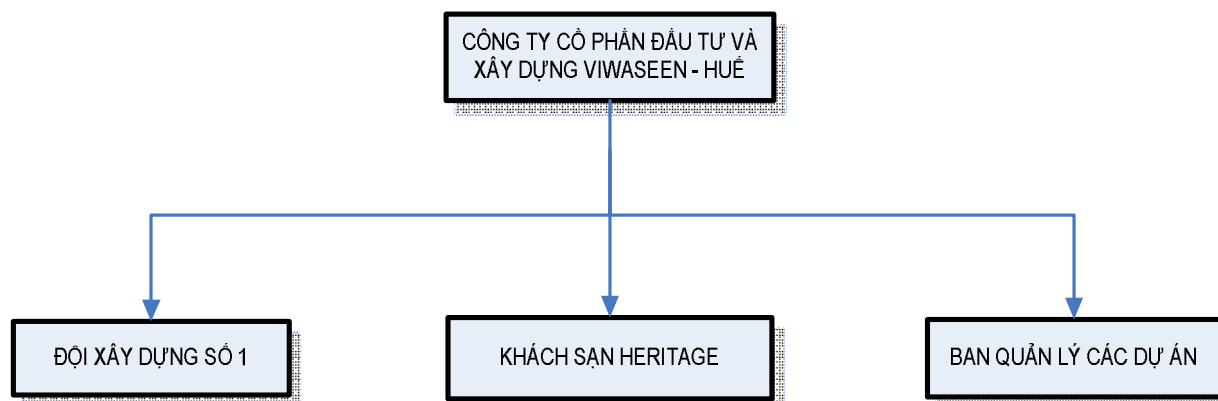
### Quá trình tăng vốn của Viwaseen - Huế

Thời gian	Căn cứ	Hình thức phát hành	Số lượng (cổ phần)	Giá phát hành (đồng/cổ phần)
2007 - 2009	Nghị quyết số 21/CT-ĐHĐCĐ ngày 20/11/2007 của ĐHĐCĐ Viwaseen - Huế	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	3.000.000	10.000

## 2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý

Viwaseen - Huế hiện được tổ chức và quản trị - điều hành trên cơ sở Luật doanh nghiệp 2005, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cũng như các quy định khác hiện hành của pháp luật có liên quan.

### 2.1 Cơ cấu tổ chức



#### ❖ Ban quản lý các dự án

- Địa chỉ : số 5 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế.

- Điện thoại : 054.3 813699; 054. 3 830603
- Fax : 054. 3 813839

Cơ cấu tổ chức: bao gồm một (01) Trưởng Ban điều hành mọi hoạt động chung của Ban và các bộ phận nghiệp vụ chuyên môn của Ban là các kỹ sư, kiến trúc sư, cử nhân...

Ban quản lý các dự án có nhiệm vụ quản lý và thực hiện các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư cho đến giai đoạn hoàn thành, bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng; quản lý về khối lượng, chất lượng, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường các công trình xây dựng; theo dõi và báo cáo Ban Tổng giám đốc về tình hình thực hiện các dự án.

#### ❖ Khách sạn Heritage

- Địa chỉ : Số 9 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế
- Điện thoại : 054. 3 838888; 054. 3 838889
- Fax : 054. 3 838999
- Website : [www.hueheritagehotel.com](http://www.hueheritagehotel.com)
- E-mail : [heritagehotel@viwaseen-hue.com.vn](mailto:heritagehotel@viwaseen-hue.com.vn); [hueheritage@vnn.vn](mailto:hueheritage@vnn.vn)
- Cơ cấu tổ chức: bao gồm 01 Giám đốc, 01 Phó giám đốc cùng các phòng chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán; Phòng Tổ chức - Hành chính; Phòng Kinh doanh; Phòng Quản lý kỹ thuật và các bộ phận nghiệp vụ: Bộ phận Buồng phòng; Bộ phận Nhà hàng; Bộ phận Lễ tân; Bộ phận Bếp...

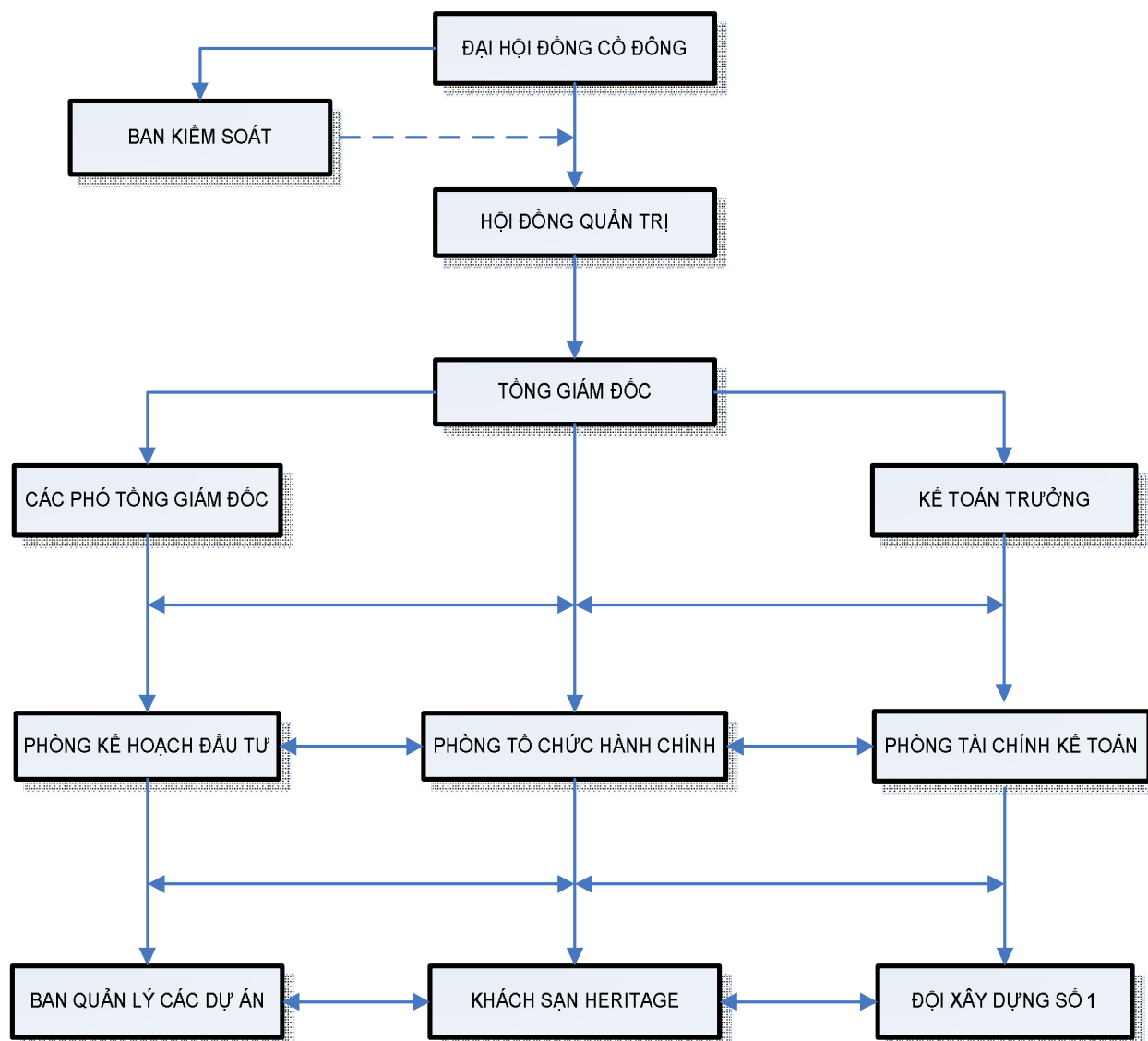
Khách sạn Heritage là đơn vị hạch toán phụ thuộc, trực thuộc Công ty VIWASEEN - Huế được thành lập và hoạt động theo Giấy phép kinh doanh số 3113000045 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 30 tháng 06 năm 2006. Khách sạn Heritage có chức năng hoạt động kinh doanh khách sạn, nhà hàng; Kinh doanh vận tải hành khách; Kinh doanh lữ hành quốc tế và nội địa; Dịch vụ thông tin, liên lạc; Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch khác đảm bảo có hiệu quả và phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

#### ❖ Đội xây dựng số 1

- Địa chỉ : Thị trấn Phú Bài - Huyện Hương Thủy - Tỉnh Thừa Thiên Huế
- Điện thoại : 054.3863309
- Email : [dx11@viwaseen-hue.com.vn](mailto:dx11@viwaseen-hue.com.vn)

- Cơ cấu tổ chức: bao gồm 01 Đội trưởng cùng các bộ phận nghiệp vụ chuyên môn nhằm thực hiện các chức năng của Đội trong việc thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi,...

## 2.2 Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



### ❖ Đại hội đồng cổ đông:

Bao gồm tất cả các cổ đông có quyền dự họp và quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

### ❖ Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản lý Công ty và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị Viwaseen - Huế hiện có 5 thành viên với nhiệm kỳ hoạt động là 05 năm.

### Danh sách thành viên HĐQT

STT	Họ tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm
1	Ông Trần Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT	Năm 2006
2	Ông Phạm Thanh Lâm	Ủy viên HĐQT	Năm 2009
3	Ông Thiều Quang Quyến	Ủy viên HĐQT	Năm 2006
4	Ông Ngô Văn Sướng	Ủy viên HĐQT	Năm 2006
5	Ông Lê Đình Giá	Ủy viên HĐQT	Năm 2008

### ❖ Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát là cơ quan thực hiện giám sát trong việc quản lý và điều hành Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

Ban kiểm soát Viwaseen - Huế hiện có 03 thành viên với nhiệm kỳ hoạt động là 05 năm.

### Danh sách thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm
1	Bà Huỳnh Thị Trung Phương	Trưởng Ban kiểm soát	Năm 2009
2	Ông Đinh Nho Mạnh	Ủy viên Ban kiểm soát	Năm 2009
3	Ông Trần Văn Long	Ủy viên Ban kiểm soát	Năm 2008

### ❖ Ban Tổng giám đốc:

#### • Tổng giám đốc:

Tổng giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty, do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Tổng giám đốc là người đại diện theo Pháp luật của Công ty.

#### • Các Phó Tổng giám đốc:

Các Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc, do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước Pháp luật và Tổng giám đốc trong các lĩnh vực được phân công.

- **Kế toán trưởng:**

Kế toán trưởng là người giúp việc cho Tổng giám đốc trong lĩnh vực tài chính - kế toán, do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước Pháp luật và Tổng giám đốc trong các lĩnh vực được phân công.

- ❖ **Phòng Kế hoạch - Đầu tư:**

Phòng Kế hoạch - Đầu tư có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Công ty trong các công tác xây dựng, hướng dẫn và giám sát kế hoạch SXKD hàng năm của toàn Công ty phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua; Đồng thời quản lý, hướng dẫn và giám sát hoạt động đầu tư của Công ty và các đơn vị trực thuộc phù hợp với các qui định hiện hành của pháp luật về hoạt động đầu tư và trình tự đầu tư.

- **Công tác kế hoạch - thống kê:**

- Nghiên cứu, vận dụng cơ chế chính sách của Nhà nước, Quy hoạch phát triển của các Ngành, của các địa phương phục vụ trong công tác xây dựng kế hoạch phát triển, kế hoạch đầu tư hàng năm, trung hạn, dài hạn của Công ty.
- Xây dựng kế hoạch SXKD hàng năm, bao gồm: kế hoạch đầu tư phát triển; kế hoạch sản xuất công nghiệp, xây lắp, kinh doanh dịch vụ Nhà hàng, Khách sạn; Kinh doanh bất động sản, kinh doanh siêu thị... phù hợp với định hướng phát triển của đơn vị và tình hình của thị trường.
- Tổng hợp báo cáo thống kê theo định kỳ; báo cáo tổng kết tình hình thực hiện SXKD toàn Công ty định kỳ theo quy định.

- **Công tác quản lý kinh tế và hợp đồng:**

- Lập Hồ sơ dự thầu, dự toán dự thầu phục vụ công tác đấu thầu và các dự toán thực hiện hợp đồng của Công ty.
- Đàm phán thương thảo hợp đồng, soạn thảo các hợp đồng kinh tế phục vụ công tác ký kết hợp đồng với các đối tác.
- Giám sát việc thực hiện các điều khoản của các hợp đồng kinh tế, định kỳ báo cáo về tình hình thực hiện các hợp đồng, chủ động đề xuất các biện pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có).
- Xây dựng và quản lý giá thành sản xuất kinh doanh, dịch vụ của Công ty.
- Chủ trì thẩm tra, thẩm định khái toán, tổng mức đầu tư, dự toán thiết kế các hạng mục, tổng dự toán công trình các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư.

- Trực tiếp điều hành và thực hiện kinh doanh bất động sản theo kế hoạch đã được duyệt. Chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục chuyên nhượng cho các khách hàng theo quy định.
- **Công tác đầu tư phát triển:**
  - Thu thập thông tin, nghiên cứu thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư.
  - Tổ chức thực hiện đầu tư các dự án theo đúng trình tự và các quy định hiện hành của Nhà nước.
  - Thẩm định và đầu mối thẩm định các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư.
  - Đầu mối thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định của chính quyền địa phương.
  - Chủ trì hoàn tất thủ tục phê duyệt quyết toán dự án đầu tư hoàn thành các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
  - Xây dựng các quy định về phân cấp quản lý đầu tư và quy trình thực hiện trong hoạt động đầu tư của Công ty.

❖ **Phòng Tài chính - Kế toán:**

Phòng Tài chính - Kế toán có chức năng tham mưu giúp việc cho Tổng giám đốc Công ty về lĩnh vực tài chính, kế toán; quản lý và điều hành quá trình sử dụng vốn của Công ty; kiểm tra, giám sát toàn bộ hoạt động kinh tế - tài chính trong toàn công ty; tham mưu thực hiện đầu tư kinh doanh tài chính ngắn và dài hạn đảm bảo nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của công ty.

• **Công tác tài chính - tín dụng:**

- Xây dựng, thực hiện kế hoạch tài chính hàng tháng, hàng quý, năm. Lập báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch tài chính.
- Xác định định mức vốn lưu động, các nguồn vốn ngắn hạn đảm bảo cho sản xuất kinh doanh. Căn cứ vào nguồn vốn tín dụng đang sử dụng, kế hoạch huy động vốn để xây dựng, trình duyệt, tổ chức thực hiện hạn mức tín dụng ngắn hạn, trung hạn, dài hạn trong toàn Công ty và từng đơn vị thành viên, lãi suất sử dụng vốn nội bộ.
- Xây dựng kế hoạch huy động vốn trung và dài hạn, huy động kịp thời các nguồn vốn sẵn có vào sản xuất kinh doanh, kế hoạch tạo lập và sử dụng hiệu quả đồng vốn, đảm bảo mức chi phí sử dụng vốn thấp nhất, góp phần tiết kiệm chi phí, hạ giá thành sản phẩm, tăng nhanh tích lũy các dự án trung và dài hạn.
- Tổ chức tuần hoàn chu chuyển vốn: Tổ chức thanh toán khoa học tiền mua hàng, thu hồi công nợ kịp thời, điều hoà sử dụng linh hoạt và có hiệu quả các nguồn vốn.

- Tổ chức tạo lập nguồn và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn tự có, nguồn vốn khác trong toàn Công ty. Trực tiếp đàm phán dự thảo các hợp đồng tín dụng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước đảm bảo các điều kiện tài chính tốt nhất. Trực tiếp dự thảo các hợp đồng bảo lãnh, cầm cố, thế chấp, trong toàn Công ty đảm bảo các yêu cầu của pháp luật.
- Quản lý chặt chẽ vốn và nguồn vốn đầu tư XD/CB, tổ chức thanh quyết toán kịp thời các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.
- Tăng cường quản lý việc sử dụng vốn trong các liên doanh, liên kết, góp vốn, và các hình thức đầu tư tài chính khác mà Công ty đầu tư hoặc góp vốn.
- Xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch trả nợ, thu hồi nợ ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc tổ chức thực hiện đầu tư kinh doanh tài chính ngắn và dài hạn theo quy định của pháp luật.
- **Công tác kế toán:**
  - Tổ chức hệ thống chứng từ kế toán, tổ chức việc ghi chép ban đầu và luân chuyển chứng từ khoa học hợp lý trong từng đơn vị kế toán.
  - Tổ chức vận dụng tài khoản kế toán.
  - Tổ chức hệ thống sổ kế toán phù hợp nhằm tạo điều kiện cho việc điều hành và quản lý kinh tế ở các đơn vị và toàn Công ty.
  - Tổ chức thực hiện báo cáo kế toán đúng quy định và phù hợp với yêu cầu quản lý của Công ty và từng đơn vị phụ thuộc.
  - Lập báo cáo tài chính quý, năm theo đúng quy định của Nhà nước và điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty. Lập báo cáo hợp nhất toàn Công ty khi có các công ty con, chi nhánh trực thuộc.
- **Công tác kiểm soát nội bộ và kiểm tra tài chính:**
  - Tổ chức kiểm tra định kỳ theo kế hoạch quý, năm theo yêu cầu quản lý của lãnh đạo về tình hình chấp hành quy định của Công ty về quản lý kinh tế - tài chính - tín dụng, nhằm phát huy điểm mạnh, khắc phục những điểm yếu kém, xử lý các vướng mắc tài chính kịp thời.
  - Kiểm tra việc sử dụng tài sản, tiền vốn, sử dụng các nguồn vốn, việc chấp hành các định mức về dự toán chi phí QLDN, chi phí bán hàng, chi phí sản xuất.
  - Xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện công tác kế toán tài chính - tín dụng từ Công ty tới các đơn vị trực thuộc.



- Kiểm tra công tác lập, tính trung thực, thời hạn của các báo cáo kế toán, quyết toán tài chính tháng, quý, năm của các đơn vị thành viên và của toàn Công ty.
- Tổ chức thực hiện công tác phân tích hoạt động kinh tế trong toàn Công ty theo định kỳ, hoặc đột xuất khi có yêu cầu nhằm đánh giá những điểm mạnh, điểm yếu, nguyên nhân tồn tại và những biện pháp khắc phục.

❖ **Phòng Tổ chức – Hành chính:**

• ***Công tác tổ chức:***

- Nghiên cứu xây dựng đề án, phương án sắp xếp bộ máy, đề xuất việc bố trí nhân sự các phòng ban Công ty và các đơn vị trực thuộc. Tổ chức triển khai thực hiện các quy chế về bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm cán bộ; thành lập mới, chia tách, sáp nhập trong hệ thống quản lý theo quy định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Nghiên cứu xây dựng và triển khai các văn bản phục vụ công tác quản lý đối với các Phòng ban, Đơn vị trực thuộc Công ty, trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt.
- Hướng dẫn và kiểm tra các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện Điều lệ tổ chức hoạt động, các quy định, quy chế của Công ty.

• ***Công tác quản lý lao động và phát triển nguồn nhân lực:***

- Xây dựng chiến lược, phương án quy hoạch phát triển nguồn nhân lực hiện tại và lâu dài, đáp ứng nhu cầu phát triển trong từng giai đoạn của Công ty.
- Tổ chức tuyển dụng lao động, đề xuất phương án tiếp nhận, điều động, bố trí sắp xếp cán bộ, công nhân viên theo yêu cầu SXKD.
- Thực hiện đúng quy trình trong việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật, nâng bậc, chuyển ngạch bậc lương, giải quyết chế độ chính sách, bảo hiểm xã hội theo quy định hiện hành.
- Hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng các định mức lao động theo quy định của Nhà nước, của Ngành, của địa phương.

• ***Công tác bảo hộ, an toàn vệ sinh lao động:***

- Xây dựng văn bản, quy chế quản lý điều hành công tác an toàn - vệ sinh lao động.
- Tổ chức triển khai thực hiện các nội quy, quy định về an toàn - vệ sinh lao động theo quy định của Pháp luật.
- Đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kế hoạch BHLĐ hàng năm, công tác huấn luyện an toàn - vệ sinh lao động trong toàn Công ty.

- Thống kê, báo cáo việc thực hiện công tác an toàn - vệ sinh lao động của các đơn vị theo quy định.

- **Công tác đào tạo, khen thưởng, kỷ luật:**

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và đào tạo cán bộ, công nhân viên.
- Lập quy hoạch cán bộ, cử cán bộ đi học.
- Tổ chức thi tuyển cán bộ, sát hạch tay nghề công nhân viên hàng năm hoặc từng thời kỳ.
- Tổ chức các phong trào thi đua nhằm thúc đẩy sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Kiến nghị các hình thức khen thưởng, kỷ luật cán bộ, công nhân viên trong đơn vị.

### 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Cơ cấu cổ đông

#### 3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm ngày 12/04/2010:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Tổng công ty đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam - VIWASEEN	Số 52 Quốc Tử Giám – Đống Đa - Tp Hà Nội	2.072.011	34,53%
2	Tổng công ty tài chính cổ phần dầu khí Việt Nam (PVFC)	22 Ngô Quyền - Quận Hoàn Kiếm - Tp Hà Nội	1.261.531	21,03%
3	Công ty cổ phần du lịch Huế (Huetravel)	Số 16 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế	728.000	12,13%
4	Ông Trần Tiến Dũng	Số 83 - Kim Mã - Ba Đình - Thành phố Hà Nội	456.690	7,61%
5	Ông Ngô Văn Sướng	Số 5 Ngõ 35 Tây Sơn - Quang Trung - Đống Đa - Thành phố Hà Nội	624.100	10,40%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>5.142.332</b>	<b>85,7%</b>

Nguồn: Viwaseen - Huế

**3.2 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 12/04/2010:**

TT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Tổ chức</b>	04	4.086.379	40.863.790.000	68,1
1	Trong nước	04	4.086.379	40.863.790.000	68,1
2	Nước ngoài	0	0	0	0
<b>II</b>	<b>Cá nhân</b>	103	1.913.621	19.136.210.000	31,9
1	Trong nước	103	1.913.621	19.136.210.000	31,9
2	Nước ngoài	0	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>107</b>	<b>6.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Viwaseen - Huế

**4. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con, Công ty có vốn góp do tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có**

**5. Hoạt động kinh doanh**

**5.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm (tỷ lệ từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận)**

◆ **Cơ cấu Doanh thu của các lĩnh vực hoạt động:**

Lĩnh vực hoạt động	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1 năm 2010	
	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%
Kinh doanh bất động sản	51.074.226.546	85,97	73.197.416.503	85,19	2.634.306.818	47,23
Hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	1.255.838.363	2,11	6.784.910.160	7,90	1.439.835.454	25,82
Kinh doanh dịch vụ nhà hàng khách sạn	6.672.684.679	11,23	5.835.027.719	6,79	1.503.106.802	26,95
Dịch vụ khác	411.006.910	0,69	104.727.273	0,12	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>59.413.756.498</b>	<b>100</b>	<b>85.922.081.655</b>	<b>100</b>	<b>5.577.249.074</b>	<b>100</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 của Viwaseen - Huế

Trong cơ cấu doanh thu phân theo lĩnh vực hoạt động của Công ty, lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản mang lại doanh thu lớn nhất qua các năm hoạt động từ năm 2008 đến năm 2009 và luôn chiếm tỷ trọng cao trong tổng doanh thu (85% tổng Doanh thu).

Về lĩnh vực hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn cũng chiếm một tỷ trọng tương đối, tuy nhiên doanh thu đến từ lĩnh vực hoạt động này không ổn định và thường có sự biến động qua các năm, tùy thuộc và lượng khách du lịch trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế trong những năm qua (năm 2008 đến năm 2009) có giá trị và tỷ trọng tăng lên qua các năm trong tổng doanh thu. Đây là hoạt động đã và đang được Công ty chú trọng phát triển trong thời gian qua cũng như trong tương lai tới.

♦ **Cơ cấu, tỷ trọng Lợi nhuận gộp của các lĩnh vực hoạt động:**

**Bảng tỷ trọng lợi nhuận gộp của các lĩnh vực hoạt động so với Doanh thu thuần**

Lĩnh vực hoạt động	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1 năm 2010	
	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%
Kinh doanh bất động sản	22.270.284.546	37,483	22.858.493.634	26,603	1.586.931.818	28,45
Hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	92.567.162	0,156	606.569.304	0,706	376.064.104	6,74
Kinh doanh dịch vụ nhà hàng khách sạn	1.754.563.832	2,953	1.125.233.139	1,309	174.599.145	3,13
Dịch vụ khác	212.650.981	0,358	104.727.273	0,122	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.330.066.521</b>	<b>40,95</b>	<b>24.695.023.350</b>	<b>28,74</b>	<b>2.137.595</b>	<b>38,32</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 của Viwaseen - Huế*

**Bảng cơ cấu lợi nhuận gộp của các lĩnh vực hoạt động**

Lĩnh vực hoạt động	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1 năm 2010	
	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%
Kinh doanh bất động sản	22.270.284.546	91,54	22.858.493.634	92,56	1.586.931.818	74,24
Hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	92.567.162	0,38	606.569.304	2,46	376.064.104	17,59
Kinh doanh dịch vụ nhà hàng khách sạn	1.754.563.832	7,21	1.125.233.139	4,56	174.599.145	8,17
Dịch vụ khác	212.650.981	0,87	104.727.273	0,42	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.330.066.521</b>	<b>100</b>	<b>24.695.023.350</b>	<b>100</b>	<b>2.137.595</b>	<b>100</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 của Viwaseen - Huế*

Qua bảng cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm từ năm 2008 cho đến năm 2009 ta thấy lợi nhuận cũng như doanh thu chủ yếu của Công ty đến từ lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản. Đây là hoạt động đem lại đến 90% lợi nhuận cho Công ty. Bên cạnh đó, lĩnh vực hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn cũng chiếm một tỷ trọng tương đối, tuy nhiên không có sự đồng đều giữa các năm và phụ thuộc vào lượng khách du lịch đến Huế. Hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế mới chỉ chiếm một tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty, tuy đã có xu hướng tăng lên trong các năm qua.

## **5.2 Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty VIWASEEN - Huế**

Trong giai đoạn hiện nay các lĩnh vực hoạt động chính của Viwaseen - Huế bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Kinh doanh các dịch vụ Khách sạn, Nhà hàng và các dịch vụ du lịch; (3) Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp ...; (4) Sản xuất, khai thác và phân phối các sản phẩm vật liệu xây dựng như bê tông thương phẩm, đá, cát, sỏi, ... (mới bổ sung từ tháng 06/2009). Trong đó hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng doanh thu lớn nhất toàn Công ty.

### **5.2.1 Đầu tư và kinh doanh bất động sản:**

Đây là hoạt động chủ lực của Viwaseen - Huế trong thời gian qua và là định hướng chiến lược phát triển trong thời gian tới. Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đã và đang đem lại nguồn thu chính cho Công ty cũng như là hoạt động tạo ra lợi nhuận chủ yếu.

Trong thời gian vừa qua Công ty đã triển khai thực hiện các dự án về khu dân cư, siêu thị, chung cư và văn phòng cao cấp cho thuê trên địa bàn Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế. Các dự án ngoài việc mang lại hiệu quả kinh tế cho chủ đầu tư đã góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội địa phương cũng như tạo diện mạo kiến trúc cảnh quan cho Thành phố Huế.

Sau đây là các dự án đầu tư trong các lĩnh vực hạ tầng Khu dân cư; Siêu thị và Văn phòng cho thuê; Khách sạn; Sản xuất công nghiệp; ... mà Công ty đã và đang triển khai:

**DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KIỂM HUẾ - PHƯỜNG XUÂN PHÚ – TP HUẾ****• Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 1971/QĐ-UB ngày 24/6/2004 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty cổ phần bất động sản Sông Đà (nay là Công ty Viwaseen - Huế) để xây dựng Khu đô thị mới – Khu quy hoạch Kiểm Huế.
- Chứng chỉ quy hoạch số 105/2004/CCQH ngày 09/7/2004 do Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế cấp.
- Báo cáo thẩm định quy hoạch chi tiết Khu dân cư Kiểm Huế số 541/SXD-QH ngày 30/8/2004 của Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế.
- Quyết định số 3089/QĐ-UB ngày 07/9/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Kiểm Huế.
- Quyết định số 3307/QĐ-UB ngày 22/9/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế v/v giao đất cho Công ty cổ phần bất động sản Sông Đà (nay là Công ty Viwaseen - Huế) để xây dựng Khu dân cư Kiểm Huế.
- Quyết định số 3495/QĐ-UB ngày 11/10/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế v/v quy định giá đất thu tiền sử dụng đất theo hình thức đổi đất lấy cơ sở hạ tầng.
- Quyết định số 17QĐ/CT-HĐQT ngày 17/10/2004 của HĐQT Công ty cổ phần bất động sản Sông Đà (nay là Công ty Viwaseen - Huế) v/v phê duyệt BCNCKT dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Kiểm Huế - Tp Huế.
- Văn bản thoả thuận Thiết kế dự toán Khu dân cư Kiểm Huế số 868/UB-XD ngày 04/4/2005 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Công văn số 3402/UB-XD ngày 14/9/2006 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế v/v giao đất bổ sung cho Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VIWASEEN - Huế tại Khu dân cư Kiểm Huế.
- Quyết định số 15QĐ/CT-HĐQT ngày 26/10/2006 của HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VIWASEEN - Huế về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Khu dân cư Kiểm Huế.

**• Quy mô dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch: 70.817,31 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Đất ở : 35.265,80 m<sup>2</sup>.
- Đất công viên, cây xanh : 9.608,27 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông : 25.943,24 m<sup>2</sup>.

• **Nguồn vốn:** vốn tự có + vốn vay thương mại.

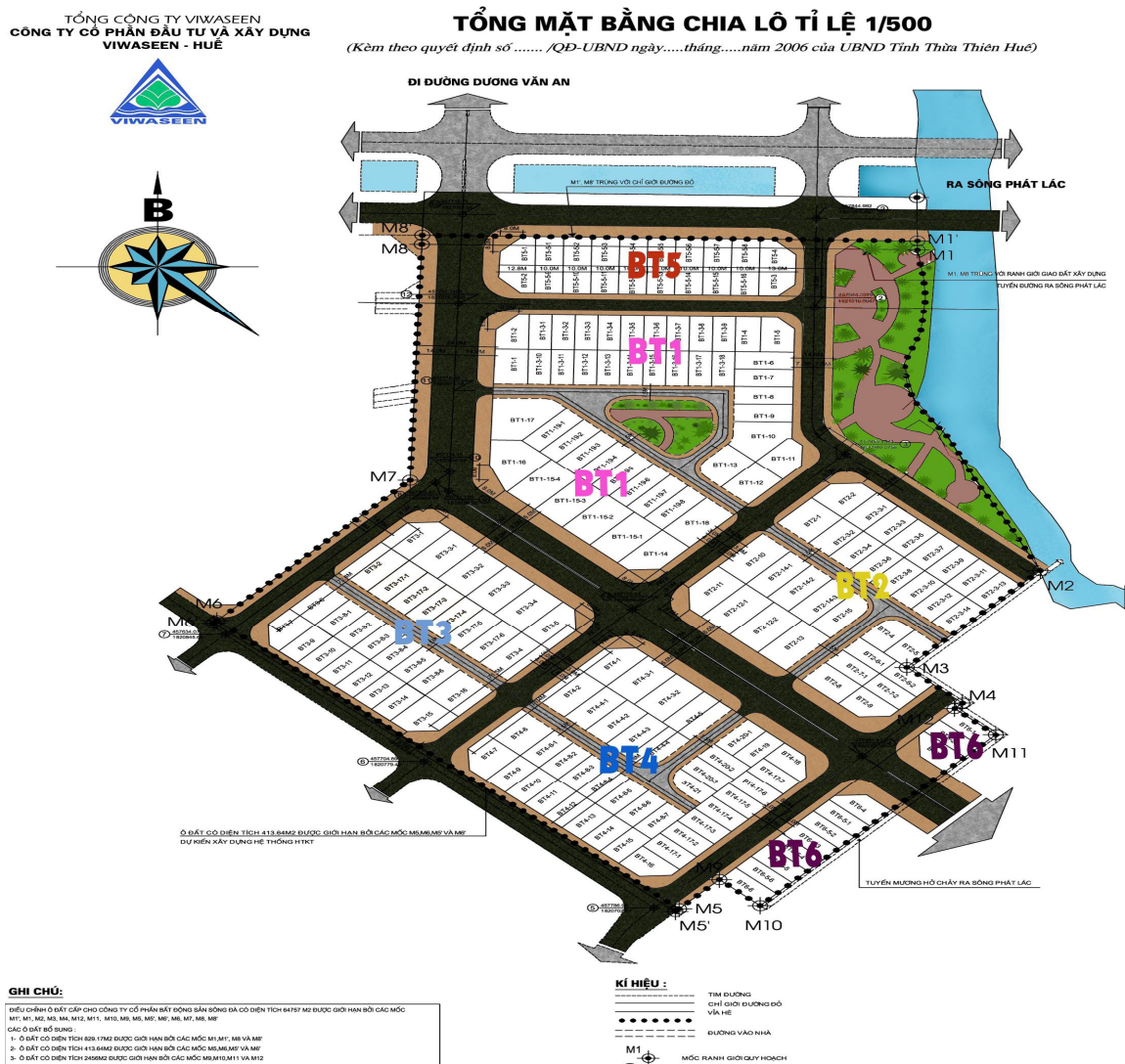
• **Mô tả dự án:**

Dự án Khu dân cư Kiểm Huệ tọa lạc tại Phường Xuân Phú và Phường An Đông – Thành phố Huế với tổng diện tích đất quy hoạch là 70.817,31 m<sup>2</sup>. Dự án có vị trí địa lý nằm ngay Trung tâm phía Nam Thành phố Huế, cách Ngã 6 Hùng Vương và Nhà hát Trung tâm Thành phố khoảng 01 km về phía Nam. Đây là một dự án có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, một khu dân cư kiểu mẫu theo chủ trương đầu tư xây dựng của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế và là một trong các dự án có vị trí tốt nhất của Thành phố Huế.

• **Hiện trạng dự án:**

Dự án đã được đầu tư hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật kể từ tháng 07/2007.

• **Một số hình ảnh của dự án:**





## **DỰ ÁN SIÊU THỊ VÀ CAO ỐC VĂN PHÒNG - SỐ 02 NGUYỄN TRI PHƯƠNG - TP HUẾ**

- **Cơ sở pháp lý của dự án:**
  - Quyết định số 2376/QĐ-UB ngày 20/7/2004 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế v/v cho Công ty cổ phần bất động sản Sông Đà (nay là Công ty VIWASEEN - Huế) thuê đất để đầu tư xây dựng khu liên hợp các dịch vụ Khách sạn – Trung tâm thương mại – Trung tâm Hội nghị quốc tế.
  - CCQH số 149/2006/CCQH ngày 31/10/2006 của Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế cấp.
  - Quyết định số 23QĐ/CT-HĐQT ngày 30/10/2004 của HĐQT Công ty cổ phần bất động sản Sông Đà (nay là Công ty VIWASEEN - Huế) v/v phê duyệt BCNCKT dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng.
  - Quyết định số 04QĐ/CT-HĐQT ngày 20/3/2007 của HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VIWASEEN - Huế v/v phê duyệt điều chỉnh dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng.
  - Quyết định số 04QĐ/CT-HĐQT ngày 29/5/2008 của HĐQT Công ty VIWASEEN - Huế v/v phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng.
- **Quy mô dự án:**



Công trình gồm 15 tầng nổi + 02 tầng hầm, với tổng mức đầu tư là 143.175.467.000 đồng.

- Diện tích khu đất : 2.577,8 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn : 17.189,8 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích 02 tầng hầm : 4.250 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích sàn phần thân : 12.939,8 m<sup>2</sup>.
- Diện tích xây dựng : 835,2 m<sup>2</sup>.
- Diện tích sân vườn, giao thông: 1.742,61 m<sup>2</sup>.
- Tầng cao : 02 tầng hầm + 15 tầng nổi.
- Mật độ xây dựng : 32,39 %.
- Hệ số sử dụng đất : 05 lần.

- **Nguồn vốn:** 30% vốn tự có + 70% vốn vay thương mại.

- **Mô tả dự án:**

Dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng tọa lạc tại số 02 Nguyễn Tri Phương - Thành phố Huế, ngay bên cạnh nút giao thông Ngã 6 đường Hà Nội - Lý Thường Kiệt - Nguyễn Tri Phương. Mục tiêu đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống siêu thị và hệ thống văn phòng cao cấp hiện đại, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về dịch vụ mua sắm và cho thuê văn phòng trên địa bàn Thành phố Huế và các khu vực lân cận, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu vực, góp phần quảng bá hình ảnh Thành phố Huế, đồng thời góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội Thừa Thiên Huế phát triển.

Phân khu chức năng của dự án như sau:

- Tầng hầm 2 : 2.125 m<sup>2</sup> - Bãi đỗ xe.
- Tầng hầm 1 : 2.125 m<sup>2</sup> - Cửa hàng, Siêu thị.
- Tầng 1 : 876,19 m<sup>2</sup> - Sảnh chức năng + Siêu thị.
- Tầng 2 : 826 m<sup>2</sup> - Siêu thị.
- Tầng 3 - tầng 12 : 8734,49 m<sup>2</sup> - Văn phòng cho thuê.
- Tầng 13 : 897,32 m<sup>2</sup> - Nhà hàng.
- Tầng 14 : 827,98 m<sup>2</sup> - Nhà hàng.
- Tầng 15 : 740,8 m<sup>2</sup> - Nhà hàng ngoài trời.

- **Hiện trạng dự án:**

Dự án đã được thi công hoàn thành toàn bộ hạng mục: Phần ngầm, hiện đang tổ chức thi công hạng mục: Phần thân của dự án (đến 31/12/2009 đã thi công xong sàn tầng 7).

• Một số hình ảnh của dự án



**SIÊU THỊ & CAO ỐC VĂN PHÒNG**

**Không gian: VĂN PHÒNG CHO THUÊ (OFFICE)**

Công trình nằm trên một lot thuận lợi kết hợp với một không gian kiến trúc độc đáo, không gian làm việc đầy đủ tiện nghi kết hợp với không gian học sinh và lựa chọn các công ty, doanh nghiệp đang tìm kiếm một nơi để hoạt động, giao dịch.

Không gian rộng - thoáng giúp cho sự dễ dàng, linh hoạt trong việc bố trí không gian làm việc văn phòng.

Architectural drawings showing floor plans for office spaces on various levels (e.g., tầng 01, tầng 02, tầng 03, tầng 04, tầng 05, tầng 06, tầng 07, tầng 08, tầng 09, tầng 10, tầng 11, tầng 12, tầng 13, tầng 14, tầng 15).

Interior photos of office spaces with desks, computers, and meeting areas.

**SIÊU THỊ & CAO ỐC VĂN PHÒNG**

**Không gian: SIÊU THỊ (SUPERMARKET)**

Không gian Siêu thị được bố trí lên hoàn thiện 9 tầng:

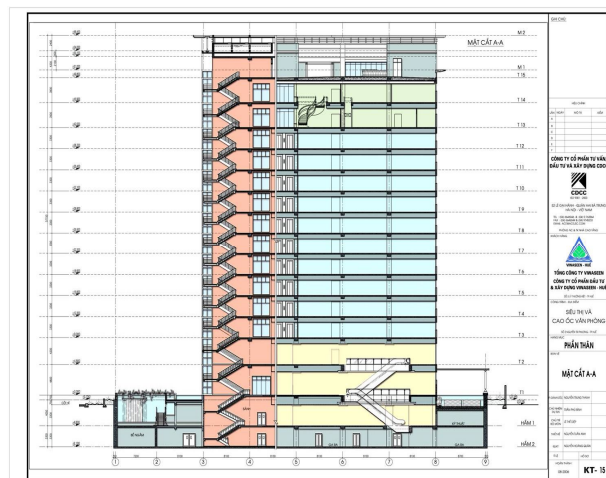
- Tầng hầm 1: 7.014,0 m<sup>2</sup>
- Tầng 1: 106,1 m<sup>2</sup>
- Tầng 2: 106,9 m<sup>2</sup>

Với tổng diện tích sàn 8.226,1 m<sup>2</sup> là một không gian bố trí thông minh, tiện lợi và hiện đại, đáp ứng mọi nhu cầu của người mua sắm hàng hóa ở quy mô Siêu thị. Hệ thống điều hòa, hệ thống nước nóng, nước lạnh, điện, nước.

Architectural drawings showing floor plans for supermarket levels (e.g., tầng hầm 1, tầng 1, tầng 2).

Interior photos of supermarket aisles and checkout areas.

Labels: "Lối vào Siêu thị", "Khả năng thanh toán", "Không gian trưng bày sản phẩm hàng hóa".



**SIÊU THỊ & CAO ỐC VĂN PHÒNG**

**Không gian: NHÀ HÀNG - GIẢI KHÁT (RESTAURANT)**

Không gian Nhà hàng giải khát được bố trí từ tầng 13 đến tầng 15. Tại đây, chúng ta có thể thưởng thức toàn cảnh của thành phố Huế với sông Hương, núi Ngự, cầu Trường Tiền, Kinh thành Huế.

- Tầng 13 & 14: Nhà hàng với tổng diện tích sàn 1.725,9 m<sup>2</sup>
- Tầng 15: Sân thượng, nhà hàng giải khát ngoài trời với tổng diện tích sàn 724,4 m<sup>2</sup>.

Các chức năng:

- Sân thượng
- Các phòng ăn lớn, nhỏ, và phòng VIP
- Khu vực ăn và giải khát ngoài trời
- Khu vực BBQ ngoài trời
- Các phòng kỹ thuật, lễ tân, kho, thang máy phục vụ, chức năng phụ trợ khác...

Architectural drawings showing floor plans for restaurant levels (e.g., tầng 13, tầng 14, tầng 15).

Interior photos of restaurant dining areas and outdoor terrace.

Labels: "Nhà hàng ăn nhanh (Fast food)", "Coffee - giải khát".

Hình 3: Phối cảnh và sơ đồ chức năng khai thác dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng

**DỰ ÁN CẢI TẠO VÀ MỞ RỘNG KHÁCH SẠN HERITAGE - SỐ 9 LÝ THƯỜNG  
KIẾT - TP HUẾ****• Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Văn bản số 219/TB-UBND ngày 25/8/2009 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế v/v điều chỉnh thông số quy hoạch dự án Cải tạo và mở rộng Khách sạn Heritage;
- Chứng chỉ quy hoạch số 59/2009/CCQH ngày 23/10/2009 do UBND Thành phố Huế cấp.
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng dự án.

**• Quy mô dự án:**

- Diện tích khu đất : 3.650 m<sup>2</sup>. Trong đó:
  - + Diện tích xây dựng : 2.340 m<sup>2</sup>
    - Khối khách sạn cũ 06 tầng : 890 m<sup>2</sup>.
    - Khối khách sạn mở rộng 17 tầng : 1.450 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích sân vườn, cây xanh, đường nội bộ: 1.310 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn : 16.600 m<sup>2</sup>.
  - + Khối khách sạn cũ 06 tầng : 5.300 m<sup>2</sup>.
  - + Khối khách sạn mở rộng 17 tầng : 11.300 m<sup>2</sup>.
- Chiều cao công trình : 53 m (17 tầng nổi + 01 tầng hầm).
- Mật độ xây dựng : 64%.
- Hệ số sử dụng đất : 4,5 lần.
- Tổng mức đầu tư dự kiến : 174.870 triệu đồng.

- **Nguồn vốn:** 30% vốn tự có + 70% vốn vay thương mại.

**• Mô tả dự án:**

Dự án Cải tạo và mở rộng Khách sạn Heritage được đầu tư xây dựng trên khu đất trống hiện hữu của Khách sạn Heritage nhằm mở rộng, nâng cấp bổ sung và hoàn thiện các dịch vụ đi kèm của Khách sạn đồng thời đáp ứng nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng ngày càng cao của du khách Việt Nam và nước ngoài khi đến du lịch tham quan tại Cố đô Huế.

**• Hiện trạng dự án:**

Dự án đang trong quá trình thực hiện các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

- **Một số hình ảnh của dự án:**



Hình 4: Phối cảnh dự án Cải tạo & mở rộng KS Heritage

## **ĐỰ ÁN TRẠM TRỘN BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM KẾT HỢP VỚI DÂY CHUYỀN SẢN XUẤT ỚNG CỐNG BÊ TÔNG THEO CÔNG NGHỆ VA RUNG**

- **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thu hồi đất để thực hiện giải phóng mặt bằng dự án xây dựng dây chuyền sản xuất ống bê tông theo công nghệ va rung kết hợp trạm trộn bê tông thương phẩm.
- Chứng chỉ quy hoạch số 17/2009/CCQH ngày 6 tháng 7 năm 2009 của UBND huyện Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Văn bản số 72/TĐ-TNMT ngày 28 tháng 9 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án.
- Nghị quyết số 05NQ/CT-HĐQT ngày 11 tháng 8 năm 2009 của Hội đồng quản trị Công ty VIWASEEN - Huế;

- Quyết định số 16QĐ/CT-HĐQT ngày 18 tháng 11 năm 2009 của Hội đồng quản trị Công ty VIWASEEN - Huế về việc phê duyệt dự án đầu tư.

- **Quy mô dự án:**

- Tổng mức đầu tư giai đoạn 1: 28.390 triệu đồng.
- Diện tích khu đất: 28.266,3 m<sup>2</sup>.
- Đầu tư đồng bộ hạ tầng cơ sở: San nền tổng thể, đường giao thông, cống rãnh thoát nước, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống điện sản xuất, điện chiếu sáng, hệ thống phòng cháy chữa cháy, nhà điều hành văn phòng, nhà ở cán bộ công nhân viên, nhà để xe, nhà xưởng sửa chữa thiết bị, phòng thí nghiệm, kho chứa trang thiết bị,...
- Đầu tư đồng bộ 01 trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 60 – 100 m<sup>3</sup>/h, xe trộn và vận chuyển bê tông, xe bơm bê tông, trạm cân điện tử 60 tấn và các thiết bị phụ trợ khác
- Đầu tư 01 dây chuyền sản xuất các loại ống bê tông ly tâm theo công nghệ va rung với công suất khoảng 60.000 m<sup>3</sup>/năm

- **Nguồn vốn:** 30% vốn tự có + 70% vốn vay thương mại.

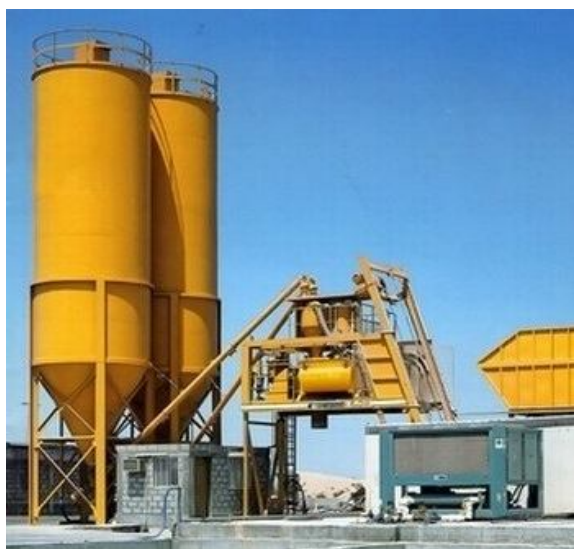
- **Mô tả dự án:**

Dự án được đầu tư xây dựng tại Khu quy hoạch tiểu thủ công nghiệp và làng nghề Thủy Phương thuộc Huyện Hương Thủy - Tỉnh Thừa Thiên Huế, nằm ngay bên cạnh đường tránh Thành phố Huế, cách trung tâm Thành phố khoảng 12 km về phía Nam. Dự án được đầu tư nhằm cung cấp sản phẩm bê tông thương phẩm và ống cống chất lượng cao cho các dự án lớn sắp triển khai trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế với chủ trương của Nhà nước xây dựng Thành phố Huế thành thành phố trực thuộc TW trong thời gian tới và các khu vực lân cận, đồng thời phục vụ cho chính các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và các công trình do Công ty thi công, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty theo chiến lược “đa ngành nghề, đa sản phẩm” đã được ĐHCĐ thông qua.

- **Hiện trạng dự án:**

Đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và phê duyệt dự án với tổng mức đầu tư 28.390 triệu đồng. Hiện đang trong quá trình triển khai xây dựng hạ tầng và lắp đặt thiết bị dây chuyền, dự kiến sẽ hoàn thành trong quý 2 năm 2010.

- **Một số hình ảnh của dự án**



Hình 5: Phối cảnh minh họa dây chuyền sản xuất dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm

## **DỰ ÁN KHAI THÁC MỎ ĐÁ LÀM VẬT LIỆU XÂY DỰNG - HUYỆN HƯƠNG TRÀ - TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

- **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Văn bản số 5126/UBND –NĐ ngày 03/11/2009 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế v/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu của Công ty VIWASEEN - Huế.
- Văn bản số 376/UBND –NĐ ngày 28/1/2010 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế v/v cho phép Công ty VIWASEEN - Huế thăm dò, khai thác khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng tại mỏ đá Chi Vôi - xã Hương Thọ - huyện Hương Trà - tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Quyết định số 14QĐ/CT-HĐQT ngày 14/10/2009 của HĐQT Công ty VIWASEEN - Huế v/v phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng.

- **Quy mô dự án:**

- Diện tích xây dựng : 17.250 m<sup>2</sup>.
- Đầu tư đồng bộ hạ tầng cơ sở, bao gồm: trạm biến áp; đường giao thông; Nhà điều hành và nhà ở CBCNV; Kho chứa; Hệ thống điện, nước, PCCC;...
- Đầu tư đồng bộ 01 dây chuyền khai thác, nghiền sàng đá với công suất 80.000 - 100.000 m<sup>3</sup>/năm, máy xúc, ô tô vận chuyển, máy xúc lật, máy khoan, máy nén khí và các thiết bị phụ trợ khác.

- **Nguồn vốn:** 30% vốn tự có + 70% vốn vay thương mại.
- **Mô tả dự án:**

Đây là dự án khai thác đá granite làm vật liệu xây dựng phục vụ cho nhu cầu ngày càng cao của các công trình xây dựng trên địa bàn, đồng thời nhằm cung cấp nguyên liệu đá đầu vào cho dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm kết hợp dây chuyền sản xuất ống bê tông theo công nghệ va rung.

- **Hiện trạng dự án:**

Dự án đang trong quá trình xúc tiến các thủ tục đầu tư với UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế và lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bên cạnh các dự án đã và đang được VIWASEEN - Huế triển khai đầu tư, theo chiến lược phát triển của Công ty đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua, trong thời gian tới Công ty sẽ tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án nhà ở, hạ tầng khu đô thị. Đặc biệt, hiện nay Công ty đang lập kế hoạch tham gia đấu giá quyền sử dụng lô đất 57 Bà Triệu - Thành phố Huế với tổng diện tích hơn 11.500 m<sup>2</sup> (đã được UBND Tỉnh chấp thuận cho phép tham gia đấu giá lựa chọn nhà đầu tư), Công ty dự kiến sẽ đầu tư trên khu đất này Tổ hợp chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê với quy mô khoảng 25 tầng nổi.

### **5.2.2 Hoạt động kinh doanh Khách sạn, Nhà hàng, dịch vụ du lịch:**

Hiện Viwaseen - Huế đang sở hữu và khai thác Khách sạn Heritage đạt tiêu chuẩn 03 sao tại số 09 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế với 59 phòng lưu trú, có hệ thống hội trường, nhà hàng có thể tổ chức các hội nghị, tiệc cưới, công suất khai thác từ năm 2007 đến nay bình quân đạt từ 62% - 70%, doanh thu hàng năm từ 06 - 7,5 tỷ đồng. Khách sạn Heritage - Huế được đánh giá là khách sạn có trang thiết bị nội thất đồng bộ, hiện đại và an toàn về công tác vệ sinh thực phẩm và phòng cháy chữa cháy.

Khách sạn Heritage của Viwaseen - Huế nằm ngay Trung tâm Thành phố Huế - Thành phố Festival của Việt Nam, hiện đang sở hữu 02 di sản của thế giới: Di sản văn hóa và Di sản phi vật thể Nhã nhạc cung đình Huế. Với các di sản thế giới, với cảnh quan thiên nhiên, nhiều di tích lịch sử, các sản phẩm đặc sản, Thành phố Huế đã và đang trở thành một trung tâm du lịch rất hấp dẫn du khách đến Huế. Điều đó đã tạo điều kiện cho lĩnh vực kinh doanh Khách sạn, Nhà hàng và các dịch vụ du lịch của Viwaseen - Huế nói riêng và ngành du lịch, dịch vụ của Tỉnh Thừa Thiên Huế nói chung ngày càng phát triển.

### **5.2.3 Hoạt động thi công xây lắp:**

Theo chủ trương của HĐQT Công ty về việc đa dạng hóa các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nhằm tăng sản lượng và doanh thu của Công ty, năm 2007 Công ty đã thành lập Đội xây lắp số 01 nhằm khai thác lĩnh vực xây dựng dân dụng, cấp thoát nước, giao thông... trên địa bàn. Kể từ ngày thành lập, được sự quan tâm tạo điều kiện về mọi mặt của Công ty, Đội đã tích cực chủ động tìm kiếm các công trình xây lắp trên địa bàn Thừa Thiên Huế mà đặc biệt là trên địa bàn Huyện Hương Thủy - Tỉnh Thừa Thiên Huế. Đây là địa bàn chiến lược của Công ty, vì trong thời gian tới Huyện Hương Thủy sẽ chuyển lên thành Thị xã nên nhu cầu về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hiện nay là rất lớn. Mặt khác, các dự án đầu tư của Công ty hiện cũng đang được gấp rút triển khai thực hiện, việc giao một số các phần việc tự thực hiện cho Đội cũng sẽ làm tăng doanh thu trong lĩnh vực thi công xây lắp. Năm 2008 doanh thu của Đội xây lắp mới chỉ đạt khoảng 3 tỷ đồng, nhưng năm 2009 doanh thu thực hiện đạt khoảng gần 06 tỷ đồng, dự kiến doanh thu năm 2010 vào khoảng 15 - 17 tỷ đồng.

#### **5.2.4 Hoạt động khai thác mỏ và sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng:**

Từ năm 2009, theo chủ trương của HĐQT phù hợp định hướng phát triển của Công ty đã được ĐHCĐ thống nhất thông qua, Công ty đã tiến hành nghiên cứu, tìm hiểu thị trường vật liệu xây dựng tại địa bàn các Tỉnh Miền Trung và khu vực Thừa Thiên Huế. Qua đó, Công ty đã trình HĐQT phê duyệt Dự án đầu tư Trạm trộn bê tông thương phẩm có công suất 60-100m<sup>3</sup>/h kết hợp với dây chuyền sản xuất ống cống bê tông theo công nghệ va rung được xây dựng tại Khu tiểu thủ công nghiệp & làng nghề Thủy Phương - Xã Thủy Phương - Huyện Hương Thủy - Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo quyết định phê duyệt, dự án được đầu tư qua 02 giai đoạn: Giai đoạn 1 - Đầu tư dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm công suất 60 m<sup>3</sup>/h; Giai đoạn 2: Đầu tư dây chuyền sản xuất ống cống bê tông theo công nghệ va rung. Tổng mức đầu tư của dự án khoảng hơn 65 tỷ đồng, riêng giai đoạn 1 tổng mức đầu tư được duyệt là 28,390 triệu đồng. Dự kiến, vào cuối tháng 4/2010, dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm công suất 60 m<sup>3</sup>/h chính thức đi vào hoạt động sẽ đáp ứng nhu cầu về bê tông thương phẩm của các công trình trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế và đặc biệt là phục vụ cho các dự án của Công ty đang triển khai như Dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng, Dự án Khách sạn Heritage mở rộng, ....Ước doanh thu năm 2010 của dự án khoảng 15 tỷ - 18 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã được HĐQT phê duyệt quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng tại Xã Hương Thọ - Huyện Hương



Trà - Tỉnh Thừa Thiên Huế. Hiện nay, trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế nhu cầu về đá cho các dự án đường giao thông, xây dựng dân dụng, hạ tầng ... là rất lớn nên thị trường tiêu thụ của dự án được đảm bảo; mặt khác việc khai thác mỏ đá trên cũng cung cấp nguyên liệu đá trực tiếp cho dây chuyền Trạm trộn bê tông thương phẩm và dây chuyền sản xuất ống cống của Công ty nhằm khép kín dây chuyền sản xuất các sản phẩm công nghiệp của Viwaseen - Huế. Dự kiến, trong Quý II/2010 dự án khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng bắt đầu chính thức đi vào hoạt động, khai thác.

### 5.3 Nguyên vật liệu

#### 5.3.1 Nguồn nguyên vật liệu:

Hoạt động chính của VIWASEEN - Huế là trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, nhà ở...). Do đó, chi phí đầu vào chủ yếu là chi phí đền bù, giải toả, chi phí sử dụng đất, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu về tư vấn, giám sát, thi công các hạng mục xây dựng và lắp đặt thiết bị của dự án.

Trong đó yếu tố chi phí đầu vào quan trọng nhất là chi phí đền bù, giải toả để có được quyền sử dụng đất. Chi phí đền bù, giải toả của dự án được xác định theo khung giá đất theo quy định của UBND các địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của các dự án mà chi phí đền bù, giải toả của mỗi dự án là khác nhau.

Trong lĩnh vực hoạt động xây lắp của Viwaseen - Huế thì các yếu tố đầu vào là các nguyên vật liệu bao gồm: đá, cát, sỏi, sắt, thép, xi măng,... Hầu hết các loại nguyên vật liệu này được cung cấp bởi các đơn vị trong nước. Hiện tại Viwaseen - Huế đã thiết lập được một hệ thống nhà cung cấp nguyên vật liệu truyền thống và có năng lực trên địa bàn, sẵn sàng hợp tác cung cấp nguyên vật liệu cho các dự án của công ty.

#### Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho Viwaseen - Huế

TT	Nhà cung cấp	Sản phẩm cung cấp
1	Công ty cổ phần Hương Thủy - Huế	Sắt, thép, xi măng, tôn...
2	Công ty TNHH Thuận Đức	Các loại ống cống bê tông..
3	Công ty gạch Tuynen Huế	Gạch xây các loại
4	Công ty TNHH Sáu Đá	Đá ốp lát các loại

5	Một số đơn vị khác trên địa bàn	Các loại vật tư khác
---	---------------------------------	----------------------

*Nguồn: Viwaseen - Huế*

Trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Khách sạn, Nhà hàng các yếu tố nguyên vật liệu đầu vào là các sản phẩm đồ uống, lương thực, thực phẩm, giặt là, giấy vệ sinh, xà phòng, tạp hoá... Các nguyên vật liệu này chủ yếu được cung cấp bởi các nhà cung cấp trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế và các khu vực lân cận.

### **5.3.2 Sự ổn định của các nguồn cung cấp:**

Nhìn chung nguồn cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho công ty có sự ổn định tương đối. Thị trường vật liệu xây dựng trong thời gian qua đã có sự biến động tăng về giá cả nhưng vẫn đa dạng nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp. Do nền kinh tế hiện đang trên đà phát triển kéo theo tốc độ đô thị hoá nhanh, nhu cầu xây dựng các công trình hạ tầng và nhà cửa tăng cao đã có tác động lớn đến giá cả các chủng loại nguyên vật liệu đầu vào của hoạt động xây lắp. Cũng như trong lĩnh vực xây dựng, giá cả các loại nguyên vật liệu đầu vào trong lĩnh vực kinh doanh nhà hàng, khách sạn trong thời gian qua cũng có chiều hướng ngày càng gia tăng, bên cạnh đó là sự đa dạng về chủng loại sản phẩm và nguồn cung cấp hàng hoá. Giá cả nguyên vật liệu tăng là xu thế chung của thị trường do giá cả các chi phí đầu vào tăng cao buộc các nhà sản xuất và cung cấp phải tăng giá bán nhằm đảm bảo chi phí đầu vào của sản phẩm. Tuy nhiên, về lâu dài khi nguồn cung và cầu có sự phù hợp thì thị trường sẽ bình ổn về giá cả.

Để có được nguồn cung cấp ổn định về nguyên nhiên liệu phục vụ cho SXKD, Viwaseen - Huế đã thiết lập quan hệ hợp tác lâu dài với các đối tác sản xuất, và nhà cung cấp nên đã tạo được nguồn cung khá ổn định trên cơ sở hợp tác cùng phát triển trong thời gian qua.

Mặt khác, trong thời gian tới khi các lĩnh vực khai thác mỏ và sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng chính thức được công ty triển khai thực hiện (sau khi dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 60 m<sup>3</sup>/h và dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng được Công ty đầu tư hoàn thành) thì một số nguyên vật liệu như : đá xây dựng các loại, bê tông thương phẩm sẽ được cung cấp cho chính nhu cầu của các dự án của công ty. Vì vậy trong quá trình thi công Viwaseen - Huế sẽ hạn chế được thiệt hại ở mức thấp nhất do ảnh hưởng của nguồn cung cấp nguyên vật liệu không kịp thời.

Nhằm tạo sự ổn định của các nguồn cung cấp, hạn chế sự biến động của giá nguyên vật liệu đến chi phí sản xuất, Viwaseen - Huế thực hiện các biện pháp sau:

- Chú trọng thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp, thường xuyên có sự đánh giá các nhà cung ứng, luôn thanh toán tiền vật tư đúng hạn để giữ uy tín, tìm hiểu và tiếp cận các nhà cung cấp với giá cả cạnh tranh, chất lượng đảm bảo và điều kiện thanh toán linh hoạt.
- Đối với các công trình xây dựng, tùy theo tính chất và thời gian thi công từng công trình Viwaseen - Huế sẽ tính bổ sung chi phí dự phòng trượt giá trong giá chào thầu. Mặt khác, các hợp đồng thi công thường được tạm ứng 20% - 30% giá trị hợp đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng, số tiền này được Viwaseen - Huế sử dụng cho việc đặt cọc cho việc mua các loại nguyên vật liệu chính và thường có sự biến động về giá cả cho nên đã hạn chế được sự ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến lợi nhuận của Công ty.
- Mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (đã bổ sung ngành nghề này kể từ tháng 06/2009): Tiến hành đầu tư dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm kết hợp dây chuyền sản xuất ống cống bê tông theo công nghệ va rung (Giai đoạn 1: Đầu tư Trạm trộn bê tông công suất 60 m<sup>3</sup>/h) đủ khả năng cung cấp cho toàn bộ nhu cầu của các dự án của Công ty và các đối tác. Để đảm bảo nguồn vật liệu đá đầu vào cho dự án, hiện Viwaseen - Huế đang tiến hành các thủ tục để xin giấy phép khai thác mỏ đá Hòn Chi Vôi tại xã Hương Thọ, huyện Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế. Với việc cấp phép khai thác mỏ đá này, Viwaseen - Huế có thể đảm nhận cung cấp nguồn vật liệu đá cho các công trình trên địa bàn và các khu vực lân cận.

### **5.3.3 Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận:**

Nguyên vật liệu đầu vào thường chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí nên sự biến động của giá cả nguyên vật liệu sẽ có sự ảnh hưởng nhất định đến doanh thu và lợi nhuận của Viwaseen - Huế. Hiện chi phí nguyên vật liệu thường chiếm từ 80% - 85% tổng chi phí sản phẩm. Giá cả vật liệu xây dựng, nguyên liệu thực phẩm tăng làm cho chi phí đầu vào sản phẩm xây dựng và dịch vụ tăng nhưng giá bán đầu ra không thể tăng do phải có sự phù hợp với tình hình của thị trường hoặc đã được ấn định từ trước cho nên dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Viwaseen - Huế trong khoảng thời gian nhất định.

## **5.4 Chi phí sản xuất**

### **5.4.1 Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu thuần:**

Yếu tố chi phí	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1 năm 2010	
	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
Giá vốn hàng bán	35.083.689.977	59,05	61.227.058.305	71,26	3.439.654.007	61,67
Chi phí bán hàng	757.398.464	1,27	581.625.623	0,68	145.824.180	2,62
Chi phí QLDN	4.229.857.067	7,12	6.885.387.950	8,01	663.310.771	11,89
Chi phí tài chính	1.638.576.438	2,76	1.178.389.662	1,37	206.513.905	3,70
Chi phí khác	22.057.442	0,04	2.712.970.392	3,16	0	0
<b>Tổng</b>	<b>41.731.579.388</b>	<b>70,24</b>	<b>72.585.431.932</b>	<b>84,48</b>	<b>4.455.302.863</b>	<b>79,88</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 của Viwaseen - Huế

#### 5.4.2 Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty:

Yếu tố chi phí	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1 năm 2010	
	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%	Giá trị (đồng)	%
Giá vốn hàng bán	35.083.689.977	84,07	61.227.058.305	84,35	3.439.654.007	77,20
Chi phí bán hàng	757.398.464	1,81	581.625.623	0,80	145.824.180	3,27
Chi phí QLDN	4.229.857.067	10,14	6.885.387.950	9,49	663.310.771	14,89
Chi phí tài chính	1.638.576.438	3,93	1.178.389.662	1,62	206.513.905	4,64
Chi phí khác	22.057.442	0,05	2.712.970.392	3,74	0	0
<b>Tổng</b>	<b>41.731.579.388</b>	<b>100</b>	<b>72.585.431.932</b>	<b>100</b>	<b>4.455.302.863</b>	<b>100</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 của Viwaseen - Huế

Trong tổng chi phí của Viwaseen - Huế thì giá vốn hàng bán luôn chiếm một tỷ trọng cao trong tổng chi phí (trên 80% tổng chi phí). Do đặc thù của Công ty là doanh nghiệp với hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản là hoạt động chủ yếu thì việc giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí là một điều hợp lý.

Bên cạnh đó khi so sánh chi phí với doanh thu thuần thì ta thấy giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất khi so sánh với doanh thu thuần. Tuy nhiên, giá trị này có sự thay đổi giữa các năm. Giải thích cho điều này là do đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản của

Công ty. Vốn đầu tư thường được bỏ ra lớn vào một số năm đầu khi triển khai đầu tư các dự án nhưng sẽ giảm dần qua các năm còn doanh thu lại có xu hướng tăng lên qua các năm sau khi các dự án đi vào khai thác, sử dụng.

### **5.5 Trình độ công nghệ**

Hiện Viwaseen - Huế đã áp dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình và đã đạt được những kết quả lớn, tiết kiệm được chi phí, rút ngắn thời gian thi công, giảm giá thành sản phẩm.

Một số công nghệ tiêu biểu Viwaseen - Huế đã áp dụng như: Công nghệ thi công và xử lý nền móng; Công nghệ đổ bê tông tại chỗ; Công nghệ hoàn thiện kiến trúc, trang trí nội thất công trình;...

### **5.6 Hoạt động Marketing**

Chính sách Marketing của Viwaseen - Huế là luôn cố gắng với nỗ lực cao nhất để tạo ra sản phẩm/dịch vụ với chất lượng tốt nhất, giá cả hợp lý nhằm hướng đến mọi tầng lớp người tiêu dùng. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty luôn có các chương trình quảng cáo, tiếp thị phù hợp nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu Viwaseen - Huế trên địa bàn. Đối với lĩnh vực xây lắp, việc luôn tập trung các nguồn lực để thi công hoàn thành hợp đồng theo đúng tiến độ, chất lượng, kỹ mỹ thuật của công trình đã tạo được uy tín lớn đối với khách hàng. Bên cạnh đó là việc quảng bá, giới thiệu, liên kết với hệ thống lữ hành du lịch trong cả nước và một số nước trong khối Asean luôn được Công ty chú trọng trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Nhà hàng, Khách sạn.

### **5.7 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Hiện tại Viwaseen - Huế đang sử dụng biểu tượng chung của Tổng công ty Viwaseen dưới có dòng chữ VIWASEEN - HUẾ (Hợp đồng sử dụng Nhân hiệu hàng hóa số 01A/2006/HĐ-Viwaseen – Viwaseen - Huế ngày 22 tháng 6 năm 2006).



### **5.8 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

Là một Công ty chuyên về lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án và kinh doanh bất động sản; thi công xây dựng các công trình dân dụng, giao thông,... nên hàng năm Công ty đã

ký kết các Hợp đồng với các đối tác nhằm đảm bảo kế hoạch đầu tư và xây dựng các công trình theo đúng tiến độ, giữ vững uy tín của Viwaseen - Huế với chính quyền địa phương và các khách hàng.

**5.8.1 Hợp đồng đầu ra:**

TT	Tên dự án, công trình, hạng mục công trình	Đối tác	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời gian thực hiện
<b>I</b>	<b>Dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng - số 2 Nguyễn Tri Phương - Tp Huế</b>			
1	Cọc khoan nhồi và tường barrette	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Sông Đà	17.280.000.000	2004 - 2006
2	Kết cấu Phần ngầm	Tổng Công ty xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng	20.900.000.000	2007
3	Kết cấu phần thân và hoàn thiện phần ngầm, phần thân	Liên danh Nhà thầu Công ty cp Đầu tư và Xây dựng Trường An-Viwaseen và Công ty cp đầu tư xây dựng cấp thoát nước (Waseco)	35.450.000.000	2008 - 2009
4	Cấp điện, điện chiếu sáng, chống sét và cấp nước trong nhà	Liên danh Công ty cổ phần kinh doanh nước sạch phía Bắc và Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật (TSC)	10.400.000.000	2009 - 2010
<b>II</b>	<b>Dự án KDC Kiểm Huệ</b>			
1	San nền, thoát nước mưa, nước bẩn, ...	Công ty cổ phần thương mại và vận tải Sông Đà	19.400.000.000	2004 - 2006
2	Cấp điện	Công ty cổ phần Viwaseen 1	7.600.000.000	2007
3	Điện chiếu sáng	Công ty TNHH MTV Môi trường và Đô thị Huế	970.000.000	2007
<b>III</b>	<b>Dự án Cải tạo và mở rộng Khách sạn Heritage</b>			
1	Tư vấn lập dự án đầu tư và thiết kế cơ sở của công trình	Công ty cổ phần tư vấn thiết kế tổng hợp Thừa Thiên Huế	275.000.000	2009
	Khoan khảo sát địa chất công trình	Trung tâm khảo sát địa chất Miền Trung	456.000.000	2009 - 2010
...	.....		.....	.....

Nguồn: Viwaseen - Huế

**5.8.2 Hợp đồng đầu vào:**

TT	Tên công trình, hạng mục	Đối tác	Giá trị hợp	Thời gian
----	--------------------------	---------	-------------	-----------

	<b>công trình</b>		<b>đồng (đồng)</b>	<b>thực hiện</b>
1	Công trình Hội trường Phòng Giáo dục Huyện Hương Thủy - TT Huế	BQLDA Huyện Hương Thủy - Thừa Thiên Huế	721.459.000	2008
2	Công trình Nhà trưng bày nông cụ Xã Thủy Thanh - Hương Thủy - TT Huế	UBND Xã Thủy Thanh - Hương Thủy - TT Huế	538.778.000	2008
3	Công trình cải tạo Nghĩa trang liệt sỹ Huyện Hương Thủy - TT Huế	BQLDA Huyện Hương Thủy - Thừa Thiên Huế	1.785.000.000	2009
4	Công trình Hội trường Huyện ủy Hương Thủy - TT Huế	BQLDA Huyện Hương Thủy - Thừa Thiên Huế	1.480.000.000	2009
5	Công trình thoát nước đường Sóng Hồng - Thị trấn Phú Bài - Hương Thủy - TT Huế	BQLDA Huyện Hương Thủy - Thừa Thiên Huế	1.512.900.000	2009
6	Các công trình khác		5.000.000.000	2008 - 2009

*Nguồn: Viwaseen - Huế*

Đối với lĩnh vực kinh doanh nhà hàng, khách sạn: Ngoài việc khai thác các hợp đồng lưu trú khách sạn, nhà hàng, hội trường cho thuê, dịch vụ cho thuê xe, hướng dẫn du lịch cho các tổ chức, đơn vị trong và ngoài nước; ngoài ra Viwaseen - Huế đã ký kết hợp đồng phục vụ khách du lịch với hơn 15 công ty du lịch lữ hành trong nước và quốc tế, ví dụ như:

- Công ty cổ phần Du lịch Huế.
- Công ty Sài Gòn Tourism Đà Nẵng.
- Công ty Du lịch Vitour Đà Nẵng.
- Công ty Du lịch Thiên niên kỷ.
- Và một số Công ty lữ hành du lịch khác.

## 6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất

### 6.1. Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008		Năm 2009	
		Giá trị	Chênh lệch	Giá trị	Chênh lệch
Tổng giá trị tài sản	99.922	120.877	20.955	117.969	- 2.908
Doanh thu thuần	69.314	59.414	- 9.900	85.922	26.508
LN thuần từ hoạt động kinh doanh	12.178	21.035	8857	19.301	- 1.734
Lợi nhuận khác	- 1.355	- 11	1344	- 1.328	-1.317
Lợi nhuận trước thuế	10.823	21.024	10.201	17.973	-3.051
Lợi nhuận sau thuế	7.379	14.825	7446	14.803	-22
Tỷ lệ chi trả cổ tức	10%	15%	5%		

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2007 - 2008 và 2009 của Viwaseen - Huế

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

#### ◆ Thuận lợi:

- Trong năm 2007 Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Kiểm Huệ – Thành phố Huế tạo điều kiện thuận lợi trong công tác kinh doanh của dự án, đảm bảo nguồn doanh thu và nguồn vốn đối ứng cho các dự án của Công ty.
- Là đơn vị thực hiện sản xuất kinh doanh theo chiến lược đa ngành nghề – đa sản phẩm, vì vậy Công ty luôn có khả năng đáp ứng được đa dạng nhu cầu của khách hàng.
- Các lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Viwaseen – Huế có tiềm năng và cơ hội phát triển lớn trong thời gian tới.
- Bên cạnh có các chiến lược kinh doanh phù hợp theo từng giai đoạn, Công ty luôn có đội ngũ cán bộ năng động, nhiều kinh nghiệm và trình độ chuyên môn cao.



- Công ty đã tạo được uy tín nhất định trên thị trường trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn.
- Tình hình thị trường bất động sản đang hồi phục, các dự án đang đầu tư được đánh giá có tính khả thi cao đảm bảo sự tăng trưởng của Công ty.

#### ◆ **Khó khăn**

- Hoạt động của Công ty chịu sự ảnh hưởng của chu kỳ phát triển ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Thị trường nguyên vật liệu xây dựng và nhân công trong các năm 2006, 2007 và năm 2008 có nhiều biến động ảnh hưởng bất lợi tới giá thành các công trình.
- Sự suy giảm của nền kinh tế trong thời gian qua đã ảnh hưởng mạnh đến ngành kinh doanh dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, gây ảnh hưởng một phần đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Viwaseen – Huế.
- Các chế độ chính sách của Nhà nước về mức lương tối thiểu, các quy định về đầu tư xây dựng cơ bản, quy định về đất đai...thường xuyên có sự thay đổi gây khó khăn trong triển khai áp dụng.
- Công ty ngày càng phát triển đòi hỏi các nguồn lực như cơ sở vật chất, nguồn vốn cùng có sự phát triển tương ứng, đặc biệt là nguồn nhân lực và trình độ, phương pháp quản lý phải ngày càng được nâng cao.

## **7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **7.1. Vị thế của công ty trong ngành:**

Công ty chính thức đi vào hoạt động với thương hiệu Viwaseen - Huế kể từ tháng 06/2006 (chuyển đổi từ Công ty cổ phần bất động sản Sông Đà), do vậy so với tương quan giữa các doanh nghiệp khác cùng ngành, Công ty mới chỉ là một doanh nghiệp có quy mô còn khiêm tốn, cả về nguồn vốn lẫn lực lượng lao động. Tuy nhiên, xét trên khu vực Tỉnh Thừa Thiên Huế và trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn, Viwaseen - Huế là một đơn vị có uy tín và là đối tác tin cậy của khách hàng.

Trải qua hơn hai năm hoạt động, các số liệu báo cáo tài chính hàng năm cho thấy sự phát triển không ngừng của Viwaseen - Huế. Năm 2007, lợi nhuận sau thuế đạt 7.379.007.262 đồng. Năm 2008, tổng giá trị tài sản đạt 120.876.852.096 đồng ; lợi nhuận sau thuế đạt 14.825.420.724 đồng, tăng 100,91%. Trong năm 2009, lợi nhuận sau thuế đạt

16.022.940.522 đồng, tăng 8% so với năm 2008. Bên cạnh đó, tỷ lệ trả cổ tức hàng năm cũng tăng mạnh, nên Công ty đã tạo được lòng tin đối với các cổ đông.

Hiện nay, theo chiến lược phát triển của mình, Viwaseen - Huế đang tập trung vốn thực hiện đầu tư vào các dự án, đặc biệt là các dự án xây dựng khách sạn, chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê, ... nhằm khẳng định vị thế thương hiệu Viwaseen - Huế trên thị trường.

Với các định hướng và chiến lược phát triển đúng đắn như vậy, cùng với sự hỗ trợ của các cổ đông và tập thể người lao động, tin tưởng rằng Viwaseen - Huế chắc chắn sẽ phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.

## **7.2. Triển vọng phát triển của ngành:**

### **7.2.1. Triển vọng của ngành đầu tư và kinh doanh bất động sản:**

Theo định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Chính phủ, diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2010 đạt 15 m<sup>2</sup> sàn và đến năm 2020 phải đạt 20 m<sup>2</sup>, chất lượng nhà ở phải đạt theo tiêu chuẩn quốc gia. Chủ trương này đã khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các khu chung cư để tăng quỹ diện tích nhà ở, tiết kiệm tài nguyên đất và tạo diện mạo văn minh đô thị.

Cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế, thu nhập của người dân ngày càng tăng cao. Do vậy nhu cầu sinh sống trong một môi trường hiện đại, an toàn ngày càng tăng nhanh. Là Thành phố nằm trong định hướng phát triển thành Thành phố trực thuộc Trung ương trong thời gian tới, hiện nay nhu cầu về xây dựng nhà ở, các khu chung cư và văn phòng cho thuê cao cấp đang tăng cao trên địa bàn.

### **7.2.2. Triển vọng của ngành Khách sạn, Nhà hàng và dịch vụ du lịch:**

Việt Nam luôn được đánh giá là một trong những điểm đến an toàn nhất thế giới. Với một đất nước có nhiều cảnh quan thiên nhiên đẹp, con người mến khách, hòa bình, thân thiện đã kéo theo nhiều du khách trên toàn thế giới đến tham quan, nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, là một nước có sự phát triển cao trong các năm qua, nhu cầu về an dưỡng của người dân ngày càng tăng cao.

Thành phố Huế - Thành phố Festival của Việt Nam hiện đang sở hữu 02 di sản của thế giới: Di sản văn hóa và Di sản phi vật thể Nhã nhạc cung đình Huế. Với di sản văn hoá thế giới, với cảnh quan thiên nhiên, nhiều di tích lịch sử, các sản phẩm đặc sản, Thành phố Huế đã và đang trở thành một trung tâm du lịch rất hấp dẫn du khách đến Huế. Sự phát triển của ngành kinh

doanh dịch vụ du lịch trên địa bàn được thể hiện qua mức tăng trưởng hàng năm trên 15%/năm và tỷ lệ đóng góp vào ngân sách địa phương hàng năm tăng cao.

Đối với lĩnh vực ngành nghề kinh doanh dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn là một trong các lĩnh vực được Nhà nước khuyến khích đầu tư. Đặc biệt, theo chiến lược phát triển tổng thể kinh tế – xã hội Tỉnh Thừa Thiên Huế xác định ngành du lịch là ngành kinh tế trọng điểm, mũi nhọn thúc đẩy nền kinh tế Tỉnh nhà.

### **7.2.3. Triển vọng của ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng:**

Sự phát triển của ngành xây dựng có sự thuận chiều với sự phát triển của nền kinh tế; một nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao, tốc độ đô thị hóa nhanh sẽ luôn kéo theo các nguồn đầu tư lớn cho các công trình hạ tầng cơ sở như: công trình giao thông, nhà ở, khu dân cư, ...

Trong các năm qua, Việt Nam được đánh giá là một nền kinh tế có sự tăng trưởng năng động nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương. Tốc độ tăng trưởng hàng năm từ năm 2004 - 2008 trung bình đạt 7,7% - 8,4%. Tuy trong năm 2009 chịu ảnh hưởng chung của sự suy thoái kinh tế thế giới nhưng dự kiến vẫn đạt ở mức 5,8%. Theo các nhà kinh tế, nền kinh tế thế giới sẽ có sự hồi phục mạnh mẽ trong năm 2010, cho nên dự báo nền kinh tế Việt Nam sẽ có sự phát triển ổn định lại trong thời gian tới.

Riêng đối với Thành phố Huế đã được Bộ Chính trị thông qua chủ trương xây dựng thành Thành phố trực thuộc Trung ương trong thời gian tới, cho nên hiện nay nhu cầu đầu tư xây dựng mới và nâng cấp các công trình hạ tầng cơ sở trên địa bàn là rất lớn, kéo theo sự phát triển của ngành xây dựng trên địa bàn và nhu cầu vật liệu xây dựng tăng cao.

### **7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty:**

Căn cứ vào dự báo tình hình kinh tế thế giới và trong nước, chiến lược phát triển của Viwaseen - Huế và kế hoạch đầu tư các dự án, triển vọng phát triển của các ngành nghề trên địa bàn hoạt động của Công ty, Viwaseen - Huế xác định mục tiêu đưa Công ty trở thành một tổ chức sản xuất kinh doanh đa ngành nghề - đa sản phẩm với các lĩnh vực nòng cốt: Đầu tư và kinh doanh bất động sản; Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi ...; Kinh doanh dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn; Sản xuất và cung cấp vật liệu xây dựng.

Các định hướng phát triển chiến lược, cũng như các dự án đầu tư phát triển trọng điểm của Viwaseen - Huế đều được xác định trên cơ sở quan điểm và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Đảng và Nhà nước, hoàn toàn phù hợp với xu thế chung của thế giới.

Trong đó, tận dụng mô hình quản lý tiên tiến, tận dụng mọi nguồn lực, biết nắm bắt thời cơ, ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm phát huy hiệu quả tối đa đầu tư và SXKD đưa Viwaseen - Huế ngày càng phát triển.

## 8. Chính sách đối với người lao động trong Công ty:

### 8.1. Số lượng người lao động trong Công ty:

Tính đến thời điểm ngày 19/03/2010, tổng số CBNV của Viwaseen - Huế là 89 người với cơ cấu lực lượng lao động như sau:

Trình độ	Nam		Nữ	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Đại học	21	47,73	8	17,77
Cao đẳng	3	6,82	4	8,89
Trung cấp	7	15,91	16	35,56
Lao động phổ thông	1	2,27	1	2,22
Lao động khác	12	27,27	16	35,56
<b>Tổng cộng</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>

*Nguồn: VIWASEEN - Huế*

### 8.2. Chính sách đào tạo, lương, thưởng trợ cấp:

Trong nhiều năm liền, Viwaseen - Huế là đơn vị tổ chức tốt điều kiện sống và làm việc của CBNV trong toàn Công ty, được Bộ Xây dựng và Công đoàn ngành Xây dựng tặng bằng khen và đánh giá cao.

- **Chính sách đào tạo phát triển nguồn nhân lực:**

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Viwaseen - Huế nhằm hướng tới mục tiêu trang bị cho nhân viên những kiến thức, kỹ năng tiên tiến và thái độ phù hợp để phục vụ khách hàng có hiệu quả, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, đồng thời phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên và mang lại hiệu quả tối đa cho đơn vị, hỗ trợ công tác đào tạo và phát triển ở tất cả các vị trí trong toàn Công ty.

Các biện pháp cơ bản phát triển nguồn nhân lực của Công ty:

- Tất cả nhân viên được tạo điều kiện nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý;
- Công tác đào tạo và phát triển năng lực nhân viên được tổ chức và tiến hành một cách có hệ thống, liên tục ở tất cả các cấp, các bộ phận và nhóm sản xuất - kinh doanh;
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để phát triển năng lực bản thân dựa trên kế hoạch phát triển nghề nghiệp cá nhân theo định hướng phát triển của Viwaseen - Huế;
- Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Viwaseen - Huế;
- Áp dụng chính sách trả lương, thưởng theo thỏa thuận đối với từng nhóm đối tượng tùy theo năng lực, trình độ, hiệu quả công tác chuyên môn cao và nhu cầu đầu tư phát triển của doanh nghiệp để khuyến khích người lao động gắn bó với Công ty.

- **Chính sách lương - thưởng:**

Wiwaseen - Huế được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp, do vậy mọi chế độ chính sách đối với người lao động được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước, Bộ Luật lao động và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Công ty chủ động xây dựng quy chế tiền lương và quỹ tiền lương phù hợp với từng giai đoạn và đặc thù ngành nghề, đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào sự phát triển chung của toàn Công ty. Hàng năm, Công ty luôn duy trì tổ chức thi và nâng bậc lương cho người lao động.

Wiwaseen - Huế có chính sách khen thưởng xứng đáng đối với các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc trong lao động, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật giúp nâng cao năng suất lao động và doanh thu, đồng thời áp dụng những biện pháp, quy định xử phạt nghiêm khắc đối với cán bộ nhân viên vi phạm nội quy, kỷ luật lao động của Công ty.

- **Chính sách trợ cấp, phúc lợi:**

Toàn thể cán bộ nhân viên của Viwaseen - Huế đều được ký hợp đồng lao động, đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ khác theo đúng quy định của pháp luật.

Hàng năm, Ban Lãnh đạo Công ty phối hợp cùng Ban chấp hành Công đoàn thực hiện việc ký thỏa ước lao động tập thể với các điều khoản đảm bảo mọi chế độ cho người lao động. Một số hoạt động cụ thể như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, tổ chức thăm hỏi khi ốm đau, hiếu, hỷ....

- **Chế độ làm việc:**

Công ty luôn áp dụng chế độ làm việc theo đúng quy định của Nhà nước như: thời gian làm việc 8h/ngày, thời gian nghỉ ngơi hợp lý; thời gian nghỉ lễ, phép, ốm đau, thai sản... theo quy định.

## 9. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Viwaseen - Huế đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề xuất và ĐHĐCĐ quyết định với nguyên tắc như sau:

- Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lợi nhuận và đã hoàn thành nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần góp vốn.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh và phương án hoạt động của các năm tới.

### Tình hình chi trả cổ tức năm 2007 – 2008 và dự kiến năm 2009

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Dự kiến năm 2009
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	17,5%	25,9%	26,7%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (*)	10%	15%	Dự kiến 13%

Nguồn: VIWASEEN - Huế

(\*): Việc chi trả cổ tức được Viwaseen - Huế thực hiện chi trả theo thời gian thực tế nộp tiền mua cổ phần của các cổ đông.

## 10. Tình hình hoạt động tài chính

### 10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- ◆ Trích khấu hao TSCĐ:

Viwaseen - Huế đã thực hiện việc trích khấu hao TSCĐ đúng quy định theo hướng dẫn tại chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ ban hành kèm theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao của các nhóm TSCĐ:

- Nhà cửa vật kiến trúc : 05 - 25 năm.
- Máy móc thiết bị : 05 - 06 năm.

- Phương tiện vận tải : 06 năm.
- Thiết bị và dụng cụ quản lý : 03 - 05 năm.

◆ Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân của CBNV trong toàn Công ty trong năm 2009 là: 4.629.000 đồng/người/tháng. Đây là một mức lương tương đối cao so với mặt bằng chung của các doanh nghiệp trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế. Trong những năm tới, Viwaseen - Huế sẽ có các chính sách nhằm không ngừng cải thiện và nâng cao đời sống cũng như thu nhập cho người lao động trong toàn Công ty.

◆ Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Viwaseen - Huế luôn thực hiện thanh toán đúng hạn đối với các khoản nợ phải trả đã đến hạn.

◆ Các khoản phải nộp theo luật định:

Viwaseen - Huế luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế phải nộp Ngân sách theo đúng các quy định của Nhà nước.

◆ Trích lập các quỹ theo luật định:

Viwaseen - Huế đã trích lập các quỹ theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của Nhà nước thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

◆ Tổng dư nợ vay:

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/3/2010
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>2.263.305.587</b>	<b>2.067.401.264</b>	<b>1.720.984.092</b>
<b>Vay và nợ trung dài hạn</b>	<b>8.005.344.174</b>	<b>20.768.845.951</b>	<b>23.678.712.384</b>
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh TT Huế	8.005.344.174	5.937.942.910	5.937.942.910
Tổng công ty tài chính cổ phần dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng	0	14.830.903.041	17.740.769.474
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.268.649.761</b>	<b>22.836.247.215</b>	<b>23.678.712.384</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2007-2008-2009 của Viwaseen - Huế*

◆ Tình hình công nợ hiện nay:

- Các khoản phải thu:

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/3/2010
----------	------------	------------	-----------

Phải thu của khách hàng	3.998.142.415	2.360.696.992	2.575.249.873
Trả trước cho người bán	4.078.425.330	15.745.107.450	14.793.788.327
Các khoản phải thu khác	1.194.783.884	2.774.577.781	2.090.241.928
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	107.663.011	187.200.011	187.200.011

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2007-2008-2009 của Viwaseen - Huế*

- Các khoản phải trả:

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/3/2010
<b>Nợ ngắn hạn (1)</b>	<b>46.538.398.193</b>	<b>16.379.642.203</b>	<b>10.468.364.295</b>
Vay và nợ ngắn hạn	2.263.305.587	2.067.401.264	1.720.984.092
Phải trả người bán	7.603.217.372	5.850.693.711	2.398.929.755
Người mua trả tiền trước	8.109.674.210	2.443.452.518	854.444.583
Thuế và các khoản phải nộp	4.261.358.593	3.228.636.926	2.773.198.482
Phải trả người lao động	276.144.455	360.513.967	108.661.225
Chi phí phải trả	2.350.096.308	1.717.872.310	1.766.554.677
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.674.601.668	711.071.507	845.591.481
Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	0	0
<b>Nợ dài hạn (2)</b>	<b>8.005.344.174</b>	<b>20.768.845.951</b>	<b>23.678.712.384</b>
Vay và nợ dài hạn	8.005.344.174	20.768.845.951	23.678.712.384
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	0	0	0
Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	0
<b>Tổng cộng (1) + (2)</b>	<b>54.543.742.367</b>	<b>37.148.488.154</b>	<b>34.147.076.679</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2007-2008-2009 của Viwaseen - Huế*

## 10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
----------	----------	----------	----------



<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản lưu động/ Nợ ngắn hạn)	0,73	0,822	1,690
- Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản lưu động – Hàng tồn kho) Nợ ngắn hạn	0,698	0,791	1,637
<b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,592	0,508	0,384
- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,451	1,034	0,623
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho	47,07	24,22	36,520
- Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,881	0,538	0,720
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,1065	0,2495	0,1723
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,2299	0,2733	0,2012
- Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,0938	0,1343	0,1240
- <u>Lợi nhuận thuần từ HĐKD</u> Doanh thu thuần	0,1757	0,354	0,2246

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2007-2008-2009 của Viwaseen - Huế*

Nhìn chung, khả năng thanh toán của Viwaseen – Huế là khá tốt. Trong các năm từ 2007 đến 2009, Công ty không những đảm bảo đủ khả năng tài trợ cho các khoản nợ ngắn hạn mà còn sử dụng một cách hiệu quả nguồn vốn lưu động của mình. Các hệ số Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và Khả năng thanh toán nhanh của Công ty liên tục được cải thiện qua các năm, đảm bảo độ an toàn về tình hình tài chính của Công ty.

Hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty thấp và có xu hướng giảm dần qua các năm đã chứng tỏ mức độ độc lập về tài chính của Công ty đối với các chủ nợ. Bên cạnh đó Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty đã giảm một cách rõ rệt từ 1,451 lần trong năm 2007 xuống còn 0,623 lần trong năm 2009. Điều này cho thấy Công ty có đủ năng lực tài chính

cho sự phát triển bền vững của mình đồng thời có cơ hội và khả năng tiếp cận với các khoản vay của các tổ chức tín dụng khi Công ty có nhu cầu.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty luôn duy trì ở mức độ hợp lý nhằm đảm bảo khả năng sử dụng các nguồn vốn cũng như các tài sản của Công ty ở mức độ cao nhất nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh tốt nhất.

Mặc dù năm 2008 và năm 2009 được đánh giá là năm có nhiều khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và đối với Công ty nói riêng khi mà những ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế, lạm phát,... đã có những tác động tiêu cực đến hoạt động của công ty. Nhưng vượt lên trên đó, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn duy trì được các chỉ tiêu về khả năng sinh lời ở mức độ cao và ổn định. Đây cũng chính là cơ sở để tin vào khả năng thực hiện những cam kết của Công ty đối với cổ đông về việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

## **11. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG:**

### **11.1 Hội đồng quản trị**

#### **◆ Ông Trần Tiến Dũng - Chủ tịch HĐQT**

- Họ và tên: Trần Tiến Dũng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/5/1958
- Nơi sinh: Tam Hưng - Thanh Oai - Hà Nội
- Số CMND: 112000500 cấp ngày 18/4/1989 tại Công an Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tam Hưng - Thanh Oai - Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: Số 31 Ngõ 82 Đường Phạm Ngọc Thạch - Đống Đa - Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 043.7473897
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật - Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 1982 đến năm 1983: Kiến trúc sư Viện Quy hoạch - UBND Thành phố Hà Nội.

- Từ năm 1983 đến năm 1993: Kiến trúc sư UBND Thành phố Hà Nội.
  - Từ 12/1993 đến 8/1997: Kiến trúc sư Xưởng thiết kế quy hoạch 1, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội.
  - Từ 9/1997-5/2002: Phó xưởng trưởng xưởng thiết kế quy hoạch xây dựng Hà Nội.
  - Từ 7/2002-1/2002: Phó Giám đốc Công ty Đầu tư PTĐT và khu công nghiệp Sông Đà, kiêm Giám đốc Xí nghiệp tư vấn và thiết kế xây dựng.
  - Từ 01/2003-7/2003: Phó Giám đốc Công ty kiêm Trưởng ban chuẩn bị các dự án Hà Tây.
  - Từ 8/2003-11/2003: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà.
  - Từ 12/2003-5/2004: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà kiêm Giám đốc Chi nhánh Miền Trung - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà.
  - Từ T6/2004-10/2005: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Sông Đà.
  - Từ T11/2005 đến nay: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty VIWASEEN.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Chủ tịch HĐQT Công ty.
  - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty VIWASEEN.
  - Số cổ phần sở hữu và đại diện:
    - Sở hữu: 456.690 cổ phần.
    - Đại diện: 824.661 cổ phần (Tổng công ty Viwaseen).
  - Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
  - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
  - Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
  - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- ◆ **Ông Thiệu Quang Quyến** - Ủy viên HĐQT
- Họ và tên: Thiệu Quang Quyến
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 03/10/1957
  - Nơi sinh: Thiệu Vân - Thiệu Hóa - Thanh Hóa

- Số CMND: 011185793 cấp ngày 19/1/2004 tại Công an Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thiệu Vân - Thiệu Hóa - Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú: 18 ngõ 379 Đội Cấn - Liễu Giai - Ba Đình - Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 043.8431937
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng - Kỹ sư tin học
- Quá trình công tác:
  - Từ 10/1974 - 10/1975: công trường 57 Bộ Xây dựng.
  - Từ 11/1975 - 10/1980: Học nghề tại Bulgaria
  - Từ 10/1980 - 9/1981: Công ty Xây dựng số 18- Bộ Xây dựng.
  - Từ 9/1981 đến nay: Công ty Xây dựng cấp thoát nước nay là Tổng công ty VIWASEEN.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Ủy viên HĐQT Công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Tổng công ty VIWASEEN.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 1.600 cổ phần.
  - Đại diện: 623.675 cổ phần (Tổng công ty Viwaseen).
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- ◆ **Ông Phạm Thanh Lâm - Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc**
  - Họ và tên: Phạm Thanh Lâm
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 10/7/1976
  - Nơi sinh: Bắc Ninh
  - Số CMND: 011841212 cấp ngày 10/6/1994 tại Công an Hà Nội.
  - Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hồng Hà - Đan Phượng - Hà Tây.
- Địa chỉ thường trú: Tổ 23 cụm 3 - phường Tứ Liên - quận Tây Hồ - Tp Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 054 3 813699
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế ngành Kinh tế phát triển.
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2000 đến năm 2001: Phụ trách công tác Kinh doanh kế hoạch tại công ty Đầu tư Phát triển Công nghệ cao.
  - Từ năm 2001 đến tháng 5/2007: Công tác Kế hoạch - phụ trách kế hoạch khu vực Miền Trung từ Quảng Bình đến Quảng Nam tại Công ty cầu 1 Thăng Long - Tổng công ty Xây dựng Thăng Long.
  - Từ tháng 6/2007: Công tác tại Phòng Kinh tế Thị trường Tổng công ty cấp thoát nước và Môi trường Việt nam (Viwaseen).
  - Từ tháng 8/2008: Phó Trưởng phòng Kinh tế Thị trường Tổng công ty cấp thoát nước và Môi trường Việt nam (Viwaseen).
  - Từ tháng 10/2008 đến tháng 5/2009: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế.
  - Từ tháng 5/2009 đến nay: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 5.100 cổ phần
  - Đại diện: 623.675 cổ phần (Tổng công ty Viwaseen).
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- ♦ Ông Ngô Văn Sướng - Ủy viên HĐQT
- Họ và tên: Ngô Văn Sướng

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 29/12/1955
- Nơi sinh: Thôn Thủ Pháp - Xã Đoàn Kết - Huyện Thanh Miện - Tỉnh Hải Dương.
- Số CMND: 011751732 cấp ngày 21/11/2005 do Công an Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thôn Thủ Pháp - Xã Đoàn Kết - Huyện Thanh Miện - Tỉnh Hải Dương.
- Địa chỉ thường trú: Số 5 ngõ 35 phố Tây Sơn - Đống Đa - Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0438 514 428
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế ngành Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 1973 đến năm 1977: đi bộ đội
  - Từ năm 1977 đến năm 1986: Học tập tại Tiệp Khắc
  - Từ năm 1986 đến nay: Tự kinh doanh, hiện là Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Đại Tây Dương.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Ủy viên HĐQT Công ty.
  - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Đại Tây Dương.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 624.100 cổ phần
  - Đại diện: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- ◆ **Ông Lê Đình Giá** - Ủy viên HĐQT
  - Họ và tên: Lê Đình Giá
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 20/5/1953
  - Nơi sinh: Thành phố Huế

- Số CMND: 190005794 cấp ngày 11/3/2009 tại Công an Thừa Thiên Huế.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hương Trà - Thừa Thiên Huế.
- Địa chỉ thường trú: 12A/98 Trường Chinh – Thành phố Huế.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 054 3 823 577
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngành Quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 1977: Tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng.
  - Từ năm 1977 đến năm 1979: cán bộ Ban quy hoạch Bình Trị Thiên.
  - Từ năm 1979 đến năm 1982: cán bộ Ban thiết kế UBND Thành phố Huế.
  - Từ năm 1983 đến năm 1997: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Du lịch Huế.
  - Từ năm 1998 đến năm 2002: Công tác tại Ban quản lý dự án UBND Thành phố Huế.
  - Từ năm 2002 đến năm 2006: Trưởng phòng Quản trị Trường Cao đẳng Nghiệp vụ Du lịch Huế.
  - Từ tháng 8/2008 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị - Tổng giám đốc Công ty Du lịch Huế.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần du lịch Huế.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 0 cổ phần.
  - Đại diện: 728.000 cổ phần (Công ty cổ phần du lịch Huế).
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

## 11.2 Ban kiểm soát

- ◆ Bà Huỳnh Thị Trung Phương - Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên: Huỳnh Thị Trung Phương
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 05/09/1975
- Nơi sinh: Xã Hòa Phát - Huyện Hòa Vang - Thành phố Đà Nẵng.
- Số CMND: 201202684 cấp ngày 10/05/2008 do Công an Tp Đà Nẵng cấp.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Cẩm Nam – Tp Hội An - Tỉnh Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 225 đường Tôn Đản – Thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0511.3574545
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 1998 đến tháng 7/2007: Công tác tại Công ty CP Tư vấn XD 533
  - Từ tháng 8/2007 đến nay: Công tác tại Tổng Công ty cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty Viwaseen - Huế: Trưởng Ban kiểm soát Công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Thủy điện Sông Vàng.
  - + Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Cao Nguyên.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 100 cổ phần.
  - Đại diện: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- ◆ **Ông Đinh Nho Mạnh - Thành viên Ban kiểm soát**
- Họ và tên: Đinh Nho Mạnh
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 15/10/1979



- Nơi sinh: Sơn Tân - Hương Sơn - Hà Tĩnh.
- Số CMND: 183093933 cấp ngày 27/9/1995 tại Công an Hà Tĩnh.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Sơn Tân - Hương Sơn - Hà Tĩnh.
- Địa chỉ thường trú: 7/28 Nguyễn Khuyến – Tp Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 054 3 813699
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy lợi ngành Kinh tế Thủy lợi.
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2003 đến năm 2006: Công tác tại Công ty cổ phần xây dựng và SXVL số 7 thuộc Tổng công ty xây dựng Miền Trung.
  - Từ năm 2007 đến nay: Công tác tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Phó Trưởng phòng Kế hoạch- Đầu tư; Thành viên Ban kiểm soát Công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 100 cổ phần.
  - Đại diện: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- ◆ **Ông Trần Văn Long - Thành viên Ban kiểm soát**
- Họ và tên: Trần Văn Long
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 24/2/1976
- Nơi sinh: Tân Quang - Tuyên Quang
- Số CMND: 070492231 cấp ngày 30/3/93 tại Công an Tuyên Quang.

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tân Quang - Tuyên Quang
- Địa chỉ thường trú: Phòng 506A- TT Bưu điện - Phố Chùa Láng - Đống Đa - Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 043.8432530
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 11/1998 đến nay: Công ty Xây dựng cấp thoát nước nay là Tổng công ty Đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Không
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chuyên viên phòng Tài chính Kế toán Tổng công ty VIWASEEN.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 0 cổ phần.
  - Đại diện: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

### 11.3 Ban Tổng Giám đốc

- ◆ Ông Phạm Thanh Lâm - Tổng Giám đốc
- ◆ Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phó Tổng giám đốc
- Họ và tên: Nguyễn Mạnh Hà
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/6/1977
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Số CMND: 171827681 cấp ngày 9/11/2004 tại Công an Thanh Hóa.
- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xuân Thiêm – Thọ Xuân – Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú: Phường Thịnh Liệt - quận Hoàng Mai - Tp Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 054 3 813699
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng Cầu đường.
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2000 đến tháng 5/2005: Công tác tại phòng kỹ thuật – Phụ trách kỹ thuật các công trình thi công của Công ty cầu 1 Thăng Long – Tổng Công ty XD Thăng Long.
  - Từ năm 2005 đến tháng 11/2007: Phó trưởng phòng kỹ thuật – Phụ trách kỹ thuật các công trình thi công của Công ty cầu 1 Thăng Long – Tổng Công ty XD Thăng Long.
  - Từ tháng 11/2007 đến tháng 6/2009: Công tác tại Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Công trình Văn hóa.
  - Từ tháng 6/2009 đến tháng 4/2010: Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế.
  - Từ tháng 4/2010 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 2.889 cổ phần
  - Đại diện: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

**◆ Ông Đoàn Vũ Tiến - Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Đoàn Vũ Tiến
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 16/6/1983
- Nơi sinh: Thạch Đồng - Thanh Thủy - Phú Thọ.
- Số CMND: 013244651 cấp ngày 30/12/2009 tại Công an Tp Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: xã Thạch Đồng - huyện Thanh Thủy - Phú Thọ.
- Địa chỉ thường trú: 9C/33 Cự Lộc - Thanh Xuân - Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 054 3 813699
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế ngành Tài chính - Ngân hàng.
- Quá trình công tác:
  - Từ tháng 11/2005 đến tháng 6/2006: Chuyên viên Phòng Tài chính kế toán Tổng công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN).
  - Từ tháng 7/2006 đến tháng 8/2008: Trưởng phòng Tài chính Kế toán Chi nhánh Tổng công ty VIWASEEN tại Đà Nẵng.
  - Từ tháng 9/2008 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VIWASEEN - Huế.
- Chức vụ hiện tại tại Công ty: Kế toán trưởng Công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần sở hữu và đại diện:
  - Sở hữu: 7.100 cổ phần.
  - Đại diện: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

## 12. Tài sản

### Tóm tắt giá trị tài sản tại ngày 31/12/2008

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I. Tài sản cố định hữu hình</b>	18.086.960.160	3.708.023.328	14.378.936.832
1. Nhà cửa, vật kiến trúc	12.577.269.418	1.255.947.275	11.321.322.143
2. Máy móc thiết bị	3.987.845.002	1.930.542.778	2.057.302.224
3. Phương tiện vận tải	1.110.873.435	200.229.486	910.643.949
4. Thiết bị, dụng cụ quản lý	354.144.563	321.303.789	32.840.774
5. Tài sản cố định khác	56.827.742	0	56.827.742
<b>II. Tài sản cố định vô hình</b>	3.071.889.050	375.599.075	2.696.289.975
1. Tài sản cố định vô hình	3.071.889.050	375.599.075	2.696.289.975
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.158.849.210</b>	<b>4.083.622.403</b>	<b>17.075.226.807</b>

Nguồn: VIWASEEN - Huế

### Tóm tắt giá trị tài sản tại ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>18.167.674.446</b>	<b>4.705.001.520</b>	<b>13.462.672.926</b>
1. Nhà cửa, vật kiến trúc	12.577.269.418	1.581.422.495	10.995.846.923
2. Máy móc thiết bị	3.998.845.002	2.417.872.033	1.580.972.969
3. Phương tiện vận tải	1.110.873.435	338.050.386	772.823.049
4. Thiết bị, dụng cụ quản lý	480.686.591	367.656.606	113.029.985
5. Tài sản cố định khác			
<b>II. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>101.889.050</b>	<b>8.287.975</b>	<b>93.601.075</b>
1. Tài sản cố định vô hình	101.889.050	8.287.975	93.601.075
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.269.563.496</b>	<b>4.713.289.495</b>	<b>13.556.274.001</b>

Nguồn: VIWASEEN - Huế

### 13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức:

#### 13.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2011:

Căn cứ định hướng phát triển theo chiến lược “đa ngành nghề - đa sản phẩm” đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua, kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2011 của Viwaseen - Huế như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2009	Năm 2010			Năm 2011		
			Giá trị	+/- so với 2009	% tăng, giảm	Giá trị	+/- so với 2010	% tăng, giảm
Doanh thu thuần	Tr.đ	85.922	56.700	-26.205	- 30,5	80.200	23.500	41,44
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	17.973	15.764	- 2.209	-12,29	20.828	5.064	32,12
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	14.803	11.350	-3.453	-23,33	14.996	3.646	32,12
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	17,23	20	2,77	16,07	18,7	-1,3	-6,5
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	20,12	15	-4,88	-24,25	17,7	2,7	18
Cổ tức	%	13	10-13			13-15		

Nguồn: VIWASEEN - Huế

\*/ Tỷ lệ cổ tức năm 2009 là số dự kiến.

#### 13.2. Cơ sở thực hiện kế hoạch SXKD năm 2010 – 2011

Theo định hướng phát triển của Công ty, trong giai đoạn 2007 – 2011 Viwaseen - Huế bên cạnh duy trì sự tăng trưởng ổn định của hoạt động xây lắp và kinh doanh dịch vụ du lịch, Nhà hàng, Khách sạn, Công ty sẽ mở rộng hoạt động đầu tư các dự án trong các lĩnh vực trọng điểm, then chốt như: Đầu tư phát triển nhà và đô thị; Công trình hạ tầng; Chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê trên địa bàn Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế, đặc biệt là tập trung các nguồn lực thực hiện các dự án đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua chủ trương và kế hoạch đầu tư.

#### Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng – số 02 Nguyễn Tri Phương – Tp Huế

Hiện nay dự án đã được đầu tư thi công hoàn thành toàn bộ khối lượng 02 tầng hầm và đã hoàn thành công tác xây dựng phần thô đến sàn tầng 7, tổng giá trị đã đầu tư vào dự án ước đạt gần 50 tỷ.

\* Kế hoạch đầu tư tiếp theo vào dự án:

- Ước thực hiện đầu tư năm 2009 : 23.400 triệu đồng.
- Kế hoạch năm 2010 : 85.500 triệu đồng.

Bên cạnh việc gấp rút đầu tư hoàn thành dự án theo đúng kế hoạch (dự kiến hoàn thành đem vào khai thác trong Quý IV/2010), công tác kinh doanh khai thác dự án cũng đã được Viwaseen - Huế tập trung triển khai thực hiện.

\* Kế hoạch kinh doanh khai thác dự án:

- Năm 2011:
  - + Diện tích cho thuê Siêu thị (tầng hầm 1, tầng 1, tầng 2): 100% công suất.
  - + Diện tích cho thuê văn phòng (từ tầng 3 - tầng 14): 50% công suất.
  - + Diện tích cho thuê Nhà hàng (tầng 15): 60% công suất.
- Năm 2012:
  - + Diện tích cho thuê Siêu thị (tầng hầm 1, tầng 1, tầng 2): 100% công suất.
  - + Diện tích cho thuê văn phòng (từ tầng 3 - tầng 14): 75% công suất.
  - + Diện tích cho thuê Nhà hàng (tầng 15): 80% công suất.

### **Dự án Cải tạo & mở rộng Khách sạn Heritage - số 09 Lý Thường Kiệt – Tp Huế:**

Đây là dự án đã được ĐHĐCĐ thông qua chủ trương đầu tư với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 179 tỷ đồng. Hiện nay dự án đang trong giai đoạn lập dự án đầu tư và khoan khảo sát địa chất phục vụ cho các bước thiết kế của công trình. Theo kế hoạch, dự án sẽ được khởi công xây dựng vào cuối Quý II/2010.

\* Kế hoạch đầu tư vào dự án:

- Ước thực hiện đầu tư năm 2009 : 1.150 triệu đồng.
- Kế hoạch năm 2010 : 11.500 triệu đồng.
- Kế hoạch năm 2011 : 135.000 triệu đồng.

### **Dự án Tram tròn bê tông thương phẩm kết hợp dây chuyền sản xuất ống công ly tâm theo công nghệ va rung – Khu quy hoạch Tiểu thủ công nghiệp Thủy Phương – Hương Thủy - Thừa Thiên Huế:**

Hiện dự án đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và lập dự án đầu tư với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 được duyệt là 28.390 triệu đồng. Theo kế hoạch, dự án sẽ được đầu tư hoàn thành đưa vào hoạt động khai thác vào quý 2 năm 2010.

\* Kế hoạch đầu tư vào dự án:

- Ước thực hiện đầu tư năm 2009 : 4.600 triệu đồng.
- Kế hoạch năm 2010 : 20.658 triệu đồng.

\* Kế hoạch kinh doanh khai thác dự án:

- Năm 2010
  - + Sản lượng tiêu thụ : 19.000 m3.
  - + Doanh thu : 16.300 triệu đồng.
- Năm 2011
  - + Sản lượng tiêu thụ : 27.500 m3.
  - + Doanh thu : 23.920 triệu đồng.

#### **Dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng - huyện Hương Trà - tỉnh Thừa Thiên Huế:**

Dự án đã được UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư tại Mỏ đá Hòn Chi Vôi - Xã Hương Thọ - Huyện Hương Trà - Tỉnh Thừa Thiên Huế với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 14.900 triệu đồng.

\* Kế hoạch đầu tư vào dự án:

- Kế hoạch năm 2010 : 14.900 triệu đồng.

\* Kế hoạch kinh doanh khai thác dự án:

- Doanh thu năm 2010 : 7.600 triệu đồng.
- Doanh thu năm 2011 : 15.300 triệu đồng.

#### **Dự án Tổ hợp Chung cư cao cấp – Siêu thị - Văn phòng cho thuê, 57 Bà Triệu – Thành phố Huế**

Đây là dự án đang trong quá trình xúc tiến đầu tư của Viwaseen - Huế và bước đầu đã được UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế chấp thuận về nguyên tắc đấu giá lựa chọn nhà đầu tư vào khu đất với tổng diện tích khoảng 11.500 m<sup>2</sup>. Hiện Công ty đang lập phương án đầu tư sơ bộ để xin ý kiến chấp thuận cho phép nghiên cứu đầu tư của chính quyền địa phương (phương án hiện Viwaseen - Huế đang nghiên cứu đầu tư với quy mô của dự án là 02 tầng hầm + 25 tầng nổi).

\* Kế hoạch đầu tư vào dự án:

- Kế hoạch năm 2010 : 4.500 triệu đồng.
- Kế hoạch năm 2011 : 45.000 triệu đồng.

#### **14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:**

Các kế hoạch về lợi nhuận và cổ tức của Viwaseen - Huế được xây dựng và đưa ra dựa trên các kế hoạch sản xuất trong thời gian tới cũng như các lợi ích đem lại từ các dự án mà Công ty đã tiến hành triển khai.



Trong điều kiện nền kinh tế phát triển ổn định, không có nhiều biến động, cùng với điều kiện sản xuất kinh doanh được duy trì ổn định thì các kế hoạch của Viwaseen - Huế là khả thi.

Tuy nhiên các Nhà đầu tư cũng nên có sự cẩn trọng cần thiết trong việc sử dụng các số liệu kế hoạch đưa ra để làm căn cứ quyết định đầu tư.

**15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:** Không có.

**16. 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:** Cổ phiếu phổ thông.
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
- 3. Tổng số chứng khoán niêm yết:** 6.000.000 cổ phiếu.
- 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng:**

Thành viên HĐQT, Thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và Kế toán trưởng đều cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo.

### **Danh sách thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng cam kết nắm giữ cổ phiếu**

Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần cam kết nắm giữ	
			6 tháng đầu tiên	6 tháng tiếp theo
Trần Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT	456.690	456.690	228.345
Ngô Văn Sương	Ủy viên HĐQT	624.100	624.100	312.050
Lê Đình Giá	Ủy viên HĐQT	728.000	728.000	364.000
Thiều Quang Quyến	Ủy viên HĐQT	1.600	1.600	800
Phạm Thanh Lâm	Ủy viên HĐQT- Tổng giám đốc	5.100	5.100	2.550
Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng giám đốc	2.889	2.889	1.445
Huỳnh Thị Trung Phương	Trưởng Ban kiểm soát	100	100	50
Đình Nho Mạnh	TV BKS	100	100	50

Đoàn Vũ Tiến	Kế toán trưởng	7.100	7.100	3.550
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.825.679</b>	<b>1.825.679</b>	<b>912.840</b>

Nguồn: VIWASEEN - Huế

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo cam kết trên là 1.825.679 cổ phiếu, chiếm 30,43% vốn điều lệ đã đăng ký.

## 5. Phương pháp tính giá

- **Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu Viwaseen - Huế tại thời điểm 31/12/2008 (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần):**

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Quỹ khen thưởng, phúc lợi}}{\text{Cổ phiếu đang lưu hành – Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{66.333.109.729 – 42.370.590}{5.718.694 – 10.000} \\ &= 11.612 \text{ Đồng / cổ phiếu} \end{aligned}$$

- **Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu Viwaseen - Huế tại thời điểm 31/12/2009 (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần):**

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Quỹ khen thưởng, phúc lợi}}{\text{Cổ phiếu đang lưu hành – Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{80.823.714.427 – (- 3.334.546)}{6.000.000 – 0} \\ &= 13.470 \text{ Đồng / cổ phiếu} \end{aligned}$$

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

Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Viwaseen - Huế hiện hành không quy định giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu đối với cá nhân, pháp nhân nước ngoài.

Sau khi Viwaseen - Huế được niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia giao dịch theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

## 7. Các loại thuế có liên quan

### 7.1 Thuế TNDN

Viwaseen - Huế nộp thuế TNDN với thuế suất 28% trong năm 2007, 2008 và 25% từ năm 2009. Trong Quý IV/2008 và cả năm 2009, Viwaseen - Huế được giảm 30% số thuế phải nộp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ.

*Căn cứ pháp lý:*

- Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội;
- Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính 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 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Thông tư số 88/2004/TT-BTC ngày 1/9/2004 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

## **7.2 Thuế giá trị gia tăng**

Viwaseen - Huế nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thuế. Thuế suất phải nộp như sau:

- 10% đối với hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản;
- 5%, 10% đối với hàng hóa, dịch vụ.

## **7.3 Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác như Thuế nhà đất, Thuế tài nguyên, Thuế môn bài, Thuế trước bạ, Thuế thu nhập cá nhân,... Viwaseen - Huế thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

# **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

## **1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

### **CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (VAE)**

Địa chỉ: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà - Số 165 Đường Cầu Giấy - Quận Cầu Giấy – Hà Nội

Điện thoại: 04 2670 491/492/493

Fax: 04 2670494

Email: [vae\\_co@viettel.com.vn](mailto:vae_co@viettel.com.vn)

## **2. TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TRÀNG AN (TAS)**

Hội sở chính: Tầng 9 Toà nhà 59 Quang Trung, Hà Nội

Điện thoại: 04 39446218

Fax: 04 3944 6213

Web: <http://www.tas.com.vn>

**VII. PHỤ LỤC**

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- 2. Phụ lục II:** Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết.
- 3. Phụ lục III:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
- 4. Phụ lục IV:** Báo cáo kiểm toán 2009 (*nguyên văn báo cáo kiểm toán*).
- 5. Các phụ lục khác.**

Huế, ngày tháng năm 2010

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN - HUẾ**  
**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

**Trần Tiến Dũng**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Phạm Thanh Lâm**

**Huỳnh Thị Trung Phương**

**Đoàn Vũ Tiên**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TRĂNG AN**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lê Hồ Khôi**