

Huế, ngày 15 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

VỀ KẾT QUẢ SXKD VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2012 & KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2013

Thực hiện kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2012 đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua, Công ty VIWASEEN-Huế đã quyết liệt triển khai thực hiện đồng bộ các giải pháp tích cực trên tất cả các mặt hoạt động của đơn vị nhằm hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Tuy nhiên, năm 2012 là năm với nhiều sự bất ổn về kinh tế vĩ mô ... trong bối cảnh Chính phủ phải thực hiện chính sách tiền tệ và tài khoá thắt chặt, tổng cầu của xã hội sụt giảm đã ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn đơn vị.

PHẦN 1

TỔNG QUÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2012

I. Các nhiệm vụ SXKD chủ yếu của kế hoạch SXKD năm 2012:

Trong năm 2012, thực hiện theo các chỉ tiêu kế hoạch đã được HĐQT giao, Công ty VIWASEEN-Huế tập trung thực hiện chủ yếu các mục tiêu chính như sau:

- Tạm dừng đầu tư Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng, số 02 Nguyễn Tri Phương, tp Huế, hoàn thiện công tác quyết toán, thanh lý và thu hồi giá trị tạm ứng cho các nhà thầu liên quan đồng thời tích cực tìm kiếm khách hàng, đối tác để chuyển nhượng dự án hoặc cùng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh khai thác dự án.
- Tập trung hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng và thực hiện thi công xây dựng hoàn thành đưa vào hoạt động dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường công suất 80.000 -100.000 m³/năm tại Hòn Chi Vôi, Thôn Liên Bằng, Xã Hương Thọ - Thị Xã Hương Trà - Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Thực hiện đầu tư hoàn chỉnh các hạng mục còn lại và hạng mục phụ trợ sản xuất thuộc dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm nhằm bảo quản xe máy thiết bị nâng cao năng lực sản xuất và giảm chi phí sửa chữa thường xuyên đối với xe máy thiết bị. Quyết toán dự án hoàn thành và bàn giao tài sản cho Chi nhánh Bê tông và khai thác mỏ vận hành, khai thác.
- Kiện toàn về tổ chức nhân sự, bộ máy điều hành sản xuất kinh doanh cùng với các nội quy, quy trình, quy chế quản lý, điều hành của Chi nhánh bê tông và khai thác mỏ.
- Tập trung công tác tiếp thị, giới thiệu sản phẩm bê tông cho các đối tác, các dự án, chủ đầu tư công trình có nguồn vốn ổn định, khả năng thanh toán tốt. Mở rộng sản xuất ra địa bàn phía Bắc Tỉnh Thừa Thiên Huế nhằm chiếm lĩnh thị trường cung ứng sản phẩm trên toàn địa bàn tỉnh.

- Tăng cường công tác giám sát và quản lý chi phí trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn - nhà hàng đối với Khách sạn Heritage; Nghiên cứu phương án kinh doanh mới nhằm cải thiện hiệu quả kinh doanh của Khách sạn.
- Tập trung thực hiện thi công các công trình, hạng mục công trình còn dở dang chuyển tiếp từ năm 2011; Chủ động tiếp cận đấu thầu thắng thầu các công trình, hạng mục công trình mới trên địa bàn nhằm mở rộng và từng bước chuyển dịch hướng phát triển lĩnh vực thi công xây lắp ưu tiên đối với những công trình có nguồn vốn rõ ràng, ổn định và thanh toán tốt.
- Thực hiện quyết toán tiền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Kiểm Huệ - thành phố Huế đồng thời hoàn thiện mọi nghĩa vụ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khách hàng đã mua đất tại dự án;

Trong năm qua, ngoài sự thuận lợi đó là Công ty luôn nhận được định hướng và đồng thuận của ĐHQĐ, HDQT Công ty, sự toàn tâm, toàn ý đoàn kết, nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty, thì Công ty Viwaseen Huế đã gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan đã làm ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động của đơn vị như:

- Nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh tiếp tục bị co hẹp, có những thời điểm bế tắc do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế từ năm trước: Khoản vay từ các năm trước vẫn phải chịu lãi suất ở mức cao, trong khi khả năng vay vốn, huy động vốn từ các đơn vị tín dụng mới trong năm 2012 đòi hỏi phải có dòng tiền để đáo hạn hoặc tài sản khác thế chấp để đảm bảo vay được từ các nguồn vốn với lãi suất thấp hơn...
- Năm 2012, với những chính sách kiểm chế lạm phát, bình ổn giá cả, tiết giảm đầu tư công, ổn định kinh tế vĩ mô... của Nhà nước đã làm cho giá cả, lãi suất, chỉ số giá... có phần giảm nhiệt nhưng vẫn chưa ổn định. Một trong những hệ quả của các chính sách trên đã làm cho Tổng cầu của xã hội sụt giảm nghiêm trọng đặc biệt là Ngành xây dựng, rơi vào tình trạng thừa "cung" thiếu "cầu", sản xuất đình trệ, làm ảnh hưởng xấu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn đơn vị.
- Bên cạnh đó, các thủ tục hành chính còn nhiều quy định rườm rà, phức tạp, đặc biệt là trong công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng. Do quy trình, thủ tục đền bù, cưỡng chế thu hồi đất đang còn nhiều bất cập, chưa có sự đồng nhất trong các văn bản hướng dẫn dẫn đến tình trạng sai sót, khiếu kiện của các dự án phải thu hồi đất khác, điều này đã làm ảnh hưởng tiêu cực đến công tác GPMB của dự án Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại Xã Hương Thọ, Thị xã Hương Trà tỉnh Thừa Thiên Huế của Công ty, sự chống đối và bất hợp tác của 03 hộ dân còn lại/07 hộ dân thuộc phạm vi dự án, trong khi chính quyền địa phương vẫn bối rối không quyết liệt trong công tác cưỡng chế thu hồi đất...
- Dự án trọng điểm, Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng, số 02 Nguyễn Tri Phương, thành Phố Huế đã tạm dừng thi công - do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan khác nhau (hạng mục chính xây dựng phần thân mới chỉ thi công hoàn thành ước đạt 60% khối lượng) điều này đã làm hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh tế của dự án cũng như uy tín của Tổng Công ty, của Công ty VIWASEEN-Huế trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Áp lực trả nợ nguồn vốn vay đầu tư các dự án ngày càng tăng, đặc biệt là đối với dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng đã đến kỳ trả nợ bao gồm cả nợ gốc và lãi vay kể từ tháng 02/2011, trong khi dự án vẫn chưa được vận hành khai thác và tự trả nợ.

- Kết quả kinh doanh của Khách sạn Heritage tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn, không có chuyển biến tích cực do thị phần ngày càng bị thu hẹp bởi sự cạnh tranh khốc liệt từ các đơn vị kinh doanh khách sạn, cơ sở lưu trú khác mới hoàn thành đưa vào kinh doanh khai thác trong năm 2011, 2012.
- Công tác tiếp cận tìm kiếm cơ hội đầu tư, thi công xây lắp một số công trình, dự án trên địa bàn gặp nhiều khó khăn do việc dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng chậm tiến độ so với cam kết của Công ty với Lãnh đạo Tỉnh Thừa Thiên Huế, ảnh hưởng đến uy tín của Công ty với chính quyền địa phương, một phần do tình trạng suy thoái chung của nền kinh tế.
- Công tác thu hồi công nợ của các Công ty gặp nhiều khó khăn do tình trạng thiếu vốn chung của thị trường, do tranh giành thị phần, cạnh tranh giá bán và điều kiện thanh toán...

Trước những khó khăn đó và những vấn đề còn tồn tại cũ chưa được giải quyết dứt điểm đã dẫn đến kết quả sản xuất kinh doanh đạt được trong năm 2012 là chưa thực sự khả quan, không hoàn thành kế hoạch đề ra.

Tuy nhiên, với sự quyết tâm và nỗ lực cao của các cấp Lãnh đạo Công ty, sự cố gắng nỗ lực của toàn thể CBCNV trong toàn đơn vị, năm 2012 Công ty đã đạt được một số chỉ tiêu đáng khích lệ:

II. Các kết quả SXKD chủ yếu đạt được trong năm 2012:

- Giá trị đầu tư đạt: 100 triệu đồng đạt 0,4 % so với kế hoạch 2012, bằng 0,8 % so với 2011;
- Giá trị SXKD đạt 49,998 tỷ đồng đạt 67,2% so với kế hoạch 2012, bằng 85,3% so với 2011;
- Giá trị Doanh Thu đạt 60,531 tỷ đồng đạt 80 % so với kế hoạch 2012, tăng 28% so với doanh thu năm 2011;

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

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

1. Dự án Siêu thị & Cao ốc văn phòng:

- Địa điểm : Số 02 Nguyễn Tri Phương, phường Phú Nhuận, thành Phố Huế.
- Diện tích sử dụng đất : 2.577,8 m².
- Diện tích xây dựng: 835,2 m².
- Quy mô : 15 tầng nổi + 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư : 143,175 tỷ.
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.
- Nguồn vốn: Vốn tự có + Vốn vay tín dụng.

* Tình hình thi công:

Đến nay, dự án hoàn thành khoảng 60% tổng khối lượng, tuy nhiên, hầu hết giá cả các vật tư chính phục vụ thi công công trình đều tăng đột biến....cộng với tình hình kinh tế khó khăn, thị trường vốn và bất động sản, nhu cầu thuê văn phòng ... "đóng băng" như hiện nay, việc tiếp tục thực hiện dự án là không khả thi, không mang lại hiệu quả về mặt kinh tế. Do vậy 05/4/2012 Hội đồng quản trị Công ty VIWASEEN-Huế đã thống nhất dừng thực hiện dự án và tìm kiếm đối tác, khách hàng để chuyển nhượng/hợp tác đầu tư thực hiện dự án. Chủ

trương chuyển nhượng dự án đã được Đại hội đồng cổ động công ty Viwaseen Huế thông qua tại Nghị quyết số 03 NQ/CT-DHĐCĐ ngày 28/01/2013.

Hiện nay, Công ty VIWASEEN Huế cũng đang tích cực tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng toàn bộ dự án, đồng thời xin ý kiến chấp thuận của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

*** Tình hình giải ngân nguồn vốn vay của dự án từ Đơn vị tài trợ vốn - Tổng công ty tài chính cổ phần dầu khí Chi nhánh Đà Nẵng:**

Đến 31/12/2012, Tổng giá trị giải ngân cho toàn dự án là hơn 70 tỷ đồng, trong đó giải ngân cho các gói thầu xây lắp kể trên là: 52,2 tỷ đồng (giải ngân từ nguồn vốn vay của PVFC là 24,8 tỷ đồng).

Trước những khó khăn về huy động vốn, thời hạn rút vốn của hợp đồng tín dụng đã ký với Tổng Công ty tài chính cổ phần dầu khí Việt Nam - chi nhánh Đà Nẵng (PVFC) là 31/12/2011. Tuy nhiên, kể từ thời điểm 7/2011, PVFC đã ngừng giải ngân cho dự án và đề nghị rà soát, đánh giá lại hiệu quả của toàn dự án do việc chậm tiến độ gây ra và xem xét việc chấm dứt hợp đồng tín dụng đối với Công ty Viwaseen - Huế.

2. Dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm kết hợp dây chuyền sản xuất ống bê tông theo công nghệ va rung - Giai đoạn I : Đầu tư đồng bộ dây trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 80 m3/h.

Hiện nay, Dự án đã được đầu tư hoàn thành Giai đoạn I, trong năm 2012, Công ty đã tiếp tục thực hiện đầu tư hoàn thiện một số hạng mục phụ trợ còn lại của dự án như: nhà sửa chữa, tập kết xe máy thiết bị ; Nhà kho bảo quản phụ gia; Mái che trạm trộn bê tông; và các hạng mục bổ trợ khác đồng thời thực hiện quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành và giao tài sản cho chi nhánh Bê tông và khai thác Mỏ vận hành khai thác và trích khấu hao tài sản theo quy định.

3. Dự án Khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường công suất 80.000 - 100.000 m3/năm.

- Tên dự án: Khai thác mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường;
- Địa điểm thực hiện dự án: Hòn Chi Vôi, Thôn Liên Bằng, xã Hương Thọ, huyện Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Diện tích đất sử dụng: 8,1 ha, trong đó diện tích khai thác 3,9ha.
- Quy mô: Công suất khai thác dự kiến 80.000-100.000m3/năm.
- Tổng mức đầu tư dự án: 24,2 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: + Vốn tự có: 30%.
+ Vốn vay: 70%.
- Thời gian hoạt động của dự án: 20 năm.

3.1 Tình hình thực hiện dự án

Công ty đã cơ bản hoàn thiện các thủ tục cần thiết để tiến hành triển khai xây dựng dự án, tuy nhiên công tác GPMB vẫn chưa hoàn thành do sự chống đối, bất hợp tác của 03 hộ còn lại/ 07 hộ dân trong phạm vi dự án không chấp hành theo quyết định trong khi Chính quyền UBND Thị xã Hương Trà chưa tiến hành cưỡng chế thu hồi đất theo quy định. Cụ thể:

*** Các công việc đã thực hiện hoàn thành:** Trong thời gian qua, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư để triển khai thực hiện đầu tư ngay sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể:

- Cấp phép khai thác Mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường; Khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500; lập hồ sơ kỹ thuật các thửa đất trong phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án; Lập, thẩm định và phê duyệt dự án cải tạo và phục hồi môi trường của thực hiện dự án, báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án; Lập thiết kế kỹ thuật thi công khai thác mỏ; Lập và thẩm định phương án dò tìm và xử lý bom mìn, vật nổ trong phạm vi thực hiện dự án; Lập và thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công Khai tác Mỏ khoan nổ mìn...

- Công tác đền bù giải phóng mặt bằng : Thực hiện chi trả tiền và hỗ trợ thêm ngoài chính sách cho 04 (tương ứng với diện tích là 2,1 ha)/07hộ dân (tương ứng với diện tích là 06 ha) trong phạm vi giải phóng mặt bằng là 8,1 ha để thực hiện dự án với tổng số tiền là: 125.396.800 đồng (03 hộ còn lại không nhận tiền chi trả do không chấp nhận giá trị bồi thường theo Quyết định phê duyệt của UBND Thị xã Hương Trà).

*** Kế hoạch triển khai các công việc tiếp theo trong thời gian tới**

- Tiếp tục bám sát, phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Trà (trước đây là Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư Huyện Hương Trà), UBND xã Hương Thọ để tiến hành cưỡng chế GPMB ngay sau khi UBND Thị xã Hương Trà phê duyệt phương án cưỡng chế và kế hoạch cưỡng chế; Một mặt tích cực tuyên truyền, vận động các hộ dân hợp tác nhận tiền bồi thường hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để không phải thực hiện cưỡng chế thi hành.
- Hoàn thiện các hồ sơ cần thiết về xin thuê đất, để được UBND tỉnh T T Huế cho thuê, ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở & các tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng;

Hoàn thiện bộ máy tổ chức, phương thức, mô hình hoạt động và đưa vào sản xuất kinh doanh khai thác dự kiến vào Quý III/2013.

2. Các khó khăn, tồn tại và kiến nghị.

** Về công tác giải phóng mặt bằng:* Dự án khai thác đá làm vật liệu thông thường là dự án thuộc thẩm quyền Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng giao cho nhà đầu tư, thuộc trách nhiệm của chính quyền địa phương - UBND thị xã Hương Trà thực hiện do vậy Chủ đầu tư không được phép chủ động thỏa thuận với các hộ dân về giá trị đền bù.

Trong quá trình thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã chủ động và tích cực phối hợp cùng Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Trà, UBND Xã Hương Thọ cũng như các ban ngành, đoàn hội liên quan tuyên truyền, vận động và tiến hành công tác giải phóng mặt bằng theo đúng trình tự, quy định hiện hành của Nhà nước. Tuy nhiên, đến nay vẫn còn 03 hộ không chấp hành thực hiện nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo chính sách của nhà nước và chi phí hỗ trợ thêm ngoài chính sách của Công ty.

Công ty cũng đã nhiều lần tiếp xúc trực tiếp với các hộ dân để tuyên truyền, vận động, ngoài khoản bồi thường, hỗ trợ theo chính sách bình quân là 70.000.000 đồng/ha, Công ty đề nghị hỗ trợ thêm ngoài chính sách là 10.000.000 đồng/ha nhưng 03 hộ dân còn lại vẫn không đồng ý. Đến ngày 24/8/2011, để yêu cầu các hộ dân nghiêm túc thực hiện theo quy định của Nhà nước, UBND Huyện hương Trà đã chủ trì cuộc họp với sự tham gia của các ban, ngành liên quan và đã đi đến thống nhất thực hiện phương án cưỡng chế thi hành quyết định

336
IG T
PH
& X
ASE
UE
UAT

420/QĐ-UBND ngày 24/5/2011 của UBND Thị xã Hương Trà để giải phóng mặt bằng giao cho nhà đầu tư.

Công ty VIWASEEN-Huế và Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Trà đã tập hợp hoàn thiện hồ sơ cưỡng chế từ tháng 10/2011 và xin ý kiến HĐND, UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế, HĐND tỉnh đã tổ chức họp bàn và đề nghị UBND Thị xã Hương Trà tiếp tục rà soát, thẩm định lại toàn bộ quy trình, thủ tục về thu hồi đất theo các văn bản còn hiệu lực của Trung ương và của địa phương để đảm bảo tránh tình trạng khiếu kiện, tranh chấp, xảy ra bạo lực trong thời gian cưỡng chế GPMB. Đến ngày 17/9/2012, nhằm hướng dẫn, cụ thể hoá các bước tiến hành thu hồi đất, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 30/2012/QĐ-UBND về quy định trình tự thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Tỉnh.

Xét thấy thời gian hoàn thành công tác cưỡng chế giải phóng mặt bằng sẽ mất nhiều thời gian và chi phí, do vậy tiến độ triển khai hoàn thành dự án sẽ kéo dài so với kế hoạch đã đề ra, vì vậy đến ngày 6/11/2012, Công ty đã chủ động đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Trà triệu tập cuộc họp với sự tham gia của đầy đủ các bên liên quan: Chính quyền TX Hương Trà, Đảng bộ, UBND Xã hương Thọ, các Đoàn Thể, UBMT Tổ quốc xã, hội phụ nữ xã cùng với 03 hộ dân nhằm mục đích giải thích, tuyên truyền và vận động lần cuối đối với 03 hộ còn lại nghiêm chỉnh chấp hành các chế độ, chính sách pháp luật của Nhà nước - phương án đền bù đã được duyệt (một mặt để hoàn thiện quy trình, khép kín hồ sơ phục vụ cho công tác cưỡng chế trong trường hợp 03 hộ dân vẫn không chấp hành)...Tuy nhiên, tại cuộc họp, 03 hộ còn lại luôn tỏ thái độ chống đối, bất hợp tác vẫn không chấp hành giá bồi thường theo phương án đã duyệt và đề nghị với mức giá 150.000.000 đồng/ha về đất, 60.000.000 đồng/ha về cây và đồng thời được toàn quyền bán cây thu hồi vốn. Với đề nghị trên là quá cao so với thực tế cũng như trái hoàn toàn với các quy định về bồi thường hỗ trợ của nhà nước. Đề nghị này đã không được các thành viên dự họp đồng ý vì trái với các quy định của Nhà nước cũng như tạo tiền lệ xấu trong quá trình GPMB của các dự án lân cận trên địa bàn thị xã Hương Trà.

Ngày 9/11/2012, Công ty VIWASEEN-Huế phối hợp cùng Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã hương Trà, cùng với các bên liên quan đã họp bàn, hoàn thiện toàn bộ hồ sơ cưỡng chế theo quyết định số 30/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 trình UBND thị xã Hương Trà thống qua và chờ phê duyệt để có cơ sở tiến hành thực thi cưỡng chế giải phóng mặt bằng.

Sau nhiều lần giải thích, tuyên truyền, vận động nhưng 03 hộ dân còn lại vẫn tỏ thái độ bất hợp tác, chống đối và từ chối nhận tiền đền bù theo quyết định, Ngày 20/12/2012, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Hương Trà, phối hợp cùng các bên liên quan và Công ty cùng đã rà soát, hoàn thiện toàn bộ hồ sơ, thủ tục cũng như phương án cưỡng chế và tổng hợp, báo cáo UBND Thị xã Hương Trà đề nghị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

Đến ngày 30/01/2013, đại diện các sở TN&MT, sở KH&ĐT Tỉnh, UBND Thị xã Hương Trà và Công ty VIWASEEN Huế đã họp bàn, phân tích và đi đến thống nhất báo cáo đề nghị UBND Tỉnh chỉ đạo các ban ngành liên quan triển khai thực hiện thu hồi đất bàn giao cho chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật hiện hành (Quy trình số 30/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012). Ngày 18/3/2013 UBND tỉnh đã có văn bản chỉ đạo UBND Thị xã Hương Trà khẩn trương tiến hành giải phóng mặt bằng theo thẩm quyền, trách nhiệm của UBND Thị xã...

Đến ngày 12/4/2004, lãnh đạo UBND thị xã Hương Trà chỉ đạo và đích thân đồng chí Nguyễn Viết Dũng - Phó Chủ tịch UBND Thị xã - chủ tịch Hội đồng bồi thường GPMB chủ trì buổi họp cùng với sự tham gia của Đảng ủy, UBND xã Hương Thọ, Hội Phụ nữ, Đoàn thể của phường, Thôn; Chủ đầu tư và 03 hộ dân... nhằm đối thoại trực tiếp với 03 hộ dân còn lại nhằm tuyên truyền, giải thích về quyền lợi và nghĩa vụ của công dân khi nhà nước thu hồi đất... Tuy nhiên, 03 hộ còn lại vẫn từ chối, thoái thác đưa ra những lý do không thỏa đáng và không nhận tiền bồi thường hỗ trợ theo quy định.

Hiện nay, UBND thị xã Hương Trà đang soát xét các thủ tục pháp lý cuối cùng để quyết định cưỡng chế để thu hồi đất giao cho Công ty thực hiện dự án.

Hiện nay, Công ty VIWASEEN-Huế đã chuẩn bị mọi điều kiện cần thiết để cùng phối hợp với các bên liên quan thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với 03 hộ còn lại không chấp hành quyết định ngay sau khi phương án, kế hoạch cưỡng chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt, dự kiến hoàn thành công tác cưỡng chế thu hồi đất sau 16 ngày kể từ ngày quyết định cưỡng chế có hiệu lực.

* Về nguồn vốn để thực hiện dự án: Trong thời gian qua, Công ty đã chủ động làm việc với các ngân hàng trên địa bàn Tỉnh TT Huế và cơ bản đã thống nhất về nguyên tắc tài trợ vốn cho dự án.

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

Khách sạn Heritage có một vị trí rất thuận tiện, khuôn viên rộng rãi, thoáng mát, nằm trên trục đường Lý Thường Kiệt, Tp Huế là vị trí đắc địa, trung tâm thành phố, gần các Trung tâm hành chính, cơ quan tài chính, các khu tham quan, du lịch... Là một trong những khách sạn lớn có uy tín và thương hiệu trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ngoài những lợi thế trên, năm 2012 với nhiều khó khăn, tồn tại và nguyên nhân chủ quan, khách quan khác đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của khách sạn, cụ thể:

- Thị phần khách du lịch ngày càng bị thu hẹp, các chỉ tiêu lượt khách và ngày khách giảm mạnh một phần do khủng hoảng kinh tế, diễn biến phức tạp chính trị phức tạp ở một số nước trên thế giới, làm cho lượng khách quốc tế suy giảm ... đây là đối tượng khách hàng chiếm tỷ trọng lớn, một phần do cơ sở vật chất, cơ sở vui chơi giải trí, các địa điểm du lịch trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế chưa phong phú, đa dạng, chưa thu hút được khách du lịch.
- Sự cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh du lịch ngày càng cao, nhiều khách sạn, cơ sở lưu trú mới của tư nhân trên địa bàn thành phố ra đời có chất lượng tốt và giá cả dịch vụ rất cạnh tranh.
- Cơ sở vật chất hiện tại của khách sạn chưa được đầu tư đồng bộ, chưa có các dịch vụ bổ trợ, diện tích nhà hàng không đáp ứng được nhu cầu thực tế hiện nay, khách sạn mới chỉ khai thác kinh doanh dịch vụ lưu trú.
- Cơ sở vật chất đã qua hơn 08 năm hoạt động đã xuống cấp, chưa được nâng cấp, sửa chữa, thay thế ... không đáp ứng được yêu cầu của khách hàng, đặc biệt là các khách Quốc tế.
- Giá dịch vụ tại khách sạn vẫn chưa có tính cạnh tranh cao do giá vốn cao (Chi phí lãi vay vốn đầu tư, tiền thuê đất, khấu hao TSCĐ, CCDC... cao).
- Bộ máy nhân sự của Chi nhánh khách sạn hầu hết đã lớn tuổi, tác phong làm việc theo lối cũ, bao cấp ... không có giải pháp cải tiến, bị động trong sản xuất kinh doanh.

Do vậy, các kết quả đạt được trong năm qua là rất thấp:

- Doanh thu năm 2012 đạt: 3.871 tr.đồng, bằng 62,4% so với kế hoạch năm 2012, bằng 86,3% của năm 2011.
- Tổng số lượt khách phục vụ đạt: 8.605 lượt, bằng 87,13% của năm 2011.
- Tổng số ngày khách đạt: 12.539 ngày, bằng 84,4% của năm 2011;
- Công suất sử dụng buồng bình quân ước đạt: 29,5% bằng 79,4% của năm 2011.

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

Công tác sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm của Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ đã bước sang năm thứ 2 đi vào hoạt động. Sản phẩm bê tông thương phẩm của Chi nhánh sản xuất đã có chất lượng ổn định, được thị trường đón nhận khá tích cực, được sự tin tưởng hợp tác của một số bạn hàng lớn trong Tỉnh.

Ngoài sự cố gắng nỗ lực, sự chỉ đạo sâu sát, kịp thời của Ban lãnh đạo công ty và sự đoàn kết, nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty, trong năm qua quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty đã gặp rất nhiều khó khăn đã làm cho kết quả kinh doanh chưa thực sự khả quan, cụ thể:

- Thị trường cung ứng sản phẩm tiếp tục bị thu hẹp, suy giảm mạnh do nhu cầu giảm, trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế hầu như không có dự án, công trình lớn nào được khởi công xây dựng mới, thị trường BĐS đóng băng. Đầu ra cho sản phẩm chủ yếu cung cấp cho các công trình, dự án đã thực hiện dở dang từ năm trước, khối lượng còn lại là không nhiều: tính đến tháng 3/2012 giá trị sản lượng còn lại từ năm trước là 5 tỷ đồng;
- Khi thị trường cung ứng sản phẩm tiếp tục bị thu hẹp, sự tranh giành thị phần với các đơn vị cung cấp khác càng khốc liệt (Bê Tông Trường Phú, Bê tông xây lắp Tỉnh Thừa Thiên Huế đã đi vào hoạt động nhiều năm...): cạnh tranh giá bán, điều kiện thanh toán, chiết khấu bán hàng và các chế độ hậu mãi sau bán hàng ... cùng với sự suy yếu của hầu hết các khách hàng, đối tác lớn, điều này kéo theo công tác thu hồi công nợ luôn gặp khó khăn. Thiếu vốn lưu động dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh, có những thời điểm trong năm sản xuất phải gián đoạn do hết nguyên nhiên vật liệu đầu vào.
- Khoản vay đầu tư từ những năm trước vẫn phải chịu lãi suất cao, công ty chưa có cơ sở để tiếp cận các nguồn cho vay với lãi suất thấp hơn.
- Theo kế hoạch trong năm 2012, Công ty sẽ đầu tư hoàn thành và đưa vào sử dụng Dự án Khai thác Mỏ đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại Xã Hương Thọ, TX Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế để cung cấp nguyên liệu đá đầu vào cho Trạm trộn bê tông thương phẩm đã được vận hành sản xuất nhằm hạ giá thành sản phẩm, nâng cao tính cạnh tranh, giảm lượng tiền mặt phải chi mua nguyên vật liệu đầu vào và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn trong quá trình sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, do vướng mắc trong công tác GPMB nên dự án đã chưa hoàn thành theo dự kiến.
- Dự án trạm trộn bê tông thương phẩm kết hợp dây chuyền sản xuất ống bê tông theo công nghệ va rung được thực hiện theo 2 giai đoạn, Giai đoạn I: Đầu tư trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 80m³/h, các xe máy thiết bị đi kèm cùng với đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: san nền, đường giao thông, nhà tập kết xe máy thiết bị, văn phòng làm việc, nhà ở cho công nhân... cho cả 2 giai đoạn của dự án. Giai đoạn II:

Đầu tư dây chuyền sản xuất bê tông theo công nghệ và rung chưa được triển khai thực hiện. Vì vậy trong thời gian này, toàn bộ các chi phí khấu hao tài sản đều được phân bổ vào giá bê tông, làm cho giá thành sản xuất cao, giảm sức cạnh tranh, kết quả kinh doanh là chưa hiệu quả.

- Dây chuyền trạm trộn bê tông và hầu hết xe máy thiết bị thiết bị được đầu tư chủ yếu là của Trung Quốc, đến nay đã hoạt động được 02 năm, sản xuất kinh doanh được gần 60.000 m³ bê tông đã đến thời kỳ sửa chữa, thay thế do vậy chi phí sửa chữa, thay thế là rất lớn...

Trong năm qua Công ty đã và đang cung cấp sản phẩm trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế như: Dự án cầu đường bộ Bạch Hổ qua Sông Hương; Dự án Cầu Ga; Dự án Trường Huế Star; Công trình Thủy lợi Khe Ngang; Trường Nghề 23 Bộ Quốc Phòng; Cầu Truôi; Đường Tránh Huế; Công trình Trường bồi dưỡng cán bộ ngành tài chính; Dự án Huế Travle Plaza; Khách sạn Thuận Hóa; Khu nhà ở tại dự án An Cựu City; Bệnh viện phía Bắc Tỉnh TT Huế; Nhà máy Bia Phú Bài; Nhà máy sợi Phú Bài; Nhà xưởng Công ty Thuận Đức; Bệnh viện Ngoại Khoa Thành Phố Huế... với tổng khối lượng cung cấp trong năm 2012 đạt 23.800 m³ bê tông các loại.

III.4. Công tác thi công xây lắp:

Phát huy lợi thế về uy tín, thương hiệu của Công ty trên địa bàn Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế, những năm qua, hầu hết các công trình Công ty VIWASEEN-Huế đấu thầu, thắng thầu và thi công đều có nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Trong năm 2012, với chính sách phân khai vốn theo đợt từ nguồn vốn của Nhà nước để làm cơ sở tạm ứng, thanh quyết toán hợp đồng (tạm ứng, thanh quyết toán theo tỷ lệ giá trị nguồn vốn được cấp về ngân sách địa phương...), Công ty buộc phải tự ứng vốn thi công, điều này đã làm tăng nhu cầu vốn lưu động, tăng chi phí lãi vay và ảnh hưởng đến công tác thu hồi vốn, thu hồi công nợ, xoay vòng vốn của Công ty.

Năm qua, bên cạnh việc tập trung thực hiện các phần việc còn lại của các công trình chuyển tiếp từ năm 2011 và Chi nhánh đã chủ động tìm kiếm, tiếp cận đấu thầu và thắng thầu một số công trình mới trên địa bàn Thị xã Hương Thủy - Tỉnh Thừa Thiên Huế như: Xây dựng Trường mầm non Phường Thủy Châu, Hạ tầng kỹ thuật Phường Thủy Châu, Cải tạo UBMT TQ Thị xã Hương Thủy, Giao thông Khu dân cư Lương Mỹ giai đoạn II ... Tổng giá trị sản lượng thi công xây lắp đạt 16,7 tỷ đồng, doanh thu đạt 16,3 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch đề ra cho năm 2012.

PHẦN 2

DỰ KIẾN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

Căn cứ các kết quả SXKD đã đạt được trong năm 2012, trên cơ sở định hướng phát triển 05 năm giai đoạn 2011 - 2015, xuất phát từ việc đánh giá và nhận định tình hình thị trường trong thời gian tới, trước những giải pháp của Chính Phủ nhằm tăng nhanh tổng cầu của nền kinh tế, đặc biệt cầu về nhà ở xã hội và vật liệu xây dựng... Nắm bắt được tình hình đó, Công ty Viwaseen-Huế đã xây dựng kế hoạch các mục tiêu SXKD và đầu tư phát triển trong năm 2013 như sau:

I. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CHỦ YẾU NĂM 2013:

- Giá trị đầu tư : 23,4 tỷ đồng
- Giá trị Sản xuất kinh doanh : 62,6 tỷ đồng

- Giá trị Doanh thu : 65,16 tỷ đồng
- Nộp ngân sách nhà nước : 8,56 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2,700 tỷ đồng

II. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHỦ YẾU:

- Chủ động tiếp cận với các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng nhằm tiếp cận kịp thời các nguồn vốn với lãi suất thấp phần đầu luôn đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho SXKD và đầu tư phát triển của đơn vị.
- Rà soát các hạng mục đầu tư, mua sắm để triển khai đầu tư mua sắm theo thứ tự ưu tiên, theo từng giai đoạn, lộ trình phù hợp với tình hình tài chính của Công ty, phù hợp nhu cầu của thị trường, đảm bảo luân chuyển nhịp nhàng, hợp lý của dòng tiền trong toàn Công ty, quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ để đảm bảo nguồn vốn phục vụ SXKD;
- Ưu tiên tập trung vào SX VLCN, có khả năng tăng trưởng và tiêu thu nhanh thu hồi vốn sớm, mang lại lợi nhuận trong thời gian ngắn;
- Tăng cường hoạt động quản lý, giám sát quá trình thực hiện sản xuất kinh doanh trong mọi lĩnh vực của toàn Công ty nhằm tiết giảm chi phí sản xuất kinh doanh và hạ giá thành sản phẩm, nâng cao năng lực cạnh tranh, mang lại lợi nhuận (ban hành thêm các quy chế, quy định nhằm thực hiện các giải pháp giải pháp tiết giảm chi phí sản xuất kinh doanh, hạ giá thành sản phẩm).

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

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

- Quyết liệt trong công tác quyết toán, thanh lý hợp đồng đối với các Gói thầu thực hiện dở dang, thu hồi lại tạm ứng.
- Tiếp tục tìm kiếm đối tác, tìm kiếm khách hàng, để chuyển nhượng dự án hoặc cùng hợp tác đầu tư dự án.

* Dự án Khai thác mỏ đá làm VLXD: Bám sát công tác GPMB, đồng thời tập trung hoàn thiện mọi công tác cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện thi công xây dựng hoàn thành đưa vào hoạt động vào Quý III/2013.

* Dự án Trạm trộn bê tông thương phẩm Giai đoạn II: Nghiên cứu đánh giá thị trường, đánh giá tính khả thi và hiệu quả thực của Dự án sau khi đi vào khai thác để có cơ sở để quyết định đầu tư theo hướng tích cực, hiệu quả nhất.

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

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

- Nghiên cứu phương án kinh doanh mới: Khoán/hợp tác kinh doanh với các đối tác nhằm cải thiện kết quả kinh doanh của Khách sạn Heritage.

3. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

- Tích cực tiếp thị, quảng bá sản phẩm bất động sản cho thuê, thu hút khách hàng hợp tác bằng cách đa dạng hoá hình thức cho thuê, mục đích cho thuê, thời gian cho thuê cũng như hình thức thanh toán và hình thức chuyển nhượng đối với dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng - số 02 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế;

4. Trong lĩnh vực thi công xây lắp:

- Tăng cường tiếp cận để tham gia thi công một số công trình, dự án có giá trị lớn, có tính đặc thù, có nguồn vốn lành mạnh, khả năng thanh toán tốt chuẩn bị triển khai thực hiện trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế và các tỉnh lân cận.
- Tập trung thực hiện hoàn thành các công trình, hạng mục công trình để nghiệm thu, thanh toán thu hồi vốn theo từng giai đoạn.
- Thực hiện tiết giảm tối đa các chi phí quản lý, chi phí sản xuất, chi phí chung nhằm giảm giá thành sản phẩm, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

5. Trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp:

- Chú trọng đẩy mạnh công tác kinh doanh, tiếp thị giới thiệu sản phẩm đón đầu các công trình, các dự án xây dựng có tính đặc thù, có nguồn vốn lành mạnh, khả năng thanh toán tốt chuẩn bị triển khai thực hiện trên địa bàn Tỉnh Thừa Thiên Huế và các tỉnh lân cận.
- Thực hiện tiết giảm tối đa các chi phí quản lý, chi phí sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm nhưng vẫn đảm bảo chất lượng sản phẩm, tăng sức cạnh tranh, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tăng cường công tác quản lý và giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Bê tông và Khai thác Mỏ. Quản lý nguyên nhiên vật liệu đầu vào một cách hợp lý, giảm thiểu hao hụt, thất thoát, ứ đọng vật tư đầu vào.

6. Công tác tổ chức, lao động:

- Thu hút, tuyển dụng CBCNV đảm bảo đủ trình độ, năng lực phù hợp với từng bộ phận để phục vụ cho công tác vận hành sản xuất kinh doanh của dự án Khai thác mỏ đá làm VLXD thông thường sắp được triển khai.
- Thực hiện cắt giảm biên chế ở những bộ phận hoạt động chưa thực sự hiệu quả nhằm tiết giảm chi phí...;
- Tiếp tục nghiên cứu sắp xếp, hoàn thiện công tác nhân sự tại các Phòng ban, bộ phận sản xuất tại các Chi nhánh theo cách “tinh” - “gọn”, phát huy tối đa hiệu quả làm việc.
- Nghiên cứu sắp xếp, thành lập một số bộ phận chức năng phù hợp với điều kiện và tình hình SXKD mới của đơn vị.

7. Công tác tài chính - kế toán:

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

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG
VIWASEEN - HUẾ**



- 11/11 -

**TỔNG GIÁM ĐỐC
ĐOÀN TÔ HOÀI**