

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 CÔNG BỐ THÔNG TIN



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN – HUẾ

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 (số cũ: 3103000081) do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/06/2004 và thay đổi lần thứ 10 ngày 10/05/2011)

### ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký giao dịch số: . . . /QĐ- SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày . . . tháng . . . năm . . .)

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm sau từ ngày / /2014:

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN – HUẾ

Trụ sở chính: 05 Lý Thường Kiệt - Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế

Điện thoại: 054.3813699 / 054.3830603 Fax: 054.3813839 Website: <http://www.vih.com.vn/>

#### **Phụ trách công bố thông tin:**

Họ và tên: Đinh Nho Mạnh Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát

Điện thoại: 054.3813699 / 054.3830603 Fax: 054.3813839

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG

#### **Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Tầng 1&7, Tòa nhà Trung Yên Plaza, Lô O17, KĐT Trung Yên,  
P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04.37726699 Fax: 04.37726763 Website: <http://www.ocs.com.vn/>

#### **Chi nhánh Sài Gòn**

Địa chỉ: Tầng M - Tòa nhà Central Park - số 117 Nguyễn Du, Bến Thành, Quận 1,  
TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08.62906296 Fax: 08.62906399

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

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300365310 (số cũ: 3103000081) do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/06/2004 và thay đổi lần thứ 10 ngày 11/05/2011)

**ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU  
TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cổ phiếu	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	: 6.000.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá	: 60.000.000.000 đồng

**TỔ CHỨC TƯ VẤN****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG****✚ Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Tầng 1&7 – tòa nhà Trung Yên Plaza Lô O17 – KĐT Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04.37726699 Fax: 04.37726763

**✚ Chi nhánh Sài Gòn**

Địa chỉ: Tầng M - tòa nhà Central Park - số 117 Nguyễn Du, Bến Thành, Quận 1,  
TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08.62906296 Fax: 08.62906399

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC**

Trụ sở chính: Lô 78-80, đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 0511.3655886 Fax: 0511.3655887

## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>3</b>
<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	<b>5</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	5
2. Rủi ro về luật pháp .....	8
3. Rủi ro đặc thù .....	8
4. Rủi ro khác .....	9
5. Rủi ro khác .....	9
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN</b> .....	<b>10</b>
1. Tổ chức đăng ký giao dịch .....	10
2. Tổ chức tư vấn .....	10
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM</b> .....	<b>11</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH</b> .....	<b>12</b>
1. Giới thiệu chung về doanh nghiệp .....	12
2. Cơ cấu tổ chức công ty .....	14
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty .....	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông .....	17
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà Tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký giao dịch .....	19
5.1 Danh sách Công ty mẹ .....	19
5.2 Danh sách những Công ty con, Công ty liên kết của Viwaseen – Huế .....	19
6. Hoạt động kinh doanh .....	19
6.1. Sản phẩm, dịch vụ chính .....	19
6.2. Kế hoạch phát triển kinh doanh .....	22
6.3. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	23
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	23
7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm liền trước năm đăng ký giao dịch .....	23
7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo .....	25
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	26

9.	Chính sách đối với người lao động .....	28
10.	Chính sách cổ tức .....	29
11.	Tình hình tài chính .....	30
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản .....	30
11.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	33
12.	Hội đồng quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng.....	34
13.	Tài sản.....	43
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	45
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	46
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký giao dịch.....	47
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH .....</b>	<b>48</b>
1.	Loại chứng khoán: .....	48
2.	Mệnh giá: .....	48
3.	Tổng số chứng khoán đăng ký giao dịch: .....	48
4.	Phương pháp tính giá .....	48
5.	Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	49
6.	Các loại thuế có liên quan.....	49
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH .....</b>	<b>51</b>
1.	Tổ chức đăng ký giao dịch.....	51
2.	Tổ chức kiểm toán.....	51
3.	Tổ chức tư vấn .....	51
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>52</b>

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và/hoặc giá cả chứng khoán niêm yết của Công ty.

### 1. Rủi ro về kinh tế

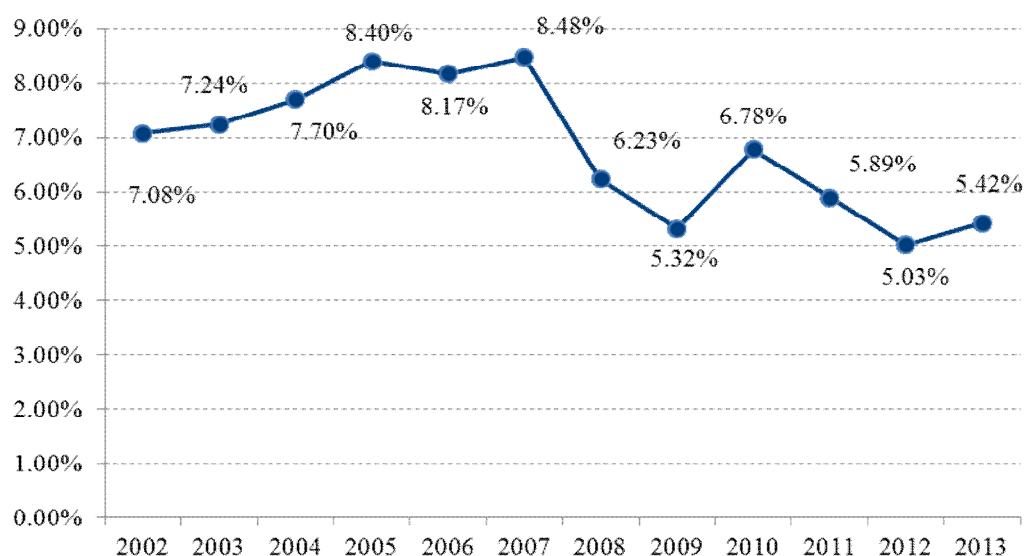
Sự phát triển của nền kinh tế sẽ tác động đến mọi lĩnh vực, ngành nghề, và đối tượng trong nền kinh tế, trong đó có Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế. Các chỉ số kinh tế vĩ mô chính thường được sử dụng để đánh giá sự phát triển của nền kinh tế một quốc gia bao gồm: tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, ....

#### Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế.

Tiếp tục bị ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế từ những năm trước, năm 2012 nền kinh tế Việt Nam tiếp tục gặp khó khăn và tiềm ẩn nhiều nguy cơ bất ổn. Điều này được thể hiện rõ nhất ở tốc độ tăng trưởng kinh tế trong năm 2012 chỉ đạt 5,03%, thấp nhất trong các năm từ 2009 trở lại đây, và thấp hơn nhiều so với chỉ tiêu 6,5% mà Chính phủ đề ra.

**Biểu 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP qua các năm 2002 - 2013**



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Bước sang năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã có đôi chút cải thiện so với 2012, theo số liệu thống kê của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2013 đạt 5,42%, tuy nhiên vẫn thấp hơn mục tiêu là 5,5% của Quốc hội đưa ra, bởi những yếu tố nền tảng tạo nên tăng trưởng trong giai đoạn hiện nay đều chưa có sự hồi phục mạnh mẽ. Cụ thể:

Sản xuất của nền kinh tế có xu hướng cải thiện nhưng chậm. Mặc dù hàng tồn kho công nghiệp chế biến chế tạo giảm khá mạnh và chỉ số phát triển công nghiệp cũng có xu hướng tăng dần đều qua từng tháng để đạt mức tăng 5,9% trong 12 tháng năm 2013, cao hơn so với mức tăng cùng kỳ năm 2012 (tăng 5,8%), nhưng tốc độ tăng nhập khẩu của các mặt hàng tư liệu phục vụ sản xuất vẫn chỉ ở mức khá khiêm tốn 16,5%.

Tổng cầu được cải thiện nhưng còn khá yếu. Theo đó, cầu tiêu dùng đã có xu hướng tăng dần qua từng tháng nhưng vẫn ở mức tương đối yếu, tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ năm 2013 vì vậy chỉ đạt mức tăng 12,6% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 5,6% (cùng kỳ năm 2012 tăng 16% so với năm 2011, nếu loại bỏ yếu tố giá tăng 6,2%). Có thể thấy rằng, tổng cầu thấp là một trong những nguyên nhân khiến sản xuất của nền kinh tế trong năm 2013 khó phục hồi.

Theo nhận định của bộ phận phân tích Thông tin kinh tế EIU thuộc tạp chí Nhà kinh tế của Anh, trước một số tác động tích cực từ các nền kinh tế lớn trên Thế giới như: nền kinh tế Nhật sẽ tiếp tục thoát khỏi giai đoạn trì trệ nhiều năm nhờ các chương trình cải cách của Thủ tướng Abe và dự báo GDP Nhật Bản năm 2014 sẽ tăng 1,7%; kinh tế Mỹ được dự báo khả quan tăng GDP trong năm 2014 là 3%, khá mạnh so với 2% của năm 2013; nền kinh tế Trung Quốc thay đổi cấu trúc tăng trưởng có tính bền vững, hài hoà giữa xuất khẩu và tiêu dùng nội địa với mức dự báo GDP năm 2014 tăng 8,5% so với mức tăng 8,2% của năm 2013, sẽ thúc đẩy nền kinh tế các nước phát triển tăng trưởng tốt, mở ra cơ hội xuất khẩu tốt cho các nước Đông Nam Á, trong đó có Việt Nam.

Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2014 được dự báo sẽ gia tăng tốt ở khu vực xuất khẩu, có sự cải thiện trong khu vực sản xuất kinh doanh nội địa. Sự hồi phục rõ rệt của kinh tế Mỹ, khối EU, Nhật Bản và duy trì đà tăng trưởng ổn định của Trung Quốc và kinh tế thế giới nói chung, sẽ trực tiếp và gián tiếp mang lại những thuận lợi về lòng tin thị trường, đầu tư và tiêu dùng chung cho tất cả các nước, trong đó có Việt Nam. Theo dự báo của HSBC, GDP năm nay của Việt Nam sẽ tăng khoảng 5,6%, tỷ giá lên 21.100 đồng/USD.

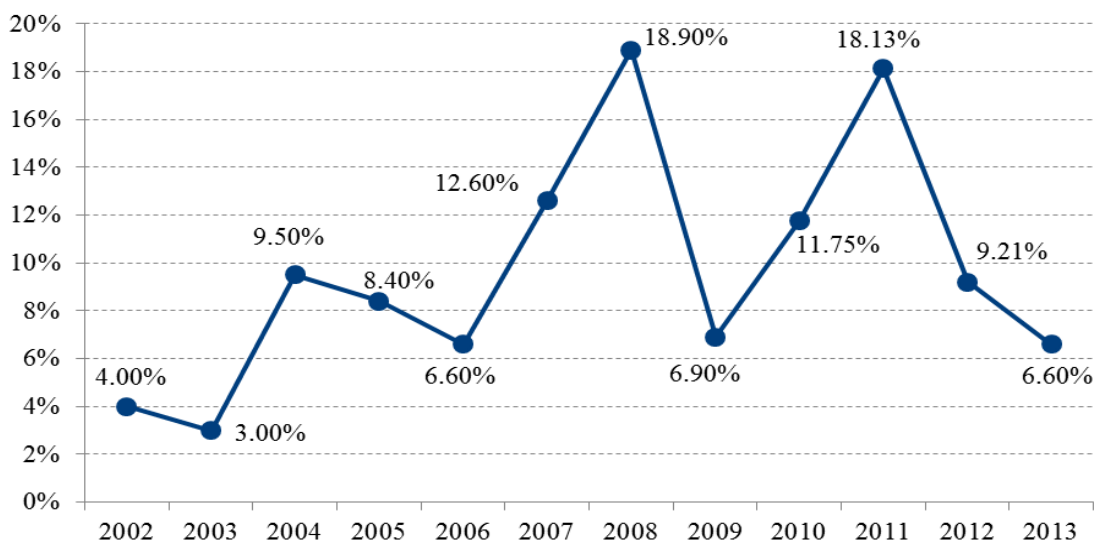
Trong quý 1 năm 2014, tình hình tăng trưởng và sản xuất tiếp tục chuyển biến tích cực. Tăng trưởng GDP quý 1/2014 (4,96%) cao hơn cùng kỳ hai năm trước (lần lượt ở mức 4,76% và 4,75%), nhờ sự phục hồi của khu vực nông, lâm, thủy sản và công nghiệp & xây dựng. Chỉ số sản xuất công nghiệp, nhất là công nghiệp chế biến chế tạo, tiếp tục xu hướng tăng nhanh hơn kể từ quý 2/2013. Chỉ số PMI tháng 2/2014 thể hiện sự mở rộng sản xuất (trên ngưỡng 50) liên tiếp trong vòng 6 tháng qua: sản lượng liên tục tăng, tồn kho thành phẩm giảm mạnh và tiêu thụ hàng hóa đầu vào sản xuất tăng cao. Mặc dù vậy, bên cạnh những chuyển biến tích cực, song nền kinh tế vẫn phải đối mặt với những khó khăn thách thức như tổng cầu cải thiện chậm, khu vực nông nghiệp gặp khó khăn cho đầu ra và động lực tăng trưởng vẫn phụ thuộc vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài.

Việc điều hành nền kinh tế một cách ổn định và hiệu quả của Chính phủ sẽ giúp giảm thiểu các rủi ro kinh tế cho các doanh nghiệp nói chung và cho Công ty nói riêng.

### Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với biến động của lạm phát. Trong những năm gần đây Việt Nam liên tục đứng trước sức ép của lạm phát gia tăng.

**Biểu 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm 2002 – 2013**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Trong giai đoạn 2002-2013, tỷ lệ lạm phát qua các năm luôn không ổn định. Diễn hình năm 2008 lạm phát tăng mức cao nhất trong giai đoạn 2002-2012 lên đến 18,9% gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của nền kinh tế, giá cả leo thang, các doanh nghiệp huy động vốn với lãi suất cao, chi phí tài chính tăng dẫn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh suy giảm. Với các chính sách điều hành sát sao của Chính phủ theo định hướng thắt chặt chính sách tiền tệ - tài khóa đã kiểm soát được lạm phát, đưa mức lạm phát về mức 9,21% trong năm 2012 và 6,60% trong năm 2013.

Sự cải thiện nền kinh tế Việt Nam trong năm 2013, được các chuyên gia và tổ chức phân tích đánh giá còn khá mong manh với nhiều khó khăn chính yếu vẫn chưa được giải quyết. Năm 2014, để tiếp tục ổn định nền kinh tế Việt Nam theo hướng phát triển bền vững, các giải pháp kiềm chế lạm phát, đẩy mạnh thu hút vốn FDI, ODA... của Chính phủ cũng góp phần quan trọng vào tăng trưởng kinh tế trong năm nay. Theo dự báo của HSBC tỷ lệ lạm phát của Việt Nam năm 2014 sẽ xoay quanh mức 6-7%. Và trong quý 1 năm 2014, nền tảng kinh tế Việt Nam đã có tính ổn định hơn với lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, 4,83%, đây là mức tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.

### Lãi suất

Song song với kết quả kiểm soát lạm phát, chỉ tiêu lãi suất cũng dần được hạ nhiệt, trong năm 2013 bằng việc Ngân hàng Nhà nước liên tục điều chỉnh giảm trần lãi suất huy động xuống 7,5%/năm cho khoản tiền gửi kỳ hạn ngắn từ 1 tháng đến dưới 12 tháng.

Mặc dù cho đến nay, việc giảm lãi suất của Ngân hàng Nhà Nước vẫn chưa có những tiến triển khả quan, các doanh nghiệp vẫn không có nhiều động lực sử dụng vốn vay với mức lãi suất hiện tại, và khó có khả năng tiếp cận nguồn vốn lãi suất thấp.

Trước những khó khăn chung của nền kinh tế, nhằm đảm bảo kiểm soát lượng tiền cung ứng phù hợp với định hướng điều hành tổng phương tiện thanh toán, tín dụng, nhằm thực hiện mục tiêu chính sách tiền tệ, năm 2014 Ngân hàng Nhà nước sẽ điều hành lãi suất và tỷ giá chủ động, linh hoạt các mức lãi suất. Trong đó, NHNN sẽ tiếp tục áp dụng mức trần lãi suất tiền gửi bằng VND trong năm 2014 để ổn định mặt bằng lãi suất thị trường.

Quý 1 năm 2014, nền kinh tế đã có những chuyển biến tích cực, với lạm phát ổn định từ đó cũng dẫn tới điều kiện để hạ các loại lãi suất cho nền kinh tế. Tính đến 23/3/2014, lãi suất huy động đã giảm 0,5-0,8 điểm phần trăm so với đầu năm đối với các kỳ hạn ngắn và giảm 0,2-0,5 điểm phần trăm đối với các kỳ hạn dài. Tình hình trên tạo cơ sở để giảm lãi suất cho vay, góp phần thúc đẩy tăng trưởng tín dụng và giảm chi phí tài chính cho doanh nghiệp.

Rủi ro về lãi suất sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn vay thích hợp.

### ***Tỷ giá hối đoái***

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Công ty Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế có hoạt động trong mảng kinh doanh khách sạn cao cấp, do vậy, lượng khách nước ngoài sẽ chiếm tỷ lệ khá lớn trong tổng số khách thuê phòng và doanh thu ngoại tệ cũng chiếm phần lớn doanh thu. Biến động tỷ giá hối đoái sẽ làm thay đổi tổng doanh thu (tính ra đồng Việt Nam) của Công ty.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật về chứng khoán, các chính sách thuế, các cam kết hội nhập, các luật về đất đai, bất động sản, ... Tuy nhiên, hiện nay hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra, sự thay đổi có thể mang đến những thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra những bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, để hạn chế rủi ro này, Công ty phải thường xuyên theo dõi cập nhật kịp thời những thay đổi trong môi trường pháp luật để định hoạt động kinh doanh cho phù hợp.

## **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 dẫn tới tình trạng cạnh tranh không lành mạnh, phát triển tự phát, mất cân đối cung cầu, hàng tồn kho trong lĩnh vực bất động sản tăng mạnh.

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 có những diễn biến phức tạp, làm ảnh hưởng đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh quản lý tòa nhà, Công ty sẽ tiếp tục nâng cao nghiệp vụ chuyên môn cho đội ngũ nhân sự thông qua các buổi tập huấn tại Công ty, cử cán bộ nhân viên đi học và tham lớp đào tạo quản lý tòa nhà chuyên nghiệp, ...

#### **4. Rủi ro khác**

Một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, ... đều có thể gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của ngành cũng như hoạt động của Công ty. Những rủi ro này ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra có thể làm chậm tiến độ kinh doanh hoặc gây thiệt hại (phá hủy một phần hoặc hoàn toàn) đến Công ty.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

### 1. Tổ chức đăng ký giao dịch

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

Ông Trần Tiến Dũng	Chức vụ:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Doãn Tô Hoài	Chức vụ:	Quyền Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Lan Dung	Chức vụ:	Phụ trách phòng Tài chính Kế toán
Ông Trần Văn Long	Chức vụ:	Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hồng Sơn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký giao dịch do Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

▪ UBCK	: Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước
▪ HNX	: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
▪ VSD	: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
▪ Tổ chức đăng ký giao dịch	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế
▪ Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế
▪ Viwaseen – Huế	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế
▪ ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
▪ HĐQT	: Hội đồng quản trị
▪ BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
▪ TGD	: Tổng Giám đốc
▪ BKS	: Ban Kiểm soát
▪ CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
▪ Điều lệ Công ty	: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế
▪ CP	: Cổ phần
▪ BCTC	: Báo cáo tài chính
▪ CTCP	: Công ty Cổ phần
▪ TCKT	: Tài chính Kế toán
▪ Thuế TNDN	: Thuế thu nhập doanh nghiệp
▪ Thuế TNCN	: Thuế thu nhập cá nhân
▪ BĐS	: Bất động sản
▪ ĐVT	: Đơn vị tính
▪ VNĐ	: Việt Nam Đồng


Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ và các văn bản khác có liên quan.

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

##### 1. Giới thiệu chung về doanh nghiệp – Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- × **Tên doanh nghiệp:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế
- × **Tên tiếng Anh:** Viwaseen - Hue Investment and Construction Joint stock company
- × **Trụ sở chính:** 05 Lý Thường Kiệt - Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế
- × **Điện thoại:** 054.3813699 / 054.3830603 Fax: 054.3813839
- × **Website:** [www.vih.com.vn](http://www.vih.com.vn)
- × **Email:** [contact@vih.com.vn](mailto:contact@vih.com.vn)
- × **Nơi mở tài khoản:** Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Huế
- Số hiệu tài khoản:** 5011100006006
- × **Mã số thuế:** 3300365310



- × **Biểu tượng của công ty:** 
- × **Vốn điều lệ hiện tại:** 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng)
- × **Giấy CNĐKDN:** Số 3300365310 (số cũ: 3103000081) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/06/2004, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 10/5/2011.
- × **Ngành nghề kinh doanh của Công ty:**
  - Kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét;
  - Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công trình thủy điện;
  - Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng; gia công lắp dựng các kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình;
  - Hoạt động xây dựng chuyên dụng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước;
  - Bán lẻ trong các siêu thị, trung tâm thương mại vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trang thiết bị nội, ngoại thất; hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường);
  - Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định, hàng hóa bằng ô tô;

- Khách sạn;
- Nhà hàng;
- Dịch vụ thông tin liên lạc;
- Kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan, kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Điều hành tour du lịch (quốc tế và nội địa);
- Vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch.

✦ **Sản phẩm/dịch vụ chính:**

Bất động sản; Sản xuất công nghiệp – vật liệu xây dựng; Nhà hàng và khách sạn; Thi công xây lắp.

✦ **Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế (sau đây gọi tắt là “Công ty”) có tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động Sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. 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 theo Nghị quyết 10 NQ/CT-HĐQT ngày 01/06/2006 của Hội đồng quản trị.

Kể từ khi đi vào hoạt động với thương hiệu VIWASEEN-HUẾ cho đến nay, Công ty đã và đang triển khai đầu tư nhiều dự án lớn trên địa bàn Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế, trong đó có các dự án nằm trên các khu đất, trục đường chính của Thành phố như: Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng ngay bên cạnh giao lộ ngã 6 đường Hà Nội - Nguyễn Tri Phương - Lý Thường Kiệt Thành phố Huế; Dự án mở rộng Khách sạn Heritage - số 09 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế; Dự án hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 90 m<sup>3</sup>/h; ... Đặc biệt, trong năm 2007 VIWASEEN- HUẾ đã đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Kiểm Huệ - phường Xuân Phú – Thành phố Huế, một dự án hạ tầng có vị trí đẹp nhất khu vực và là khu đô thị kiểu mẫu của Thành phố Huế.

Công ty đã được chấp thuận niêm yết cổ phiếu phổ thông với mã chứng khoán VHH theo Quyết định số 406/QĐ-SGDHN ngày 23/6/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và giao dịch cổ phiếu chính thức từ ngày 28/07/2010.

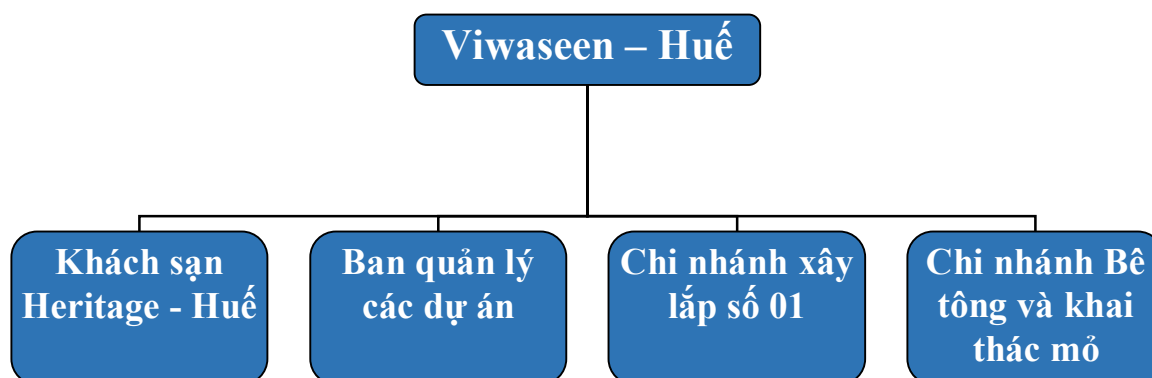
Tháng 01/2011, Công ty thành lập Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ hoạt động trong các lĩnh vực khai thác khoáng sản, đá, cát, sỏi; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao...

Tuy nhiên, với ảnh hưởng chung từ sự khó khăn của nền kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2011-2013, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty bị thua lỗ trong 03 năm liên tục 2011, 2012, 2013 nên đã bị hủy niêm yết kể từ ngày 23/05/2014 theo Quyết định số 208/QĐ-SGDHN ngày 25/4/2014 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

## 2. Cơ cấu tổ chức công ty

- × Tại thời điểm 31/12/2013, Cơ cấu tổ chức của Viwaseen – Huế như sau:

### **Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty**



*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế*

#### × Khách sạn Heritage – Huế

- Địa chỉ: Số 9 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế
- Điện thoại: 054.3838888 / 054.3838889
- Fax: 054. 3838999
- 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 thị trường; 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 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.

#### × Ban quản lý các dự án

- Địa chỉ: số 5 Lý Thường Kiệt – Thành phố Huế.
- Điện thoại : 054.3813699 / 054.3830603
- Fax: 054.3813839
- Cơ cấu tổ chức: bao gồm 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.

#### ✘ Chi nhánh xây lắp số 01

- Địa chỉ: Khu quy hoạch Lương Mỹ - Phường Thủy Lương – Thị xã Hương Thủy – Thừa Thiên Huế.
- Điện thoại: 054.3863309
- Fax: 054.3863309
- Cơ cấu tổ chức: bao gồm 01 Giám đốc điều hành chung mọi hoạt động của Chi nhánh cùng các phòng chức năng: Phòng Tài chính tổng hợp; Phòng Quản lý kỹ thuật cùng các Tổ, đội trực tiếp thi công xây lắp.

Chi nhánh xây lắp số 1 là đơn vị hạch toán phụ thuộc, trực thuộc Công ty Viwaseen - Huế được thành lập và hoạt động theo Giấy phép đăng ký hoạt động số 3300365310-003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 11 tháng 05 năm 2010. Chi nhánh xây lắp số 1 có chức năng hoạt động thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi...

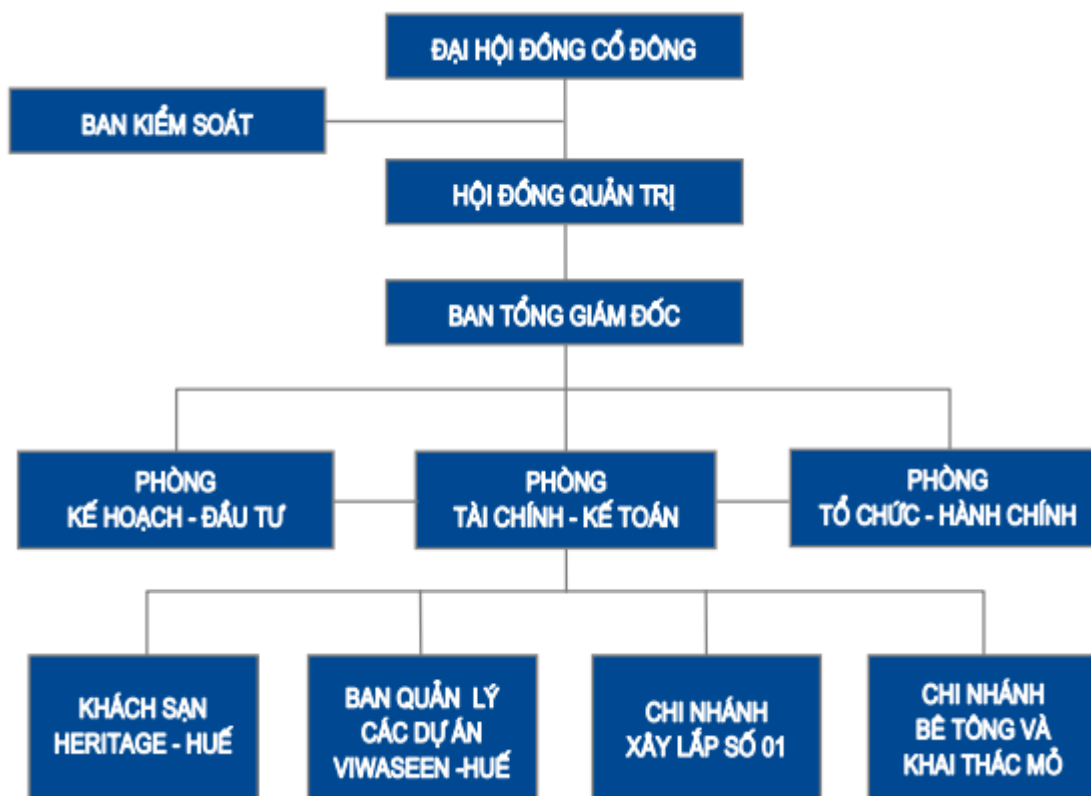
#### ✘ Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ

- Địa chỉ: Tiểu Khu công nghiệp & làng nghề Thủy Phương – Thị xã Hương Thủy – Thừa Thiên Huế.
- Điện thoại: 054.3955585 / 054.3955586
- Fax: 054.3955587;
- Cơ cấu tổ chức: bao gồm 01 Giám đốc; 01 Phó Giám đốc cùng các phòng chức năng: Phòng Tài chính tổng hợp; Phòng Kinh doanh; Phòng Quản lý Xe máy thiết bị; Phòng điều hành sản xuất cùng các Tổ sản xuất trực tiếp tạo ra sản phẩm.

Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ có chức năng hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực bê tông thương phẩm, hoạt động khai thác các vật liệu như đá, cát, sỏi...

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

- ✘ Tại thời điểm 31/12/2013, Cơ cấu tổ chức của Viwaseen – Huế như sau:

**Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế

#### \* Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách dài hạn và ngắn hạn về phát triển của Công ty; thông qua báo cáo tài chính hằng năm; phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận; chia cổ tức và trích lập, sử dụng các quỹ theo đề nghị của Hội đồng quản trị; bầu và bãi miễn Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; quyết định loại và số lượng cổ phần phát hành; sửa đổi, bổ sung Điều lệ; tổ chức lại và giải thể Công ty, ...

#### \* Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, bao gồm một số thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ mà không được ủy quyền. HĐQT có nhiệm vụ quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty; xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh; quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty; đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do ĐHĐCĐ đề ra.



**HĐQT hiện tại của Viwaseen – Huế có 5 thành viên, nhiệm kỳ là 5 năm, thành viên HĐQT trong nhiệm kỳ này (2011 – 2016) bao gồm:**

Ông Trần Tiến Dũng	-	Chủ tịch HĐQT
Ông Thiệu Quang Quyền	-	Thành viên HĐQT
Ông Doãn Tô Hoài	-	Thành viên HĐQT – kiêm Quyền Tổng Giám đốc.
Ông Ngô Văn Sương	-	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Khắc Toàn	-	Thành viên HĐQT

**× Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ trong quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh, các báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại, BKS gồm (03) thành viên, nhiệm kỳ của BKS không quá 5 năm.

**Ban Kiểm soát hiện tại của Viwaseen – Huế có 3 thành viên, nhiệm kỳ là 5 năm, thành viên Ban Kiểm soát trong nhiệm kỳ này (2011 – 2016) bao gồm:**

Ông Trần Văn Long	-	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Đinh Nho Mạnh	-	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Ngô Thị Kim Phụng	-	Thành viên Ban kiểm soát

**× Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty, đề xuất các chính sách, kế hoạch với HĐQT. Tổ chức thực hiện có hiệu quả kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm và các nhiệm vụ khác do HĐQT giao.

**Ban Tổng Giám đốc của Viwaseen – Huế gồm 1 thành viên:**

Ông Doãn Tô Hoài	-	Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc
------------------	---	--

**× Phòng Tài chính – Kế toán**

Phòng Tài chính – Kế toán Tổ chức công tác hạch toán kế toán, lập báo cáo tài chính của Công ty theo quy định của Luật Kế toán, đáp ứng yêu cầu phân tích hoạt động kinh tế, quản trị doanh nghiệp và cung cấp thông tin cho các cơ quan chức năng và các đối tượng khác theo quy định của pháp luật.

**Phòng Tài chính – Kế toán được phụ trách bởi Bà Nguyễn Thị Lan Dung**

**× Các phòng ban, đơn vị trực thuộc**

Các phòng ban, đơn vị trực thuộc tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực công việc chuyên môn do phòng ban mình phụ trách.

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông**

**× *Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tính đến ngày 24/3/2014:***

TT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Tổng Công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam (Viwaseen)	2.159.011	35,98
2	Công ty Cổ phần Du lịch Huế (Huetravel)	728.000	12,13
3	Ngô Văn Sướng	624.100	10,40
4	Trần Tiến Dũng	456.690	7,61

*Nguồn: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 24/03/2014 do VSD cung cấp*

✘ **Danh sách cổ đông sáng lập**

Doanh nghiệp chính thức đăng ký kinh doanh là Công ty cổ phần vào ngày 07 tháng 06 năm 2004, theo quy định của Luật Doanh nghiệp, tính đến thời điểm hiện nay, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

✘ **Cơ cấu cổ đông tại ngày 24/3/2014**

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông trong nước, nước ngoài	210	6.000.000	100
<i>Trong nước</i>	<i>209</i>	<i>5.999.900</i>	<i>99,998</i>
<i>Nước ngoài</i>	<i>1</i>	<i>100</i>	<i>0,002</i>
Cổ đông nhà nước, cổ đông khác	210	6.000.000	100
<i>Nhà nước</i>	<i>1</i>	<i>2.159.011</i>	<i>35,98</i>
<i>Khác</i>	<i>209</i>	<i>3.840.989</i>	<i>64,02</i>
Cổ đông tổ chức, cổ đông cá nhân	210	6.000.000	100
<i>Tổ chức</i>	<i>5</i>	<i>3.186.748</i>	<i>53,11</i>
<i>Cá nhân</i>	<i>205</i>	<i>2.813.252</i>	<i>46,89</i>

*Nguồn: theo danh sách chốt ngày 24/03/2014 do VSD cấp*

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

**5.1 Danh sách Công ty mẹ**

Không có.

**5.2 Danh sách những Công ty con, Công ty liên kết của Viwaseen – Huế**

Không có.

**6. Hoạt động kinh doanh**

**6.1. Sản phẩm, dịch vụ chính**

**a) Lĩnh vực kinh doanh của Công ty**

Hoạt động của Công ty tập trung chủ yếu vào 4 lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Nhà hàng và khách sạn
- Kinh doanh Bất động sản
- Sản xuất công nghiệp - Vật liệu xây dựng
- Thi công xây lắp

**Kinh doanh Nhà hàng và khách sạn**

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 đạt từ 6 - 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.

Lĩnh vực kinh doanh khách sạn – nhà hàng, các dịch vụ du lịch trong năm 2013 gặp nhiều khó khăn do tình hình chung của thị trường, các kết quả đạt được chưa có nhiều chuyển biến tích cực. Tổng lượt khách lưu trú đạt 8.007 lượt, trong đó có 2.807 lượt khách quốc tế, 5.270 lượt khách nội địa; tổng ngày khách lưu trú đạt 11.603 ngày khách; công suất sử dụng buồng

phòng đạt 27,3%. Bên cạnh đó việc chịu ảnh hưởng lớn từ sự khủng hoảng của nền kinh tế thế giới và tình trạng bất ổn chính trị ở một số nước đã làm giảm lượng khách quốc tế, mặt khác hiện nay lĩnh vực kinh doanh khách sạn – nhà hàng trên địa bàn Thành phố Huế có sự cạnh tranh gay gắt, hàng loạt các khách sạn tư nhân đạt tiêu chuẩn 3 sao ra đời làm cho thị phần trong lĩnh vực này ngày càng bị co hẹp, dẫn đến kết quả hoạt động trong năm trong lĩnh vực này chưa thực sự khả quan cũng như tiềm năng mong đợi.

### **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 sẽ đem lại nguồn thu chính cho Công ty cũng như là hoạt động tạo ra lợi nhuận chủ yếu. Trong giai đoạn trước năm 2011, 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. Hiện nay, do khó khăn chung của nền kinh tế và sự đình trệ trong hoạt động xây dựng, bất động sản, mảng kinh doanh này của Viwaseen – Huế đang gặp khó khăn. Tuy nhiên, Công ty đã tích cực lập các phương án chuyển nhượng dự án để tháo gỡ khó khăn tài chính và xác định, khi thị trường bất động sản ấm dần lên thì đây vẫn là mảng kinh doanh chủ đạo của Công ty.

### **Sản xuất công nghiệp – 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 60-100 m<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 - Phường Thủy Phương - Thị xã 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 90 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. 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 ồng công của Công ty nhằm khép kín dây chuyền sản xuất các sản phẩm công nghiệp của Viwaseen – Huế.

Trong năm 2013, do tình hình đầu tư xây dựng cơ bản đình trệ, nhiều công trình nằm trong tình trạng thiếu vốn thi công đã làm ảnh hưởng lớn đến lĩnh vực sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm của Công ty. Tổng sản lượng bê tông tiêu thụ trong năm đạt khoảng gần 11.000 m<sup>3</sup> bê tông các loại. Trong năm bê tông thương phẩm VIWASEEN-HUẾ đã cung cấp cho một số công trình, dự án tiêu biểu như: công trình cầu Hữu Trạch; công trình cầu đường sắt qua Sông Bồ; công trình cầu Như ý; công trình Nhà máy sợi Phú Hưng; Nhà máy Bia Phú Bài giai đoạn 3; Cầu Lịch Đợi; Nhà công vụ Công an Hương Trà; ...

### 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 (nay là Chi nhánh 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, Chi nhánh xây lắp số 01 đã tích cực chủ động tìm kiếm các công trình xây lắp trên địa bàn Thừa Thiên Huế. Đây là địa bàn chiến lược của Công ty, vì trong thời gian tới Thành phố Huế được quy hoạch, cải tạo để lên thành phố trực thuộc Trung Ương nên nhu cầu về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hiện nay là rất lớn. Hiện tại, do tình hình cắt giảm đầu tư công, các dự án, công trình thiếu vốn để thi công cho nên lĩnh vực này đã gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Công ty cũng đã tiếp cận tham gia đấu thầu thắng thầu được một số công trình tiêu biểu trên địa bàn như : Hệ thống thoát nước khu 7C Thị trấn Phú Bài; Cầu Hói xã Thủy Thanh ; Xây dựng hệ thống sân vườn Thị ủy Hương Thủy; ...

### b) Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty

**Bảng 1: Cơ cấu Doanh thu thuần của Công ty**

*ĐVT: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Q1 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Bất động sản	11.008	19,75%	1.256	4,59%	-	-
2	Khách sạn	3.740	6,71%	3.602	13,16%	658	36,17%
3	Thi công xây lắp	14.572	26,15%	8.580	31,34%	-	-
4	Vật liệu xây dựng	25.660	46,05%	13.773	50,30%	1.160	63,83%
5	Khác	746	1,34%	168	0,61%	-	-

<b>Tổng cộng</b>	<b>55.726</b>	<b>100%</b>	<b>27.379</b>	<b>100%</b>	<b>1.818</b>	<b>100%</b>
------------------	---------------	-------------	---------------	-------------	--------------	-------------

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế*

Hoạt động kinh doanh của Viwaseen – Huế trong giai đoạn 2012, 2013 gặp nhiều khó khăn. Doanh thu năm 2013 sụt giảm hơn 50% so với doanh thu thực hiện năm 2012, đóng góp chủ yếu vào mức suy giảm này là do 3 mảng có tỷ trọng lớn trong doanh thu là kinh doanh bất động sản, sụt giảm 88%, thi công xây lắp, sụt giảm 41% và kinh doanh vật liệu xây dựng, sụt giảm 46%.

**Bảng 2: Cơ cấu Lợi nhuận gộp của Công ty**

*DVT: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Q1 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Bất động sản	7.719	65,78%	563	27.57%	-	-
2	Khách sạn	-141	-1,20%	456	22.33%	61	n/a
3	Thi công xây lắp	2.040	17,38%	1.039	50.88%	-	-
4	Vật liệu xây dựng	1.581	13,47%	-87	-4.26%	-532	n/a
5	Khác	536	4,57%	71	3.48%	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>11.735</b>	<b>100%</b>	<b>2.042</b>	<b>100%</b>	<b>-471</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế*

Mặc dù tỷ trọng đóng góp trong doanh thu chỉ đứng thứ 3, nhưng mảng kinh doanh bất động sản đóng góp chủ đạo vào lợi nhuận gộp của Công ty, với hơn 65% trong năm 2012. Tuy nhiên, với diễn biến trầm lắng của thị trường bất động sản trong năm 2013, mảng này đã không còn giữ được vị trí có tỷ trọng cao trong tổng lợi nhuận gộp của công ty. Lợi nhuận gộp của Công ty giảm 82%, từ mức 11,7 tỷ xuống xấp xỉ 2 tỷ. Tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần sụt giảm nhanh từ mức trên 21% trong năm 2012 về xấp xỉ 7,5% trong năm 2013.

## 6.2. Kế hoạch phát triển kinh doanh

Trong các năm tiếp theo, bên cạnh việc ổn định cơ cấu tổ chức và mô hình quản lý, Viwaseen – Huế sẽ tăng cường nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp; quản lý, cảnh báo và phòng ngừa rủi ro trong các lĩnh vực hoạt động chủ yếu, đặc biệt là đối với lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, một trong các lĩnh vực chiếm tỷ trọng doanh thu cao trong các năm hoạt động vừa qua. Đồng thời, Công ty cũng sẽ chú trọng đến công tác tìm kiếm cơ hội và mở

rộng lĩnh vực hoạt động sang một số ngành nghề mới nhằm cơ cấu lại tỷ trọng hoạt động và đa dạng hóa các nguồn cung cấp sản phẩm và dịch vụ của doanh nghiệp.

Cụ thể, để đối mặt với những khó khăn thách thức trong năm 2014, HĐQT Công ty xác định bên cạnh việc tăng cường vai trò quản lý, giám sát các mặt hoạt động của Công ty, các thành viên HĐQT cần tích cực phối hợp hơn nữa, thường xuyên nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty nhằm hỗ trợ tối đa công tác chỉ đạo điều hành sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, phấn đấu thực hiện hoàn thành các mục tiêu kinh doanh trong thời gian tới. Một số định hướng hoạt động chủ yếu của HĐQT trong năm 2014 như sau:

- Tập trung đổi mới phương thức và nâng cao vai trò quản trị doanh nghiệp; Tăng cường quản lý, giám sát và hỗ trợ tối đa để Ban điều hành thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2014.
- Tăng cường tìm kiếm các cơ hội đầu tư, mở rộng hợp tác kinh doanh, liên doanh/liên kết, nghiên cứu mở rộng một số lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty.
- Tăng cường vai trò hơn nữa của các thành viên HĐQT: Xây dựng cụ thể hóa chương trình hành động của HĐQT; Gắn vai trò, trách nhiệm của các thành viên trong các lĩnh vực được HĐQT thống nhất phân công; Tăng cường sự phối hợp quản lý giữa các thành viên nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát các mặt hoạt động của Công ty theo quy định của Điều lệ và Luật doanh nghiệp.
- Tăng cường bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông, tạo điều kiện và môi trường làm việc công bằng - minh bạch, đảm bảo quyền lợi và thu nhập cho người lao động.

### 6.3. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- ✘ Logo của Công ty:



- ✘ Phát minh sáng chế và bản quyền: Chưa có

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

### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm liền trước năm đăng ký giao dịch

- ✘ **Kết quả hoạt động kinh doanh**

**Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty***ĐVT: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Q1 2014	% thay đổi 2013 so với 2012
1	Tổng giá trị tài sản	130.805	131.066	129.885	0,2%
2	Doanh thu thuần	55.726	27.379	1.818	-50,87%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-65	-4.932	-1.485	n/a
4	Lợi nhuận khác	415	265	-3	-36,14%
5	Lợi nhuận trước thuế	350	-4.668	-1.488	n/a
6	Lợi nhuận sau thuế	-1.342	-4.770	-1.488	n/a
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế*

Công ty có mức thay đổi không đáng kể trong quy mô tổng tài sản, xấp xỉ quanh mức 130 tỷ. Doanh thu thuần của công ty sụt giảm mạnh, từ đó dẫn tới thua lỗ trong hoạt động kinh doanh. Trong năm 2012, mặc dù lợi nhuận trước thuế dương 350 triệu nhưng lợi nhuận sau thuế của Công ty vẫn ghi nhận lỗ hơn 1,3 tỷ là do chi phí thuế TNDN Công ty phải hạch toán trong kỳ.

Trong năm 2013, theo danh mục dự án đầu tư đã được phê duyệt, Viwaseen – Huế tiếp tục triển khai thực hiện các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của dự án Khai thác Mỏ đá làm VLXD thông thường tại Xã Hương Thọ - Huyện Hương Trà – Tỉnh Thừa Thiên Huế. Đối với dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng – số 2 Nguyễn Tri Phương – Thành phố Huế, trong năm Công ty tập trung thực hiện tìm kiếm đối tác để liên doanh/liên kết, chuyển nhượng dự án theo chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất thông qua ngày 28/01/2013. Trong thời gian chờ các nhà thầu tiếp tục thi công các hạng mục của dự án thì chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2013 của dự án vẫn được Công ty vốn hóa vào giá trị của dự án.

\* Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán đối với BCTC 2013:

Dự án “Siêu thị và cao ốc văn phòng” đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Tuy nhiên, chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2013 của dự án này là 4.352.811.544 đồng vẫn tiếp tục vốn hóa vào giá trị công trình là chưa phù hợp với quy định Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay” (lũy kế chi phí đi vay không đủ điều kiện vốn hóa đã ghi nhận vào giá trị công trình đến thời điểm 31/12/2013 là 9.763.651.002 đồng). Nếu thực hiện đúng quy định thì chi phí lãi vay phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm tăng thêm 4.352.811.544



đồng và khoản mục “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” trên Báo cáo kết quả kinh doanh sẽ giảm đi một lượng tương ứng. Đồng thời, các khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013 giảm đi 9.763.651.002 đồng.

Dự án “Trung tâm thi đấu thể dục thể thao” đã có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, giá trị đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là 1.766.443.917 đồng sẽ được các ban ngành có liên quan xác định giá trị còn lại để bồi thường. Do đó, chi phí thiệt hại của dự án còn tùy thuộc vào Quyết định giá trị bồi thường của cấp có thẩm quyền sau này.

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

### \* Những thuận lợi

- Đời sống của người dân được cải thiện đáng kể, bởi vậy nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng có chất lượng cao ngày càng tăng.
- Ngành du lịch nước ta có tốc độ phát triển nhanh trong những năm gần đây, điều này được biểu hiện thông qua lượng khách du lịch gia tăng qua các năm, lễ hội festival Huế ngày càng khẳng định giá trị và gây được tiếng vang trong cộng đồng khách du lịch trong và ngoài nước.
- Khách sạn Viwaseen – Huế đang sở hữu cổ phần hiện đang nằm trên vị trí đẹp của Thành phố Huế, đây chính là yếu tố hết sức thuận lợi cho Viwaseen – Huế cạnh tranh với các khách sạn lớn khác trong cùng địa bàn.
- Đội ngũ cán bộ quản trị, điều hành của Viwaseen – Huế có trình độ và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực khách sạn, bất động sản. Đội ngũ lãnh đạo và CBCNV luôn được quan tâm đào tạo, đào tạo lại để có khả năng thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.

### \* Những khó khăn

Năm 2013, Viwaseen – Huế tiếp tục gặp nhiều khó khăn, các kết quả đã đạt được trên một số lĩnh vực hoạt động không hoàn thành theo các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Khủng hoảng tài chính toàn cầu, tài chính trong nước ảnh hưởng làm cho thị trường bất động sản đóng băng. Dự án siêu thị và cao ốc văn phòng của Công ty trong giai đoạn hoàn thiện, chưa tìm được đối tác hợp tác kinh doanh hoặc chuyển nhượng vì vậy chưa có lợi nhuận;
- Doanh thu từ hoạt động sản xuất công nghiệp của Công ty là sản phẩm bê tông thương phẩm mới đi vào hoạt động, Công ty phải chi trả chi phí lãi vay vốn cố định và vốn lưu động và các khoản chi phí tiếp cận thị trường cao dẫn đến lợi nhuận thấp;

- Dự án khai thác mỏ đá đang trong giai đoạn đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng nên chưa tạo được nguồn thu từ dự án này;
- Do chính sách đầu tư công bị cắt giảm dẫn đến một số công trình xây lắp giảm đi rất nhiều, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
- Do ảnh hưởng suy thoái kinh tế, số lượng khách lưu trú từ Châu Âu và khu vực đến Huế giảm dẫn đến doanh thu từ dịch vụ của Khách sạn sụt giảm.

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

### × Vị thế của công ty trong ngành

Công ty chính thức đi vào hoạt động với thương hiệu Viwaseen - Huế kể từ tháng 6/2006 (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.

### × Triển vọng phát triển của ngành

#### ***Kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, thi công xây lắp***

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 Tỉnh Thừa Thiên Huế.

#### ***Kinh doanh khách sạn***

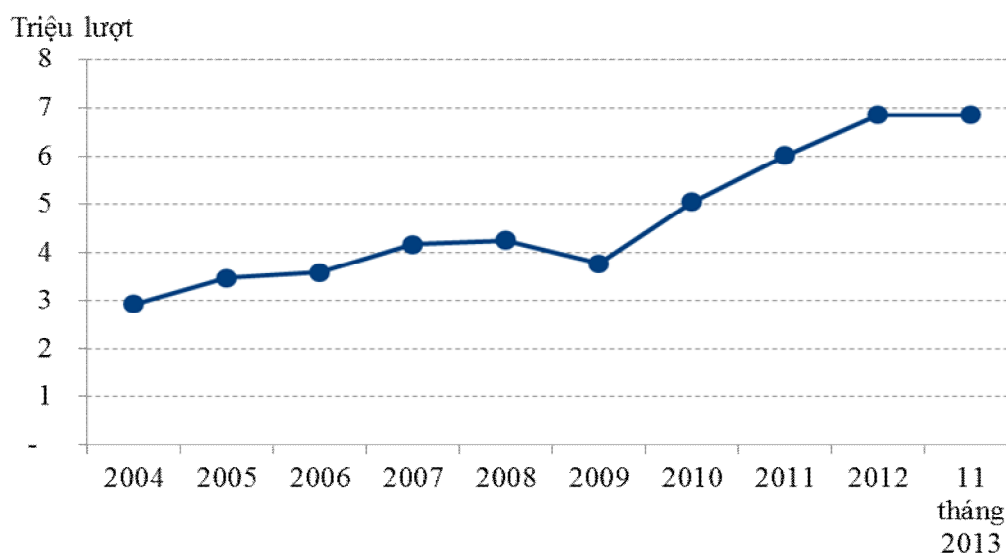
Kinh doanh khách sạn và các dịch vụ liên quan đang được kỳ vọng là ngành có tiềm năng tăng trưởng tốt tại Việt Nam nói chung, Tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng do được hội đủ những điều kiện có thể phát triển ngành này bởi những lý do sau:

- 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.

- Du lịch là ngành công nghiệp dịch vụ không khói, đã thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn đóng góp tỷ trọng đáng kể vào GDP của cả nước. Việt Nam đã được biết đến như một điểm du lịch hòa bình, ổn định và thân thiện trong lòng du khách thế giới. Ngành du lịch nước ta có tốc độ phát triển rất nhanh trong những năm gần đây, điều này được biểu hiện thông qua lượng khách du lịch gia tăng qua các năm.

**Biểu đồ 1: Số lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong những năm qua**



*Nguồn: Tổng cục du lịch Việt Nam*

- Bên cạnh đó, Tài nguyên du lịch của Việt Nam phong phú với việc sở hữu một đường bờ biển trải dài hơn 3.200 km từ Bắc tới Nam, 125 bãi biển và vịnh đẹp và hàng nghìn các đảo lớn nhỏ, 2.741 di tích, thắng cảnh được xếp hạng di tích quốc gia, 5 di sản được UNESCO công nhận là di sản thế giới tại Việt Nam,... đồng thời với khí hậu ôn đới gió mùa đặc biệt là từ miền Nam Trung bộ đổ vào khí hậu ẩm áp, nắng quanh năm.
- Việc gia nhập vào WTO vào ngày 1/11/2007 giúp tiến trình hội nhập quốc tế của Việt Nam ngày càng mở rộng và rõ nét. Ngành du lịch là một trong những ngành được cam kết mở rộng nhất. Một số các điều kiện thủ tục đối với khách du lịch được giảm nhẹ như việc miễn visa đối với khách du lịch các nước Đông Nam Á cũng như việc mở rộng tăng cường quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới thông qua các sự kiện kinh tế và văn hóa. Do đó số lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đang ngày một gia tăng.
- Nền kinh tế Việt Nam đang chuyển đổi từ nông nghiệp sang nền kinh tế dịch vụ. Hơn một phần ba của tổng sản phẩm trong nước được tạo ra bởi các dịch vụ, trong đó bao gồm khách sạn và phục vụ công nghiệp và giao thông vận tải. Nhà sản xuất và xây dựng (28%) nông nghiệp, và thủy sản (20%) và khai thác mỏ (10%).

- Các chính sách luật pháp liên quan đến ngành này càng được hoàn thiện. Chính sách cho phép người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở trong vòng 50 năm, chính sách cho phép người Việt kiều được phép mua nhà tại Việt Nam, chính sách phát triển du lịch biển cũng như quy hoạch chiến lược tổng thể phát triển ngành du lịch và quy hoạch phát triển du lịch từng vùng miền của Tổng cục du lịch là tín hiệu tốt cho sự phát triển của ngành.
  - Cùng với sự phát triển của ngành du lịch thì kinh doanh dịch vụ lưu trú cũng đang phát triển mạnh mẽ. Trong các loại hình cơ sở lưu trú, khách sạn là loại hình phổ biến nhất phục vụ nhu cầu của du khách. Đây là hoạt động kinh doanh có hiệu quả, hàng năm, doanh thu và nộp ngân sách từ hoạt động kinh doanh khách sạn chiếm một tỷ trọng lớn xấp xỉ 2/3 trong tổng doanh thu của toàn ngành du lịch. Sự thành công đó có được là do sự nỗ lực phấn đấu của ngành khách sạn trong đó có đóng góp của hoạt động kinh doanh ăn uống. Hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống, và các dịch vụ liên quan khác trong các khách sạn có vai trò quan trọng góp phần quyết định sự thành bại trong kinh doanh của khách sạn.
- ✘ **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**

Định hướng phát triển của Công ty là trở thành Công ty hàng đầu trên địa bàn tỉnh và các khu vực lân cận về kinh doanh khách sạn và dịch vụ với ngành nghề chính là: kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp, sản xuất công nghiệp vật liệu xây dựng. Đây đều là những mảng kinh doanh đầy tiềm năng, thể hiện khả năng nắm bắt cơ hội của Công ty trước triển vọng ngành du lịch, bất động sản và sự hồi phục của thị trường bất động sản cũng như lĩnh vực trong thời gian tới, phù hợp với định hướng chính sách của Nhà nước và chuyển biến của nền kinh tế Việt Nam cũng như kinh tế địa phương.

## 9. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lượng lao động của Công ty đến thời điểm 31/12/2013 là 92 người.

Cơ cấu trình độ lao động tại Công ty:

### Cơ cấu lao động tại Công ty

TT	Tiêu chí	Số lượng	Tỷ trọng %
<i>Theo trình độ</i>			
1	Trên đại học	02	2,17%
2	Đại học và Cao đẳng	30	32,61%
3	Trung + Sơ cấp	60	65,22%

<b>Tổng cộng</b>		<b>92</b>	<b>100%</b>
<i>Theo giới tính</i>			
1	Nam	58	63,04%
2	Nữ	34	36,96%
<b>Tổng cộng</b>		<b>92</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Viwaseen – Huế*

Chế độ làm việc, chính sách đãi ngộ người lao động:

- Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, tùy theo tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, khi có yêu cầu về tiến độ dự án, Công ty có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động, ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm phù hợp chế độ của Nhà nước hiện hành và được xét nâng bậc lương khi đến kỳ hạn.
- Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định.
- Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, công ty còn có thưởng thêm cho CBCNV vào các dịp lễ, tết và hết năm tài chính.
- Ngoài ra, hàng năm Công ty trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp hoàn cảnh khó khăn, chế độ thăm quan, nghỉ mát hàng năm,... Những chính sách khen thưởng đãi ngộ đó có ảnh hưởng tích cực giúp người lao động hăng say làm việc và có tinh thần gắn bó lâu dài với Công ty.

## 10. Chính sách cổ tức

- ✘ Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
  - Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
  - Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
  - Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.
- ✘ Tình hình chi trả cổ tức tại Viwaseen – Huế trong năm 2011-2013 và kế hoạch 2014 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014 F
Tỷ lệ chi trả cổ tức (theo mệnh giá)	12 %	0 %	0 %	0% <sup>1)</sup>

Nguồn: Viwaseen – Huế

## 11. Tình hình tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng.

### 11.1. 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 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: 05 - 45 (năm)
- Máy móc, thiết bị: 06 - 10 (năm)
- Thiết bị văn phòng: 05 - 07 (năm)
- Phương tiện vận tải: 08 - 10 (năm)

Tài sản cố định vô hình:

- Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.
- Phần mềm kế toán được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

#### × Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2013 là 2.974.000 đồng/người/tháng. Viwaseen – Huế luôn áp dụng chính sách khen thưởng xứng đáng đối với các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc trong lao động, có các sáng kiến cải tiến kỹ thuật nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sản xuất kinh doanh ; đồng thời áp dụng các biện pháp phòng ngừa, xử phạt và kỷ luật nghiêm minh các trường hợp vi phạm các nội quy, quy định của Công ty.

#### × Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tính đến thời điểm 31/12/2013, việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ, không có nợ quá hạn. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

✘ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

✘ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, mức trích lập hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

**Trích lập các quỹ của Công ty qua các năm**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
1	Quỹ đầu tư phát triển	1.970	1.970	1.970
2	Quỹ dự phòng tài chính	2.104	2.104	2.104
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế*

✘ **Tổng dư nợ vay**

Tình hình dư nợ vay của Công ty trong thời gian vừa qua như sau:

**Tổng dư nợ vay**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>		<b>21.933</b>	<b>13.679</b>	<b>13.948</b>
1	NHTM Công Thương Nam TT Huế	12.608	11.603	12.184
	Vay dài hạn đến hạn trả	9.325	2.076	1.764
	- NHTM Đại Chúng VN – CN Đà Nẵng	3.100	-	-
2	- NHTM Quân Đội – CN Huế	4.515	1.276	1.164
	- NHTM Công Thương Nam TT Huế	800	800	600
	- NH NN&PTNT Thừa Thiên Huế	910	-	-
<b>Vay và nợ dài hạn</b>		<b>26.446</b>	<b>28.162</b>	<b>28.162</b>

1	NHTM Đại Chúng VN – CN Đà Nẵng	21.716	24.816	24.816
2	NHTM Quân Đội – CN Huế	2.630	2.046	2.046
3	NHTM Công Thương Nam TT Huế	2.100	1.300	1.300
<b>Tổng cộng</b>		<b>48.379</b>	<b>41.481</b>	<b>42.110</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế

× **Tình hình công nợ hiện nay:**

▪ **Các khoản phải thu**

**Chi tiết các khoản phải thu của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>19.602</b>	<b>14.195</b>	<b>11.804</b>
1	Phải thu khách hàng	11.190	10.874	8.436
2	Trả trước cho người bán	8.063	3.307	3.307
3	Các khoản phải thu khác	623	709	756
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-274	-695	-695
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>19.602</b>	<b>14.616</b>	<b>11.804</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế

▪ **Các khoản phải trả**

**Chi tiết các khoản phải trả của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>43.825</b>	<b>35.652</b>	<b>35.026</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	21.933	13.679	13.948
2	Phải trả người bán	5.591	12.222	11.219



3	Người mua trả tiền trước	1.186	777	1.234
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	3.775	3.742	3.552
5	Phải trả người lao động	642	372	350
6	Chi phí phải trả	2.586	2.537	2.462
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	8.112	2.324	2.260
<b>Nợ dài hạn</b>		<b>26.506</b>	<b>39.710</b>	<b>40.644</b>
1	Phải trả dài hạn khác	-	11.503	12.436
2	Vay và nợ dài hạn	26.446	28.162	28.162
3	Doanh thu chưa thực hiện	60	45	45
<b>Tổng cộng</b>		<b>70.331</b>	<b>75.432</b>	<b>75.669</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC quý I/2014 của Viwaseen – Huế

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	0,65	0,54
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,57	0,47
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,54	0,57
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,16	1,35
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	vòng	11,7	8,85
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	vòng	0,43	0,21

<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	(0,02)	(0,17)
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ	%	(0,02)	(0,09)
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	(0,01)	(0,04)
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	(0,001)	(0,18)
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VNĐ/CP	n/a	n/a

*Nguồn: Báo cáo thường niên 2013 của Viwaseen – Huế*

## 12. Hội đồng quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng

### ❖ Hội đồng quản trị

<b>Hội đồng quản trị</b>	
Ông Trần Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Ngô Văn Sướng	Thành viên HĐQT
Bà Thiều Quang Quyên	Thành viên HĐQT
Ông Doãn Tô Hoài	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Khắc Toàn	Thành viên HĐQT

### ✦ Ông Trần Tiến Dũng – Chủ tịch HĐQT

Số CMND	011100500 cấp ngày 04/10/2005 tại Công an Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	20/05/1958
Nơi sinh	Tam Hưng - Thanh Oai - Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 31 Ngõ 82 Đường Phạm Ngọc Thạch - Đống Đa - Hà Nội
Trình độ văn hóa	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 - UBXDCHB Thành phố Hà Nội.

- + Từ năm 1983 đến năm 1993: Kiến trúc sư UBND Tp 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.
- + Từ T06/2006 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế

Chức vụ hiện nay ở công ty	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác:	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Viwaseen
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 456.690 cổ phần, tương ứng 7,61% Đại diện cho Tổng Công ty Viwaseen: 824.661 cổ phần, tương ứng 13,74%
Các khoản nợ với Công ty	Không
Khen thưởng	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Tổng Công ty Viwaseen, sở hữu 2.159.011 tương ứng 35,984%

✘ **Ông Thiệu Quang Quyền – Thành viên HĐQT**

Số CMND	011185793 cấp ngày 19/1/2004 tại Công an Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	03/10/1957
Nơi sinh	Thiệu Vân - Thiệu Hóa - Thanh Hóa
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	18 ngõ 379 Đội Cấn - Liễu Giai - Ba Đình - Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng - Kỹ sư tin học
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Từ 10/1974 - 10/1975: công trường 57 Bộ Xây dựng.</li> <li>+ Từ 11/1975 - 10/1980: Học nghề tại Bulgaria</li> <li>+ Từ 10/1980 - 9/1981: Công ty Xây dựng số 18- Bộ Xây dựng.</li> <li>+ 9/1981 đến nay: Công ty Xây dựng cấp thoát nước nay là Tổng công ty Viwaseen.</li> <li>+ Từ T6/2006 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế</li> </ul>
Chức vụ hiện nay ở công ty	Thành viên HĐQT Công ty
Chức vụ tại các tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Tổng công ty Viwaseen
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 1.600 cổ phần, tương ứng 0,0267% Đại diện cho Tổng Công ty Viwaseen: 623.675 cổ phần, tương ứng 10,395%
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	<i>Tổng Công ty Viwaseen</i> , sở hữu 2.159.011 tương ứng 35,984%

✘ **Ông Doãn Tô Hoài - Thành viên HĐQT**



Số CMND	1718240024 cấp ngày 30/7/2010 tại Công an Thanh Hóa
Giới tính	Nam
Ngày sinh	25/11/1972
Nơi sinh	Thanh Hóa
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	324/5 Điện Biên Phủ - Phường Trường An – Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 1996 đến năm 1998 cán bộ kỹ thuật thi công công trình khách sạn Gumam – 83 Lý Thường Kiệt – Hà Nội;</li> <li>+ Tháng 4 năm 1998 đến tháng 9/1998 cán bộ kỹ thuật thi công Nhà máy lắp giáp thiết bị viễn thông NEX;</li> <li>+ Tháng 10 năm 1998 đến tháng 4 năm 1999 cán bộ kỹ thuật thi công công trình: Nhà giống cây trồng Vũ Thu, Thái Thụy Thái Bình</li> <li>+ Tháng 5 năm 1999 đến tháng 1 năm 2000 cán bộ kỹ thuật thi công công trình: Đài truyền hình Việt Nam tại TP Huế.</li> <li>+ Năm 2000 cán bộ kỹ thuật thi công công trình Nhà khách công ty Thạch Cao xi măng Huế.</li> <li>+ Năm 2001 cán bộ kỹ thuật thi công công trình Nhà học và nhà làm thí nghiệm trường CĐSP Huế.</li> <li>+ Năm 2002 cán bộ kỹ thuật thi công công trình Kho bạc TP Huế</li> <li>+ Năm 2003 đến năm 2005 chủ nhiệm công trình Hệ thống thoát nước Thị Xã Đông Hà</li> <li>+ Tháng 4 năm 2006 phụ trách phòng Kế hoạch kỹ thuật thi công chi nhánh Công ty CP VINACONEX – 10 tại Huế</li> <li>+ Tháng 09/2006 chuyên viên phòng Kế hoạch và Quản lý dự án Công ty CP Đầu tư &amp; Xây dựng Viwaseen – Huế</li> <li>+ Tháng 4/2008 Phó phòng Kế hoạch và Quản Lý Dự án Công ty CP Đầu tư &amp; Xây dựng Viwaseen – Huế</li> <li>+ Tháng 6/2009 Trưởng ban Quản lý dự án Công ty CP Đầu tư &amp; Xây dựng Viwaseen – Huế</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tháng 02/2011 Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế</li> <li>+ Tháng 04/2011 đến nay Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư &amp; Xây dựng Viwaseen – Huế.</li> <li>+ Từ 04/2011 đến 05/2014: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế</li> <li>+ Từ T6/2014 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế</li> </ul>
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc Công ty
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 100 cổ phần, tương ứng 0,00167% Đại diện cho Tổng Công ty Viwaseen: 623.675 cổ phần, tương ứng 10,395%
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	<i>Tổng Công ty Viwaseen</i> , sở hữu 2.159.011 tương ứng 35,984%

**\* Ông Ngô Văn Sướng - Thành viên HĐQT**

Số CMND	011751732 cấp ngày 21/11/2005 tại Công an Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	29/12/1955
Nơi sinh	Đoàn Kết - Thanh Miện - Hải Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 5 ngõ 35 phố Tây Sơn - Đống Đa - Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế ngành Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Từ năm 1973 đến năm 1977: đi bộ đội</li> <li>+ Từ năm 1977 đến năm 1986: Học tập tại Tiệp Khắc</li> </ul>

	+ Từ năm 1986 đến nay: Tự kinh doanh, hiện là Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Đại Tây Dương.
	+ Từ T6/2006 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen Huế.
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác	Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Đại Tây Dương
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 624.100 cổ phần, tương ứng 10,401% Đại diện: 0 cổ phần
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

**\* Ông Nguyễn Khắc Toàn – Thành viên HĐQT**

Số CMND	191382307 cấp ngày 1/9/2006 tại Công an Thừa Thiên Huế
Giới tính	Nam
Ngày sinh	12/08/1978
Nơi sinh	Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	09 Nguyễn Hữu Huân - Tp Huế
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản Trị Kinh Doanh
Quá trình công tác	+ Từ tháng 10/2001 đến 12/2007: Công tác tại Trường Cao đẳng nghề Du lịch Huế + Từ tháng 01/2008 đến 08/2008: Công tác tại Công ty Cổ phần Dệt may SCAVI Huế + Từ tháng 09/2008 đến tháng 5/2009: Công tác tại Công ty Cổ phần AVINA TRADING - Huế + Từ tháng 06/2009 đến nay: Công tác tại Công ty Cổ phần Du lịch Huế + Tháng 5/2013 đến nay : Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Huế. + Từ T6/2013 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và

	Xây dựng Viwaseen Huế
Chức vụ hiện nay ở công ty	Thành viên HĐQT Công ty
Chức vụ tại các tổ chức khác	Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT CTCP Du lịch Huế
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 0 cổ phần Đại diện cho CTCP Du lịch Huế: 728.000 cổ phần, tương ứng 12,13%
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	CTCP Du lịch Huế, sở hữu 728.000 cổ phần, tương ứng 12,13%

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc	
Ông Doãn Tô Hoài	Quyền Tổng Giám đốc

- ✘ **Ông Doãn Tô Hoài – Quyền Tổng Giám đốc**  
(Nhu thông tin đã trình bày tại phần Hội đồng quản trị)

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát	
Ông Trần Văn Long	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Đinh Nho Mạnh	Thành viên
Bà Ngô Thị Kim Phượng	Thành viên

- ✘ **Ông Trần Văn Long – Trưởng Ban kiểm soát**

Số CMND	070492231 cấp ngày 30/03/1993 tại Công an Tuyên Quang
Giới tính	Nam
Ngày sinh	24/02/1976
Nơi sinh	Tân Quang - Tuyên Quang
Quốc tịch	Việt Nam



Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phòng 506A- TT Bưu điện - Phố Chùa Láng - Đống Đa - Hà Nội
Trình độ văn hóa	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 nước và môi trường Việt Nam + Từ T5/2009 đến T6/2011: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế + Từ T6/2011 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ tại các tổ chức khác	Chuyên viên phòng Tài chính Kế toán Tổng công ty Viwaseen.
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 1,000 cổ phần, tương ứng 0,0167% Đại diện: 0 cổ phần
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

**\* Ông Đinh Nho Mạnh – Thành Viên Ban kiểm soát**

Số CMND	191884959 cấp ngày 14/11/2011 tại Công an Thừa Thiên Huế
Giới tính	Nam
Ngày sinh	15/10/1979
Nơi sinh	Sơn Tân - Hương Sơn - Hà Tĩnh
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu chung cư Đông Nam Thủy Trường – Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư 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
	+ Từ T5/2009 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư và xây dựng Viwaseen – Huế
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Phó Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư, Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ tại các tổ chức khác :	Không
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 100 cổ phần, tương ứng 0,00167% Đại diện: 0 cổ phần
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

**\* Bà Ngô Thị Kim Phượng – Thành viên Ban kiểm soát**

Số CMND	191362846 cấp ngày 11/10/2001 tại Công an TT Huế
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	19/10/1976
Nơi sinh	Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	06 Đường Chùa Ông, TT Huế
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Ngoại ngữ
Quá trình công tác	+ Từ 1999 đến 2004: làm việc tại Khách sạn Thái Bình + Từ 2004 đến nay: làm việc Khách sạn Heritage - Huế + Từ T6/2011 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế

Chức vụ hiện nay ở Công ty	Trưởng Bộ phận Lễ tân Khách sạn Heritage – Huế, Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ tại các tổ chức khác :	Không
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 100 cổ phần, tương ứng 0,00167% Đại diện: 0 cổ phần
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

#### ❖ Phòng Tài chính – Kế toán

Phòng Tài chính – Kế toán	
Bà Nguyễn Thị Lan Dung	Phụ trách phòng Tài chính Kế toán

#### ✘ Bà Nguyễn Thị Lan Dung – Phụ trách phòng Tài chính Kế toán

Số CMND	190813707 cấp ngày 10/12/2008 tại Công an TT Huế
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	10/05/1965
Nơi sinh	Phú Dương – Phú Vang - TT Huế
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	115/2 Lê Thánh Tôn - TP Huế
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	+ Từ 02/1987 - 09/1996: Kế toán Công ty Du Lịch BTT + Từ 10/1996 - 04/2004: Kế toán Công ty DL Cổ Đô Huế + Từ 05/2004 - 05/2010: Kế toán Công ty LD Vận chuyển Du lịch TT Huế + 06/2010 đến 04/2014: Kế toán khách sạn Heritage thuộc CTCP Đầu tư và xây dựng Viwaseen – Huế.

	+ Từ T4/2014 đến nay: Phụ trách phòng Tài chính Kế toán CTCP Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Phụ trách phòng Tài chính Kế toán
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không
Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến 24/03/2014)	Sở hữu: 0 cổ phần Đại diện: 0 cổ phần
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:	Không

### 13. Tài sản

#### Tài sản cố định của Công ty tại 31/12/2013

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>44.938</b>	<b>13.893</b>	<b>31.045</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	17.370	3.572	13.798
2	Máy móc, thiết bị	15.591	6.600	8.991
3	Phương tiện vận tải	11.853	3.597	8.256
4	Thiết bị văn phòng	124	124	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>102</b>	<b>61</b>	<b>41</b>
1	Phần mềm máy tính	72	37	35
2	Khác	30	25	6
<b>III</b>	<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.362</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán 2013 của Viwaseen – Huế

#### Tài sản cố định của Công ty tại 31/03/2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>44.938</b>	<b>14.687</b>	<b>30.251</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	17.370	3.739	13.631

2	Máy móc, thiết bị	15.591	6.924	8.667
3	Phương tiện vận tải	11.853	3.900	7.953
4	Thiết bị văn phòng	124	124	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>102</b>	<b>64</b>	<b>38</b>
1	Phần mềm máy tính	72	38	34
2	Khác	30	26	4
<b>III</b>	<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81.296</b>

Nguồn: BCTC Quý I/2014 của Viwaseen – Huế

Nhìn chung, quy mô tài sản của Công ty không có nhiều biến động. Điểm cần lưu ý đó là khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty, cụ thể như sau:

- Dự án “Siêu thị và cao ốc văn phòng” đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang của Dự án tính tới thời điểm 31/03/2014 là 78.340.096.530 đồng, trong đó giá trị lãi vay lũy kế từ thời điểm dừng thi công là 10.697.371.266 đồng.
- Dự án Trung tâm thi đấu thể dục thể thao đã có quyết định thu hồi đất của UBND Tỉnh TT Huế. Theo đó, giá trị đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là 1.766.443.917 đồng sẽ được các ban ngành có liên quan xác định giá trị còn lại để bồi thường. Do đó, chi phí thiệt hại của dự án còn tùy thuộc vào Quyết định giá trị bồi thường của cấp có thẩm quyền sau này.

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

##### × Chỉ tiêu kế hoạch năm 2014

##### Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013 (Kiểm toán)	Năm 2014 (Kế hoạch)	Tỷ lệ so với 2013
1	Doanh thu thuần	27.378	34.291	125,25%
2	Lợi nhuận sau thuế	-4.770	n/a	-
3	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-2%	n/a	-
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-8,17%	n/a	
5	Cổ tức	0%	0%	-

Nguồn: Theo nghị quyết số 01NQ/CT-ĐHĐCD thường niên năm 2014 của Viwaseen – Huế

Trong năm 2014, Viwaseen – Huế đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu thuần khoảng 25% so với thực hiện 2013, tức là đạt xấp xỉ 34,29 tỷ đồng. Công ty không đạt mục tiêu lợi nhuận do các yếu tố kinh doanh còn tiềm ẩn nhiều biến động, cụ thể như việc đền bù dự án Trung tâm thi đấu thể dục thể thao, việc tìm kiếm và đàm phán với các đối tác để chuyển nhượng dự án Siêu thị cao ốc văn phòng và bản thân hoạt động kinh doanh nội tại của Công ty phụ thuộc lớn vào các diễn biến của thị trường bất động sản, xây dựng.

#### × **Đánh giá kết quả hoạt động quý I 2014**

Hết quý I 2014, Viwaseen – Huế ghi nhận 1,82 tỷ doanh thu, trong đó mảng khách sạn đóng góp 657 triệu đồng, mảng kinh doanh bê tông xây dựng đóng góp 1.160 triệu đồng, tổng doanh thu quý I đạt 5,31% so với kế hoạch cả năm. Doanh thu thực hiện đạt thấp so với kế hoạch là điều dễ hiểu do hoạt động Viwaseen – Huế có tính chu kỳ cao, quý I các năm là khoảng thời gian mà các hoạt động xây dựng hay du lịch sẽ giảm nhịp độ do có dịp nghỉ lễ lớn Tết nguyên đán.

#### × **Giải pháp thực hiện để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên**

- Mở rộng hoạt động đầu tư trong một số lĩnh vực khác như đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh nhà và hạ tầng; đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà hàng; ...
- Nghiên cứu mở rộng lĩnh vực hoạt động trong một số ngành nghề mới như khai thác mỏ; sản xuất và kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng;
- Nâng cao năng lực tổ chức thi công tham gia đấu thầu các gói thầu, công trình, dự án có giá trị lớn, tập trung vào các lĩnh vực như thi công hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, giao thông, cấp thoát nước ... nhằm đón đầu các dự án đầu tư cải thiện và nâng cao hệ thống hạ tầng đô thị chuẩn bị triển khai trên địa bàn theo chủ trương phát triển Tỉnh Thừa Thiên Huế trở thành Thành phố trực thuộc TƯ hoàn thành trước năm 2015 của Bộ Chính trị;
- Nghiên cứu, xúc tiến đầu tư thành lập các công ty con, công ty liên kết; Tham gia đầu tư tài chính vào một số công ty khác;
- Tập trung phát triển nguồn lực nhân sự chất lượng cao.

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

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Chúng tôi nhận thấy Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế luôn phát huy thế mạnh là một trong những công ty hàng đầu trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản, thi công

xây lắp. Nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong năm 2014 là có tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký giao dịch**

Không có.

## V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông.
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần.
3. **Tổng số chứng khoán đăng ký giao dịch:** 6.000.000 cổ phần (*Sáu triệu cổ phần*).
4. **Phương pháp tính giá:**

### 4.1 Giá trị sổ sách cổ phiếu:

Giá trị sổ sách cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2013 và 31/03/2014 như sau:

	31/12/2014	31/03/2014
Vốn chủ sở hữu	55.703.835.754 đồng	54.215.744.217 đồng
Số lượng cổ phần đang lưu hành	6.000.000 cổ phần	6.000.000 cổ phần
Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần	9.284 đồng/cp	9.036 đồng/cp

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 và BCTC quý I năm 2014 của Viwaseen – Huế*

### 4.2 Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên

Giá đóng cửa 10 phiên liên tiếp tính tới thời điểm 22/05/2014 (ngày giao dịch cuối cùng trước thời điểm hủy niêm yết) của cổ phiếu VHH như sau:

Ngày giao dịch	Giá đóng cửa
22/05/2014	1.900 đồng
21/05/2014	1.800 đồng
20/05/2014	1.700 đồng
19/05/2014	1.700 đồng
16/05/2014	1.700 đồng
15/05/2014	1.800 đồng
14/05/2014	2.000 đồng
13/05/2014	1.900 đồng
12/05/2014	2.100 đồng
09/05/2014	2.300 đồng
<b>Trung bình</b>	<b>1.900 đồng</b>

*Nguồn: cafeF.vn*



Trên cơ sở phương pháp xác định giá nêu trên, mức giá dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế sẽ do Hội đồng quản trị thông báo bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, việc đánh giá giá cổ phiếu Viwaseen – Huế như trên được dùng làm giá tham chiếu để tính biên độ dao động giá trong ngày giao dịch đầu tiên cho cổ phiếu được thực hiện trên cơ sở lý thuyết về tài chính, chứng khoán và cả mức độ chấp nhận của các nhà đầu tư hiện nay trên thị trường tự do. Việc đánh giá này nhằm mục đích tham khảo cho nhà đầu tư mà không bao hàm việc cam kết giá trị cổ phiếu, đồng thời việc đánh giá này phản ánh quan điểm tại thời điểm đánh giá, giá thực tế cổ phiếu Viwaseen – Huế sẽ do thị trường quyết định sau khi cổ phiếu của Viwaseen – Huế chính thức được giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Theo Nghị định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài được nắm giữ “tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng”. Như vậy, tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch của Công ty.

Tính tới thời điểm 24/03/2014, tại danh sách cổ đông của Công ty có 01 cá nhân là người nước ngoài nắm giữ cổ phiếu của Công ty với số lượng cổ phần là 100 cổ phần, tương đương 0,002% tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch của Công ty.

## 6. Các loại thuế có liên quan

Công ty có nghĩa vụ nộp những loại thuế sau đây:

- Theo Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp sửa đổi được kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa 13 thông qua, có hiệu lực từ ngày 01/01/2014, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%; Giảm xuống 20% từ 01/01/2016.
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt nam.
- Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.
- Theo Luật Thuế Thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 và Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/09/2008 hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu nhập cá nhân của Chính phủ thì nhà đầu tư cá nhân phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với các thu nhập phát sinh từ đầu tư chứng khoán như sau:

- Thu nhập từ đầu tư vốn: lợi tức cổ phần và các thu nhập đầu tư vốn dưới các hình thức khác không bao gồm đầu tư vào trái phiếu Chính phủ;
- Thu nhập từ chuyển nhượng vốn: thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn trong các tổ chức kinh tế, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán, thu nhập từ chuyển nhượng vốn dưới hình thức khác;
- Thu nhập từ thừa kế là chứng khoán, phần vốn trong các doanh nghiệp, ...;
- Thu nhập từ nhận quà tặng là chứng khoán, phần vốn trong các doanh nghiệp...

Các quy định về thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực từ ngày 01/01/2009.

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

### 1. Tổ chức đăng ký giao dịch

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

Trụ sở chính: 05 Lý Thường Kiệt - Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế

Điện thoại: 054.3813699 / 054.3830603 Fax: 054.3813839

Website: <http://www.vih.com.vn/>

### 2. Tổ chức kiểm toán

#### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Trụ sở chính: Lô 78-80, Đường 30 tháng 3, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 0511.3655886 Fax: 0511.3655887

Website: <http://www.aac.com.vn>

### 3. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG

✦ *Trụ sở chính:*

Địa chỉ: Tầng 1&7, Tòa nhà Trung Yên Plaza, Lô O17, KĐT Trung Yên,  
P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04.37726699 Fax: 04.37726763 Website: <http://www.ocs.com.vn/>

✦ *Chi nhánh Sài Gòn*

Địa chỉ: Tầng M - tòa nhà Central Park - số 117 Nguyễn Du, Bến Thành,  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08.62906296 Fax: 08.62906399

## VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013 và Báo cáo tài chính quý I/2014

*Huế, ngày tháng năm 2014*

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN - HUẾ**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Q.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TRẦN TIẾN DŨNG**

**ĐOÃN TÔ HOÀI**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**PHỤ TRÁCH PHÒNG TCKT**

**TRẦN VÂN LONG**

**NGUYỄN THỊ LAN DUNG**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**VŨ HỒNG SƠN**