

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010

(Mẫu CBTT-02)

I. Lịch sử hoạt động của Công ty:

1. Những sự kiện quan trọng:

- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty: 20/10/2007.
- Ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 16/11/2007.
- Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận ĐKKD lần thứ 3 : 24/12/2010.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2007: 28/07/2008.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2008: 27/04/2009.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2009: 22/04/2010.
- Ngày thành lập văn phòng đại diện tại 202A Lý Chính Thắng, Q.3, TP.HCM: 03/07/2008.
- Ngày thành lập Chi nhánh Công ty và hoạt động Sàn Giao dịch Bất động sản tại 202 A Lý Chính Thắng, P. 9, Q. 3, TP.HCM: 18/07/2008.
- Ngày khởi công Chung cư Ngọc Lan tại P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM cùng với đồng chủ đầu tư là công ty SAVIMEX: 26/12/2008.
- Ngày mở bán và bán hết ngay 100% sản phẩm Chung cư Ngọc Lan, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM: 10/12/2009.
- UBND Q.5 ban hành Quyết định số 337/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của dự án 8-8 Bis Hàm Tử, Q.5, TP.HCM: 01/02/2010.
- UBND Thành phố chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần : 05/06/2010.
- Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM: 05/10/2010.
- UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án : 17/11/2010.



2. Quá trình phát triển:

- Ngành nghề KD:

- + Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 cấp ngày 16/11/2007: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ tiếp thị. Trang trí nội thất. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn đầu tư. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Môi giới thương mại.
- +Bổ sung hiệu chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008: Khai thác quặng sắt, quặng bô xít. Khai thác quặng kim loại khác. Khai thác quặng kim loại quý hiếm. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (không hoạt động khai thác, khai khoáng tại trụ sở). Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng. Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự, ma tút (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm gốm sứ (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất xi măng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất vôi, thạch cao, bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sắt thép, gang, kim loại màu và kim loại quý (không sản xuất tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không gia công, xử lý kim loại tại trụ sở). Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất pin và ắc quy (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất dây cáp, cáp điện và điện tử (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại, thiết bị điện chiếu sáng, đồ điện dân dụng. Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp, vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất đồ chơi, trò chơi, máy móc, thiết bị điện tử và quang học, thiết bị điện. Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (không lắp đặt tại trụ sở). Sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn thiết bị điện và linh kiện điện tử viễn thông. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng. Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại. Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn sơn, vecni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.

- **Tình hình hoạt động:**

+Hoạt động đầu tư kinh doanh:

Công ty đã tiến hành đa dạng các hoạt động đầu tư kinh doanh: hoặc dưới dạng hợp tác đầu tư, hoặc tiến hành đầu tư thứ cấp, hoặc đầu tư trực tiếp với các đối tác tại TP.HCM, tại Vinh-Nghệ An, tại Thành phố Bảo Lộc. Một số dự án tiêu biểu như Dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử - Q.5 - TP.HCM, Dự án Chung cư Ngọc Lan - Q.7 - TP.HCM, Dự án Khu Đô thị mới Cửa Tiền – TP. Vinh - Nghệ An, Dự án Chung cư Linh Trung tại Quận Thủ Đức, Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc , ...

Công ty cũng đã liên kết hoạt động với các công ty khác trong ngành bất động sản nhằm tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, khai thác kinh doanh, phân phối sản phẩm. Đồng thời, Công ty vẫn độc lập thực hiện khảo sát thị trường và đánh giá tình hình kinh doanh của các dự án bất động sản trong khu vực TP.HCM để phục vụ việc lập chiến lược kinh doanh và tìm kiếm cơ hội đầu tư.

Công ty đã đầu tư mua cổ phần của một số công ty bất động sản nhằm nắm bắt cơ hội hợp tác đầu tư với đơn vị tiềm năng trong lĩnh vực này. Ngoài ra, để tạo một nguồn thu ổn định trong thời gian tới, Công ty đã ký hợp đồng góp vốn với một số dự án về điện của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

+Hoạt động tài chính, kế toán:

Một số chỉ tiêu bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010:

DVT: đồng

| Chỉ tiêu | Số cuối kỳ |
|--|------------------------|
| I. Tài sản ngắn hạn | 413.796.469.747 |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 243.525.846.078 |
| 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | |
| 3. Các khoản phải thu | 16.654.951.098 |
| Trong đó: Nợ phải thu khó đòi | |
| 4. Hàng tồn kho | 141.222.352.887 |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 12.393.319.684 |
| II.Tài sản dài hạn | 231.094.757.910 |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn | |
| 2. Tài sản cố định | 1.284.760.505 |
| - Tài sản cố định hữu hình | 1.284.760.505 |
| - Tài sản cố định thuê tài chính | |
| - Tài sản cố định vô hình | |

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | |
| 3. Bất động sản đầu tư | |
| 4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 228.863.082.402 |
| 5. Tài sản dài hạn khác | 946.915.003 |
| III. Nợ phải trả | 91.305.614.883 |
| 1. Nợ ngắn hạn | 91.305.614.883 |
| Trong đó: Nợ quá hạn | |
| 2. Nợ dài hạn | |
| IV. Nguồn vốn chủ sở hữu | 553.585.612.774 |
| 1. Vốn của chủ sở hữu | 553.585.612.774 |
| Trong đó: vốn đầu tư của chủ sở hữu | 518.258.340.000 |
| 2. Nguồn kinh phí và quỹ khác | |
| Trong đó: Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 318.343.426 |

3. Định hướng phát triển:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty năm 2011:

- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử, Quận 5, TP.HCM.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án “Khu dân cư Cao Đạt – Phường 1 – Quận 5” ngay sau khi được giao dự án chính thức.
- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải để đảm bảo có sản phẩm đưa ra kinh doanh liên tục trong năm 2011 và các năm tiếp theo.
- Từng bước tim hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...
- Củng cố bộ máy tổ chức và xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

b) Chiến lược phát triển dài hạn.

- Xây dựng Công ty trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với ngành nghề kinh doanh đa dạng: đầu tư và kinh doanh khai thác các khu dân cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, nhà hàng, công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ, tư vấn đầu tư xây dựng, xây lắp dân dụng và công nghiệp, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng hoá công nghiệp..., trong đó chú trọng đầu tư các công trình năng lượng và các công trình dân dụng chất lượng cao;

- Xây dựng mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong cả nước và cả nước ngoài.

c) Chiến lược phát triển trung hạn (5 năm đầu).

- Xác định dự án đầu tư khu cao ốc phức hợp tại 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, TP.HCM là dự án trọng tâm;
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh;
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, nghỉ dưỡng, văn phòng, khu công nghiệp, công trình năng lượng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng, sản xuất vật liệu, hàng hóa;
- Xác định thị trường Thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác;
- Lập và thực hiện chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

II. / Báo cáo của Hội đồng quản trị:

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2010:

- Đã chốt vốn điều lệ với tổng số vốn góp là 626.258.340.000 đồng.
- Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2010 là 36.795 cổ đông, tăng 235, giảm 936 so với năm 2009. Trong năm 2010 có 936 giao dịch chuyển nhượng với tổng số lượng cổ phần chuyển nhượng là 1.226.768 cổ phần, giá trị 12,27 tỷ đồng, tương đương 2% tổng giá trị cổ phần.
- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 vào ngày 22/04/2010.
- Mặc dù thị trường bất động sản đang trong trạng thái đóng băng, nhưng Công ty vẫn ổn định được tổ chức, triển khai được các hoạt động đầu tư, kinh doanh và đã bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.
- Lợi nhuận: lợi nhuận trước thuế đạt 41,508 tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động tài chính mang lại dưới dạng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn ở các ngân hàng và từ việc kinh doanh các dự án bất động sản.
- Một số kết quả hoạt động chủ yếu đạt được như sau:
 - + Tài sản: Tài sản ngắn hạn chiếm 64,16 % tổng tài sản, còn lại là tài sản dài hạn (chiếm 35,84 %) với khả năng thanh toán hiện hành là 4,5 lần.
 - + Vốn chủ sở hữu chiếm 85,79 %, nợ chi chiếm 14,21 % trên tổng nguồn vốn.
 - + Lợi nhuận sau thuế đạt 32,155 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu là 6,2 %; lợi nhuận sau thuế so với doanh thu thuần là 9,3 %.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 41,508 tỷ đồng, đạt 106 % so với kế hoạch đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế 32,155 tỷ đồng, đạt 109 % so với kế hoạch đề ra.

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm:

Đại hội đồng cổ đông năm 2009 tổ chức vào ngày 22/04/2010 đã quyết định:

- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử, Quận 5, TP.HCM.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án “Khu dân cư Cao Đạt – Phường 1 – Quận 5” ngay sau khi được giao dự án chính thức.
- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải để đảm bảo có sản phẩm đưa ra kinh doanh liên tục trong năm 2010 và các năm tiếp theo:

+ Dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử:

- UBND Quận 5 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 vào ngày 01/02/2010.
- UBND Thành phố chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần vào ngày 05/06/2010.
- Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM vào ngày 05/10/2010.
- UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án vào ngày 17/11/2010.
- EVN LAND SAIGON và EVN HCMC cũng đã ký hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư.

+ Dự án Khu dân cư Cao Đạt, Phường 1, Quận 5:

- Theo hướng dẫn của UBND Quận 5, Công ty đã có văn bản cam kết về khả năng thực hiện dự án và chính sách hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân trong phạm vi dự án. Hiện nay, UBND Quận 5 đang triển khai thủ tục chọn nhà đầu tư theo yêu cầu của UBND TP.HCM.

+ Dự án Chung cư Ngọc Lan:

- Dự án được khởi công thi công phần thân vào ngày 25/12/2009. Hiện việc xây dựng công trình được thực hiện theo đúng kế hoạch, đổ bê tông đến sàn tầng 13 và chuẩn bị lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, thang máy, hệ thống điện, nước và viễn thông.
- Công tác thiết kế hệ thống điện trung hạ thế, hệ thống mạng truyền hình cáp và hệ thống mạng viễn thông đã thực hiện hoàn tất. Các gói thầu máy

phát điện dự phòng, thiết bị vệ sinh, trang thiết bị nội thất đã được triển khai đồng bộ, chuẩn bị cho việc thi công hoàn thiện vào năm 2011.

+ Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Nghệ An:

- Dự án được triển khai thi công từ tháng 05/2009. Đến nay, khối lượng thi công đạt 80% hạng mục kè chắn đất, 61% khối lượng san nền, 40% khối lượng hạng mục thoát nước, 15% hạng mục giao thông.
- Hạng mục Cầu Cửa Tiền 2 đã được trình duyệt báo cáo nghiên cứu kỹ thuật. Công tác giải phóng mặt bằng đang được triển khai, UBND Tỉnh Nghệ An đã có công văn yêu cầu các đơn vị thuê đất thanh lý hợp đồng.

+ Dự án Khu dân cư Đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc:

- Dự án đã hoàn tất giai đoạn 1 – đền bù giải phóng mặt bằng và đóng tiền sử dụng đất. Công ty đang phối hợp với Dalat Real Co. triển khai thực hiện giai đoạn 2 của dự án gồm đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng móng.

+ Dự án Chung cư Linh Trung – Quận Thủ Đức:

- Hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục để khởi công trong năm 2011.
- Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...
- Cùng cỗ bộ máy tổ chức và xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

4. Triển vọng và kế hoạch tương lai (thị trường dự tính, mục tiêu):

- Thị trường bất động sản kể từ đợt biến động năm 2007 đến nay đã phát triển ổn định hơn. Các chính sách của Nhà nước mới ra đời tuy gây khó khăn cho các nhà đầu tư nhưng đã góp phần lành mạnh hóa thị trường. Mặt khác, nguồn quỹ đất của Thành phố ngày càng hạn hẹp trong khi nhu cầu nhà ở ngày càng tăng.
- Trong điều kiện lãi suất ngân hàng không ổn định như hiện nay, các nhà đầu tư vẫn gấp nhiều khó khăn về vốn. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường ngày càng minh bạch, giá đất ổn định trong thời gian dài thì lĩnh vực bất động sản sẽ tăng trưởng khả quan trong năm 2011.
- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải; trong đó, ưu tiên các dự án do Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư để chủ động triển khai thực hiện và từng bước xây dựng thương hiệu, uy tín Công ty.
- Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...
- Cùng cỗ bộ máy tổ chức và xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

III. /Báo cáo của Ban Tổng giám đốc:

1. Báo cáo tình hình tài chính:

- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán: khả năng thanh toán hiện đang ở mức cao là 4,5 lần so với nợ ngắn hạn, tỷ suất sinh lời mang lại từ lợi nhuận sau thuế so với vốn chủ sở hữu hiện là 6,2 %.
- Các hệ số này tương đối tốt, bởi công ty đang hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản chỉ mới hơn 3 năm. Song tỷ suất sinh lời còn tương đối thấp bởi thời gian hoạt động công ty còn ngắn đồng thời thị trường bất động sản hiện nay vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục trở lại.
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: Hiện công ty đang góp vốn vào 4 công ty cổ phần là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện lực Việt Nam (EVNIC), Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (SAVIMEX), Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng cùng với các dự án vừa nêu trên.
- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo: 10.675 đồng/cổ phần.
- Tổng số cổ phiếu: 62.625.834 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 51.825.834 cổ phiếu.
- Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn: chuẩn bị thực hiện chi trả cổ tức năm 2010 ở mức 5,5%/mệnh giá.

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 đề ra các chỉ tiêu chủ yếu năm 2010 như sau:

- + Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 1.160 tỷ đồng.
- + Tổng doanh thu: 265,724 tỷ đồng.
- + Tổng chi phí: 226,524 tỷ đồng, trong đó:
 - Giá vốn hàng hóa dịch vụ: 205,898 tỷ đồng.
 - Chi phí bán hàng: 9,788 tỷ đồng.
 - Chi phí quản lý : 10,838 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 39,200 tỷ đồng.
- + Mức chia cổ tức năm 2010: 28,504 tỷ đồng, tương đương 5,5 % vốn chủ sở hữu (518,258 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2009).

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2010

ĐVT: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | KH năm 2010 | TH năm 2010 | Tỷ lệ TH/KH |
|----------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 265.724 | 150.543 | 57% |
| 2 | Tổng chi phí | 226.524 | 109.035 | 48% |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 39.200 | 41.508 | 106% |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 29.400 | 32.155 | 109% |

Nhiệm vụ trọng tâm của Công ty trong năm 2010 là thực hiện thủ tục đầu tư của dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử. Bằng sự nỗ lực cố gắng của lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, dự án đã được Bộ Tài chính phê duyệt phương án xử lý cơ sở nhà đất theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg và UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy hoạch được duyệt.

Đây là bước tiến quan trọng và là thành công đáng khích lệ của Công ty, bước đầu tạo dựng vị thế của Công ty trên thị trường kinh doanh bất động sản. Việc triển khai thực hiện dự án sẽ mang lại lợi nhuận rất lớn cho các cổ đông và tạo tiền đề cho sự phát triển mạnh mẽ của Công ty trong các năm tiếp theo.

Trong năm 2010, Công ty đã đẩy mạnh kinh doanh các dự án đã đầu tư gồm Chung cư Ngọc Lan và Khu đô thị mới Cửa Tiền – Nghệ An. Sản phẩm đưa vào kinh doanh có mãi lực tốt. Các dự án trung dài hạn đã đóng góp trên 60% lợi nhuận cả năm, là một tỷ trọng lớn trong giai đoạn đầu tư ban đầu và sẽ gia tăng trong các năm tiếp theo. Đây là định hướng đúng trong chiến lược phát triển của Công ty, và sẽ là hoạt động chính của Công ty trong tương lai.

Nhìn lại một năm hoạt động, Công ty đã rút ra được những bài học kinh nghiệm sau:

- Yếu tố con người là quan trọng nhất. Công ty chỉ có thể hoạt động hiệu quả khi có được đội ngũ cán bộ nhân viên có năng lực, có kinh nghiệm, tận tâm với công việc. Điều này được minh chứng rõ sau đợt sắp xếp lại nhân sự năm 2009, Công ty đã bổ sung và xây dựng được một lực lượng cán bộ hoạt động hiệu quả.
- Việc thành công hay thất bại trong hoạt động sản xuất kinh doanh không chỉ do nỗ lực của riêng Công ty mà còn phụ thuộc rất nhiều vào sự hỗ trợ của các cơ quan, Sở ban ngành, đặc biệt là việc triển khai dự án 8-8bis Hàm Tử. Do đó, Công ty cần tăng cường tìm kiếm sự hỗ trợ từ các đơn vị, cá nhân có liên quan.
- Trong hoạt động kinh doanh, yếu tố thời gian quyết định lợi nhuận. Do đó, việc cân nhắc và thận trọng trong quyết định đầu tư, kinh doanh phải đi kèm với sự quyết đoán và hành động kịp thời.

- Việc nghiên cứu thị trường là vô cùng cần thiết. Hiệu quả từ việc khảo sát và đánh giá thị trường đem lại có giá trị cao hơn nhiều so với chi phí bỏ ra. Kế hoạch hoạt động phải được xây dựng dựa trên tình hình thực tế của thị trường và kịp thời điều chỉnh cho phù hợp.

3. Những tiến bộ Công ty đã đạt được:

3.1 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Tổng số lao động của Công ty hiện nay là 33 cán bộ nhân viên. Trong năm có 06 lao động thôi việc và tuyển dụng mới 09 lao động. Mức lương bình quân của cán bộ nhân viên là 9,7 triệu đồng/người/tháng.

Công ty đã triển khai xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo tiêu chuẩn văn hóa của Tập đoàn Điện lực Việt Nam, hoàn thiện các quy chế, quy định để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Bên cạnh đó, cán bộ nhân viên đã được đào tạo ngắn hạn về thẩm định dự án đầu tư, quản lý đấu thầu và kỹ năng bán hàng.

- Tổ chức các lớp học về chuyên môn nghiệp vụ cho Cán bộ - Nhân viên Công ty như: Thẩm định giá, môi giới bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản; kế toán; quản lý dự án; đấu thầu; ...

3.2 Các biện pháp kiểm soát:

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát chặt chẽ các hoạt động sản xuất, kinh doanh:

- Ban Kiểm soát định kỳ (6 tháng/ lần) và đột xuất tổ chức kiểm soát các hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- Hội đồng Quản trị thường xuyên chỉ đạo, định hướng, kiểm tra các hoạt động và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc.
- Ban Tổng Giám đốc kiểm tra các hoạt động của các bộ phận chuyên môn thông qua các Quy chế, quy trình nghiệp vụ (kiểm tra nhiều cấp, kiểm tra chéo giữa các bộ phận nghiệp vụ...)
- Các Giám đốc bộ phận cũng tổ chức kiểm tra nội bộ trong bộ phận mình phụ trách.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Tìm kiếm và đánh giá các dự án tại TP.HCM, thực hiện đầu tư dự án mới để đảm bảo có sản phẩm kinh doanh trong các năm tới. Ưu tiên các dự án xây dựng chung cư có tính hiệu quả cao để đảm bảo nguồn doanh thu và các dự án mà Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư để chủ động triển khai thực hiện và xây dựng thương hiệu.

Ngoài việc đầu tư xây dựng các dự án trung dài hạn, Công ty phải thực hiện đầu tư kinh doanh ngắn hạn nhằm tạo doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm.

Tuy nhiên, đối với hoạt động đầu tư thứ cấp, Công ty phải hết sức thận trọng để đảm bảo an toàn và hiệu quả.

Về đầu tư tài chính, công ty sẽ xem xét lựa chọn đối tượng đầu tư hiệu quả, đặc biệt là các dự án về điện của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để tham gia góp vốn.

IV. / Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính của Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn VINA đã được kiểm toán theo qui định của pháp luật về kế toán.

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

(Xem trong Báo cáo tài chính gửi đính kèm)

V. / Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán:

1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội
- Ý kiến kiểm toán độc lập:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản điện lực Sài Gòn Vina tại ngày 31/12/2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác” và 5.3 “Doanh thu hoạt động tài chính”, Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với tổng số tiền là 20 tỷ VND trong năm 2010 từ khoản đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiên - Thành phố Vinh – Nghệ An và Dự án Chung cư Ngọc Lan. Mặc dù, khoản lợi nhuận này được xác định một cách hợp lý theo các tài liệu mà Công ty cung cấp, nhưng chỉ lưu ý rằng đây là các số liệu tạm tính và các thông tin tài chính của Dự án chưa được kiểm toán.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.10.2 “Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu”, đến ngày 31/12/2010, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên và chưa có quyết định nào về việc ủy quyền góp số vốn còn thiếu này.

2. Kiểm toán nội bộ

- Ý kiến kiểm toán nội bộ: không
- Các nhận xét đặc biệt: không

VI. / Các công ty có liên quan:

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của tổ chức, công ty: không
- Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do tổ chức, công ty nắm giữ: không
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: Hiện nay, công ty chúng tôi đang góp vốn vào 4 công ty cổ phần là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO), Công ty Cổ phần xây dựng điện Việt Nam (EVNIC), Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế & Xuất nhập khẩu Savimex (SAVIMEX) và Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng:
 - + Công ty có đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO) với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2008, Công ty đang nắm giữ là 288.690 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ góp 6,4% tổng số vốn góp), trong đó 120.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng, và 168.690 cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông chiến lược.
 - + Công ty có đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện lực Việt Nam (EVNIC), nắm giữ 300.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ góp 5% tổng số vốn góp.
 - + Tháng 7/2009, Công ty đã mua 501.650 cổ phần của Công ty Savimex với giá trị là 15,87 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 5% tổng số cổ phần phát hành.
 - + Công ty cũng đã mua 5 triệu cổ phần Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng, tổng giá trị 54,37 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 1% vốn điều lệ. Việc đầu tư này được đánh giá là có hiệu quả bởi Công ty mua được với giá tương đương mệnh giá (10.873 đồng/cổ phần), vào thời điểm nhà máy chuẩn bị phát điện. Năm 2010, nhà máy đã phát điện thương mại được hơn 700 triệu kWh với tổ máy 1. Hết quý 1/2011, kết thúc giai đoạn chạy thử và đưa vào vận hành chính thức tổ máy 2.

- Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:
 - + **Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO):** được thành lập từ việc cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng. Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của công ty: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35 KVA trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác VLXD. Kinh doanh: Dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách.
 - + **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (EVNIC):** Công ty có vốn điều lệ 300 tỷ đồng với các cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam: 57 tỷ đồng (19% vốn điều lệ), Công ty CP Đầu tư Điện lực Hà Nội: 15 tỷ đồng (5% vốn điều lệ), Công ty Tư vấn đầu tư Xây dựng Ba Đình: 21 tỷ đồng (7% vốn điều lệ). Ngoài ra, còn có các cổ đông pháp nhân và thể nhân khác như Công ty CP Bất động sản điện lực Sài Gòn Vina, Công ty CP Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ Điện lực, Công ty Chứng khoán Hà Thành, Công ty CP Bất động sản EVN - Land Nha Trang, Công ty CP AVE...
- Đầu tư và tham gia thi công xây lắp các công trình điện và công trình xây dựng khác (trong đó chú trọng vào các hạng mục về hạ tầng kỹ thuật cho các nhà máy điện); đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản; hợp tác với các doanh nghiệp khác đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng khu công nghiệp, đô thị, văn phòng cao cấp cho thuê ở những địa bàn thuận lợi có tiềm năng; tư vấn quản lý các dự án xây dựng; làm nhà phân phối sản phẩm cho các hảng sản xuất vật liệu, hoá chất xây dựng; nghiên cứu đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng: gạch tuynen, đá xây dựng, cột thép, cầu kiện bê tông, phục vụ cho các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và các chủ đầu tư khác trong ngành Điện; kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị tổng hợp; đầu tư xây dựng khai thác hạ tầng, kinh doanh dịch vụ, thiết bị viễn thông; đầu tư thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

+ Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế & Xuất nhập khẩu Savimex:

Công ty cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, ra đời theo quyết định số 139/QĐ-UB của Uỷ Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/08/1985; là một đơn vị hoạt động xuất nhập khẩu, có tư cách pháp nhân đầy đủ, hạch toán độc lập, trực thuộc Tổng công ty XNK Tổng hợp và Đầu tư (IMEXCO). Năm 1989, Công ty tách khỏi Tổng Công ty XNK Tổng hợp và Đầu tư (IMEXCO) để trực thuộc ủy Ban Nhân Dân TPHCM theo quyết định số 723/QĐ-UB ngày 22/11/1989 và trở thành Công ty XNK trực tiếp.

Năm 1992, Công ty quyết định chuyển từ kinh doanh XNK tổng hợp sang sản xuất hàng xuất khẩu và dịch vụ. Từ đó, Công ty tập trung việc đầu tư vào sản xuất, mở rộng hợp tác quốc tế để tiếp cận với công nghệ mới trong ngành sản xuất đồ gỗ nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, nâng cao trình độ và năng lực sản xuất tạo nền tảng căn bản cho hoạt động xuất nhập khẩu, mở ra các hoạt động kinh doanh và dịch vụ khác.

Tháng 04/1994, Công ty đổi tên thành Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX, tên giao dịch quốc tế là Savimex Corporation, gọi tắt là SAVIMEX theo quyết định số 1180/QĐ-UB-NC của UBND TPHCM ngày 22/04/1994.

- Công ty bắt đầu niêm yết với mã chứng khoán SAV ngày 09/05/2002 trên sàn giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh. Tổ chức tư vấn: Công ty Chứng khoán Đầu tư-BSC. Kiểm toán độc lập: Công ty Dịch vụ Tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán-chi nhánh TP Hồ Chí Minh.

- Hiện nay công ty có hơn 2.000 nhân viên. Công ty hiện có 03 nhà máy: Satimex, Saviwoodtech, Savidecor và 01 Trung tâm xây dựng và kinh doanh địa ốc là Savihomes. Chiến lược phát triển: mở rộng thị trường xuất khẩu sang Mỹ và EU; tập trung vào xây dựng chung cư cho người lao động theo dạng 3 trong 1: Savimex đảm nhận xây dựng, trang trí nội thất và trang bị đồ mộc cho căn hộ hoàn chỉnh với giá phù hợp với người lao động với chất lượng kỹ thuật và mỹ thuật cao.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty: Sản xuất kinh doanh, xuất khẩu đồ mộc gia dụng, gỗ chế biến, hàng gỗ trang trí nội thất, nông sản, thủy hải sản, công nghệ phẩm; Xuất khẩu lương thực, thực phẩm chế biến lâm đặc sản, thủ công mỹ nghệ; Nhập khẩu máy móc nông ngư cơ, phân bón máy móc phụ tùng chế biến gỗ, hóa chất, máy móc thiết bị và phương tiện vận chuyển, linh kiện điện tử, nhiên liệu, nguyên vật liệu, phụ liệu,

vật liệu xây dựng và hàng tiêu dùng; Xây dựng và trang trí nội thất, phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, lâm nghiệp; Cho thuê nhà ở, văn phòng; Kinh doanh nhà ở.

+ Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng:

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng (Vốn điều lệ 5.000 tỷ đồng), được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ với sự tham gia góp vốn của 3 Tổng công ty lớn Tổng Công ty Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Than Việt Nam và Tổng Công ty Bảo hiểm Việt Nam. Đây là mô hình đầu tư thí điểm đầu tiên của ngành điện để giải quyết khó khăn về vốn đầu tư các công trình nguồn điện trước nhu cầu phụ tải ngày càng tăng cao.

Dự án Nhiệt điện Hải Phòng có 4 tổ máy, với công suất 1.200 MW, là dự án nhiệt điện lớn nhất Việt Nam. Tháng 6/2010, tổ máy số 1 với công suất 300 MW đã chính thức phát điện thương phẩm hòa vào lưới điện quốc gia, dự kiến tổ máy số 2 sẽ hòa lưới điện quốc gia và phát điện thương mại cuối quý I/2011.

Sau khi hoàn thành toàn bộ dự án, Nhà máy nhiệt điện Hải Phòng sẽ cung cấp tổng sản lượng điện năng khoảng 7,2 tỷ kWh/năm nhằm tiếp sức cho hệ thống lưới điện quốc gia, đồng thời đáp ứng nhu cầu thiết thực về năng lượng điện cho khu vực trong điểm kinh tế phía Bắc.

VII. /Tổ chức và nhân sự:

1. Cơ cấu tổ chức Công ty:

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông.
 - Hội đồng Quản trị.
 - Ban Kiểm soát.
 - Tổng Giám đốc điều hành và 01 Phó Tổng Giám đốc.

2. Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban Tổng Giám đốc:

- a. Thông tin lý lịch trích ngang của Ông Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách:

Họ và tên : Võ Hữu Thiện

Sinh ngày: 23/01/1957 Quốc tịch: Việt Nam.

Giấy CMND: 020074566 Ngày cấp: 15/02/2005 tại Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : Số 231E3, Phan Văn Trị, P.11, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư điện

Quá trình công tác: Hơn 33 năm trong Công ty Điện lực TP HCM

- 09/1976- 06/1982: Công tác tại Sở điện lực TP.HCM.
- 06/1982-12/1997: Công tác tại Đội Quản lý Điện kế TP.HCM trực thuộc Sở Điện lực TP.HCM.(từ tháng 10/1996 là Giám đốc Xí nghiệp Điện kế TP.HCM).
- 12/1997-08/2000: Giám đốc Điện lực Sài Gòn trực thuộc Công ty Điện lực TP.HCM.
- 08/2000-08/2004: Giám đốc Điện lực Chợ Lớn trực thuộc Công ty Điện lực TP.HCM.
- 08/2004-11/2006: Giám đốc Điện lực Tân Thuận trực thuộc Công ty Điện lực TP.HCM.
- 11/2006-05/2008: Phó Giám đốc phụ trách Viễn thông và Công nghệ thông tin của Công ty Điện lực TP.HCM. (từ 11/2007 kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn VI NA)
- 05/2008 đến nay: Chuyên trách Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP BĐS Điện lực Sài Gòn VINA.

b. Thông tin lý lịch trích ngang của Ông Tổng Giám đốc điều hành:
Họ và tên : **Nguyễn Quang Hiển.**

Sinh ngày: 20/12/1965 Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 023688467 Ngày cấp: 29/05/1999 tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : 19/54 Hồ Văn Huê, Phường 9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ điện.

Quá trình công tác:

- 1992-1995: Cán bộ Kỹ thuật, Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1995-1997: Phó Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1997-1998: Trưởng Phòng kinh doanh, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1998-2000: Trưởng Phòng QLXD, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2000-2001: Trưởng Phòng Hợp tác Quốc tế và XNK Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2001-2007: Trưởng Ban Quản lý Dự án Lưới điện, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 10/2007 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Điện lực Sài Gòn VINA.

c. Thông tin lý lịch trích ngang của Ông Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kỹ thuật:
Họ và tên : **Trần Đình Khôi.**

Sinh ngày: 12/08/1959 Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 020120579 Ngày cấp: 08/11/1997 tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : 22 lô A, Hoàng Minh Đạo, P.5, Q.8, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật xây dựng.

Quá trình công tác:

- 1985-1989: Quản lý Kỹ Thuật, trưởng Xưởng thiết kế Phòng XD Q.8.
- 1989-2002: Phó GD Kỹ thuật và QLDA Công ty XD và DV Nhà Q.8.
- 2003-2004: Trưởng phòng kỹ thuật Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (RESCO).
- 2004-2005: Giám đốc ban QLDA Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (RESCO).
- 2005-2006: Giám đốc Công ty Địa Ốc Gò Môn. (trực thuộc RESCO)
- 2006-2007: Trợ lý Tổng giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (RESCO).
- 2007-2008: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư- Xây dựng và Kinh doanh nhà (trực thuộc RESCO).
- Năm 2008: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản EXIM (EXIMLAND CORP.)
- Từ 10/2008 đến nay: Phó Tổng Giám đốc phụ trách kỹ thuật Công ty CP BDS Điện lực Sài Gòn VINA.

3. Quyền lợi của ban Tổng Giám đốc: Lương thưởng của Ban Tổng Giám đốc và các quyền lợi khác.

- Tổng thu nhập của Ban Tổng giám đốc: 588.724.000 đồng.
- Tiền thưởng : Tùy theo kết quả sản xuất kinh doanh. Năm 2010 chưa trích thưởng.
- Các quyền lợi khác: Được hỗ trợ tiền điện thoại, tiền cơm trưa theo quy định của Công ty.

4. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

- Tổng số cán bộ, nhân viên: 33 người , trong đó: 22 nam, 11 nữ (đến 31/12/2010).

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 03 người, cử nhân: 23 người, cao đẳng: 02 người, phổ thông trung học: 04 người.

- Công ty vừa tập trung đơn giản hóa thủ tục hành chính, vừa xây dựng quy chế làm việc chuẩn mực và đầu tư trang thiết bị hiện đại để nâng cao năng suất lao động, cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, thành lập câu lạc bộ thể thao nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh đồng thời nâng cao thể lực, sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

5. Thay đổi thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, KTT:

- Ông Nguyễn Thành Mỹ: thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 22/04/2010.
- Ông Trần Phú Lữ: thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 22/04/2010.

VIII. /Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị công ty:

1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát:

+ Hội đồng Quản trị gồm 5 thành viên, trong đó có 3 thành viên độc lập, cụ thể:

- Ông Võ Hữu Thiện : Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách.
- Ông Nguyễn Quang Hiển: thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành.
- Ông Trần Phú Lữ: thành viên HĐQT- không tham gia điều hành.
- Ông Cao Đạt Khoa: thành viên HĐQT- không tham gia điều hành.
- Ông Hồ Quốc Việt: thành viên HĐQT- không tham gia điều hành.

+ Ban Kiểm soát gồm 3 thành viên đều là thành viên độc lập:

- Ông Nguyễn Duy Quốc Việt : Trưởng Ban Kiểm soát - Phó ban Kế toán Tổng Công ty Điện lực TP.HCM
- Ông Thái Phong Linh: thành viên Ban Kiểm soát - Phó Ban Kế toán Tổng Công ty Điện lực Miền Nam.
- Bà Mai Ngọc Diệu: thành viên Ban Kiểm soát - Nhân viên Phòng Kế hoạch thống kê - Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai.

- Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

+ Thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.

+ Thảo luận, đề ra các định hướng hoạt động phù hợp tình hình của Công ty và thị trường, đưa ra các quyết định hợp tác, đầu tư thông qua các quy chế hoạt động và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị .

- Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành:

+ Ông Trần Phú Lữ: Giám đốc Công ty Dịch vụ Công ích TNXP (TNXP), hiện nay là Phó Chỉ huy trưởng Lực lượng thanh niên xung phong.

+ Ông Cao Đạt Khoa: Phó Trưởng Ban Tổ chức Cán bộ & Đào tạo của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

+ Ông Hồ Quốc Việt : Trưởng Ban Quản lý Xây dựng Tổng Công ty Điện lực Miền Nam .

- Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Các thành viên Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo phân công của trưởng Ban kiểm soát và quy định của pháp luật. Định kỳ 3 tháng họp 1 lần, ngoài ra có những phiên họp bất thường theo yêu cầu của công tác kiểm soát các hoạt động của Công ty khi có kiến nghị của cổ đông. Các thành viên Ban Kiểm soát đều có trình độ chuyên môn Đại học và đã qua các khóa đào tạo chuyên môn và chuyên sâu.

- Kế hoạch tăng cường hiệu quả hoạt động quản trị công ty:
 - + Soạn thảo và ban hành các quy chế, quy trình hoạt động: Quy chế Tài chính Công ty; Quy trình Tuyển dụng, Quy trình Đào tạo, ...
 - + Tổ chức xây dựng hệ thống quản lý chất lượng ISO theo tiêu chuẩn 9001:2000.
 - + Xây dựng văn hoá doanh nghiệp để góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu Công ty.
- Lương cho CT HĐQT chuyên trách; thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát : 570.000.000 đồng, trong đó:
 - + Lương CT HĐQT chuyên trách : 390.000.000 đồng.
 - + Thù lao các thành viên HĐQT : 120.000.000 đồng.
 - + Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát : 60.000.000 đồng.
- 02/05 thành viên HĐQT, 02/03 thành viên Ban Kiểm soát, 01/02 thành viên Ban Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty do UBCK Nhà nước cấp.
- Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc có đầy đủ trình độ và kinh nghiệm để đưa ra các quyết định đúng đắn về chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, dài hạn và kế hoạch kinh doanh của công ty.
- Tỷ lệ sở hữu vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT:

| STT | Họ và tên thành viên HĐQT | Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%) | | |
|-----|------------------------------|--------------------------|---------|-----------|
| | | Đại diện tổ chức | Cá nhân | Tổng cộng |
| 1 | Võ Hữu Thiện | 14,37 | 0,08 | 14,45 |
| 2 | Nguyễn Quang Hiển | 7,19 | 0,05 | 7,24 |
| 3 | Cao Đạt Khoa | 21,56 | | 4,31 |
| 4 | Hồ Quốc Việt | 5,99 | | 5,99 |
| 5 | Trần Phú Lữ | 3,59 | | 3,59 |

* Ghi chú: Tổng số cổ phần vốn góp đến ngày 31/12/2010 là 62.625.834 cổ phần.

- Thông tin về giao dịch cổ phiếu/ chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, cổ đông lớn và các giao dịch khác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và những người liên quan đến các đối tượng nói trên:
 - + Ông Nguyễn Quang Hiển – TV HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc: mua vào 4.890 CP.

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn:

2.1. Cổ đông/thành viên góp vốn trong nước

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông/thành viên góp vốn trong nước:

| Điển giải | Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%) |
|-------------------|--------------------------|
| Cổ đông pháp nhân | 52,96 % |
| Cổ đông thê nhân | 47,04 % |
| Tổng cộng | 100 % |

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn:

| S T T | Tên cổ đồng lớn/ thành viên góp vốn | Địa chỉ liên lac | Ngành nghề hoạt động | Số lượng cổ phần sở hữu (CP) | Tỷ lệ cổ phần sở hữu (%) |
|-------------|--|--|---|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Tổng Công ty Điện lực TP.HCM | 35 Tôn Đức Thắng, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM | Sản xuất và kinh doanh điện năng. Sửa chữa thiết bị điện. Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị điện, các dịch vụ khác liên quan đến ngành điện. Sản xuất phụ kiện và thiết bị lưới điện. Tư vấn khảo sát, thiết kế và xây lắp các công trình đường dây và trạm biến điện đến cấp điện áp 220KV. Tư vấn xây dựng điện đến cấp điện áp 220KV. Đại lý dịch vụ viễn thông công cộng. Kinh doanh thiết bị viễn thông. Tư vấn đầu tư xây dựng các dự án viễn thông công cộng. Tư vấn giám sát thi công xây lắp các công trình lưới điện đến cấp điện áp 110 KV. Tư vấn giám sát chất lượng xây dựng. Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình điện. Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị viễn thông và công nghệ thông tin. Quản lý vận hành hệ thống mạng viễn thông và công nghệ thông tin. Xây lắp các công trình viễn thông và công nghệ thông tin. Tư vấn đầu tư xây dựng các công trình công nghệ thông tin. Bổ sung ngành: Cho thuê văn phòng (chỉ thực hiện đối với những dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt). Bổ sung: Kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản. Bổ sung: Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản). Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở công ty). Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế. Bổ sung: Mua bán vật tư, thiết bị điện (đèn compact). Bổ sung: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ cung cấp thông tin lên mạng Internet (trừ kinh doanh đại lý dịch vụ truy cập, truy nhập internet)./. (Doanh nghiệp phải thực hiện theo đúng những quy định của pháp luật và không gia công cơ khí tại các khu dân cư tập trung thuộc TP.Hồ Chí Minh) | 13.500.000 | 21,56 |
| 2 | Tổng Công ty Điện lực Miền Nam | 72 Hai Bà Trưng, P. Bến Nghé, Q 1, TP.HCM | Công nghiệp điện năng, chế tạo và sửa chữa thiết bị điện chuyên ngành, xây lắp đường dây và trạm điện, xuất nhập khẩu vật tư chuyên ngành điện, vận tải thiết bị điện, khảo sát thiết kế nguồn và lưới điện. Kinh doanh khách sạn. Khảo sát, lập qui hoạch lưới điện cấp quận huyện. Nhận thầu thẩm định thiết kế, dự toán và giám sát thi công các công trình lưới điện có cấp điện áp đến 110KV. Tư vấn lập dự án đầu tư, đấu thầu đường dây và trạm biến áp đến cấp điện áp 110 KV. Tư vấn giám sát thi công các công trình điện đến cấp điện áp 110 KV. Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông. Kinh doanh thiết bị viễn thông. Xây lắp | 3.750.000 | 5,99 |

| | | | | | |
|---|----------------------------|---|---|------------|-------|
| | | | các công trình viễn thông công cộng. Khảo sát, thiết kế, lập dự án đầu tư, quản lý đầu thầu, xây dựng, vận hành các công trình thủy điện vừa và nhỏ. Bảo dưỡng và sửa chữa máy tính, máy văn phòng. Tư vấn về phần cứng. Thiết kế hệ thống máy tính tích hợp với phần cứng, phần mềm và với các công nghệ truyền thông. Quản lý máy tính và tích hợp mạng cục bộ. Sản xuất phần mềm. Thiết kế trang Web. Xây dựng, khai thác và lưu trữ cơ sở dữ liệu. Đào tạo, nâng cao trình độ về công nghệ thông tin. Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lữ hành nội địa và quốc tế (không kinh doanh tại trụ sở). Bổ sung: Mua bán vật tư và thiết bị điện. (Doanh nghiệp phải thực hiện theo đúng những quy định của pháp luật). Bổ sung: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Lắp đặt truyền hình cáp. Dịch vụ viễn thông cố định (nội hat, đường dài trong nước, quốc tế); Dịch vụ thuê kênh. Quảng cáo thương mại. Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải biển. Dịch vụ thi công cơ giới. Đại lý bảo hiểm. Bổ sung: Mua bán vật tư, thiết bị điện tử và công nghệ thông tin. Thí nghiệm hiệu chỉnh thiết bị điện. Bổ sung: Kinh doanh bất động sản. Bổ sung: Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng (trừ khám chữa bệnh và không hoạt động tại trụ sở)./. | | |
| 3 | Tập đoàn Điện lực Việt Nam | 18 Trần Nguyên Hãn, Q.Hoàn Kiếm, Hà Nội | - Công nghiệp điện năng: Sản xuất, truyền tải, phân phối và kinh doanh điện năng; Khảo sát thiết kế, tư vấn xây dựng, lắp đặt, bảo dưỡng các công trình điện, công trình công nghiệp, dân dụng, công trình viễn thông-công nghệ thông tin; Sản xuất, sửa chữa, thí nghiệm thiết bị điện và phụ kiện điện, cầu kiện thép bê tông và cung ứng vật tư thiết bị ngành điện; Khai thác nguyên liệu phi quặng; Sản xuất vật liệu xây dựng, vật liệu cách điện, cách nhiệt; trang bị bảo hộ lao động; Xuất nhập khẩu điện năng, vật tư thiết bị phục vụ ngành điện; Vận tải thủy bộ phục vụ sản xuất, kinh doanh; Kinh doanh khách sạn, du lịch (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường); Sản xuất hàng tiêu dùng, nước giải khát; Hợp tác đào tạo lao động với nước ngoài (Chi hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); Kinh doanh các dịch vụ: viễn thông công cộng và Internet (trong nước và quốc tế); viễn thông đường trực; truyền thông, quảng cáo; Kinh doanh các dịch vụ công nghệ thông tin (nghiên cứu, phát triển, tư vấn và đào tạo) trong và ngoài nước (Chi hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); Sản xuất, kinh doanh xuất nhập khẩu, cung ứng vật tư, thiết bị viễn thông, công nghệ thông tin; Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng (Không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất); Đầu tư tài chính và kinh doanh vốn trong nước và ngoài nước; Hoạt động tài chính, chứng khoán, ngân hàng, bảo hiểm; Tổ chức đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển ngành điện lực, viễn thông, tài chính, ngân hàng (Chi hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép). | 13.500.000 | 21,56 |

2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài:

| Diễn giải | Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%) |
|-------------------|--------------------------|
| Cổ đông pháp nhân | 0 |
| Cổ đông thẻ nhân | 0,0005 |
| Tổng cộng | 0,0005 |

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn theo nội dung:
Không có cổ đông lớn là thành viên góp vốn nước ngoài.

Trên đây là Báo cáo thường niên năm tài chính thứ 3 hoạt động của Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện Lực Sài Gòn VINA kính gửi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- UBCK NN.
- Lưu văn thư.

Đính kèm:

- BCTC (đã được kiểm toán)

