


BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

- Tên giao dịch : Central Power Real Estate Joint Stock Company.
- Tên viết tắt : EVN - Land Central
- Địa chỉ : 78 A Duy Tân, Tp. Đà Nẵng.
- Điện thoại : (84-8) 2 486 868 Fax : (84-511) 2 222 233
- Website : www.lec.com.vn
- Logo : 
EVN LAND CENTRAL
- Giấy Chứng nhận ĐKKD : số 3203001727 cấp lần đầu ngày 06 /12 /2007 do Sở Kế hoạch đầu tư TP Đà Nẵng cấp. Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.
- Vốn điều lệ : 261.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực kinh doanh chính : Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Năm báo cáo : **2013**

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Những sự kiện quan trọng

- 29/11/2007: Đại hội đồng cổ đông sáng lập thành lập Công ty.
- 06/12/2007: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- 02/01/2008: Bộ máy tổ chức của Công ty chính thức đi vào hoạt động tại Tòa nhà EVN-Land Central số 78A Duy Tân-Đà Nẵng.
- 17/06/2008: Khai trương Sàn giao dịch bất động sản EVN-Land Central.
- 23/10/2008: UBCKNN công nhận là Công ty đại chúng.
- 22/04/2010: Khởi công dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower).
- 19/06/2013: Khánh thành dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower).

2. Quá trình phát triển

2.1. Ngành nghề kinh doanh :

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.



- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại.
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.
- Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp quy mô vừa và nhỏ.
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế xây dựng công trình năng lượng, quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp.
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn các công trình điện.

2.2. Lĩnh vực hoạt động

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (EVN-Land Central) chính thức hoạt động kinh doanh từ 02/01/2008.

Hiện tại, Công ty đã xây dựng được bộ máy tổ chức tinh gọn, ổn định, hoạt động chuyên nghiệp với số lượng lao động 19 người, cơ cấu thành 05 bộ phận chức năng chính: Hành chính nhân sự, Kinh tế kế hoạch, Quản lý dự án, Tài chính kế toán và Sàn giao dịch bất động sản.

Công ty đã triển khai kinh doanh ở các lĩnh vực:

- Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN-Land Central.
- Cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới qua Sàn giao dịch bất động sản EVN-Land Central.
 - Kinh doanh bất động sản
 - Tư vấn giám sát các công trình xây dựng.
 - Quản lý, đầu tư xây dựng các dự án bất động sản Khách sạn, trung tâm thương mại, căn hộ.

3. Định hướng phát triển

3.1. Tầm nhìn và các mục tiêu chính

- Công ty phấn đấu trở thành nhà đầu tư chuyên nghiệp, có uy tín trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực miền Trung và tiến đến mở rộng thị trường ra cả nước.
- “Chất lượng và sáng tạo mang lại giá trị cho khách hàng” là chính sách chất lượng Công ty cam kết thực hiện trong suốt quá trình hoạt động của mình nhằm duy trì sự phát triển bền vững, tăng giá trị doanh nghiệp, mang lại giá trị cho khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.



3.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Dịch vụ cho thuê văn phòng: chất lượng các dịch vụ cung cấp ngày càng hoàn hảo, tạo môi trường làm việc tiện nghi, thân thiện với môi trường, tạo sự khác biệt với sản phẩm “công viên văn phòng”.
- Sàn giao dịch bất động sản: xây dựng đội ngũ nhân viên môi giới, tư vấn bất động sản chuyên nghiệp, tận tâm, thân thiện và tin cậy đối với khách hàng.
- Thị trường căn hộ: căn cứ vào đặc điểm thị trường miền Trung, chọn phân khúc căn hộ hạng trung để đầu tư và cung cấp cho thị trường căn hộ có chất lượng tốt, gần gũi với thiên nhiên, “mang thiên nhiên vào cuộc sống”.
- Các dự án bất động sản du lịch: Coi trọng chất lượng thiết kế nhằm tạo ra sự khác biệt, độc đáo để tăng khả năng cạnh tranh. Phát triển các khách sạn gắn với các thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Lựa chọn đơn vị quản lý khách sạn quốc tế và mua thương hiệu phù hợp với từng dự án nhằm tạo ra hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Xây dựng thương hiệu Công ty gắn với việc xây dựng văn hoá doanh nghiệp.
- Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự phát triển của Công ty.

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Năm 2013 kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, kinh tế trong nước mới chận được đà suy giảm, chưa có dấu hiệu phục hồi nên đã tiếp tục ảnh hưởng xấu đến các hoạt động của đa số các doanh nghiệp cũng như thu nhập của người dân. Để tháo gỡ khó khăn, Chính phủ đã đề ra nhiều nhóm giải pháp cần thực hiện như tiếp tục đặt mục tiêu kiên trì ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát, đặc biệt là xử lý nợ xấu tại các ngân hàng, thúc đẩy tăng trưởng tín dụng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, tuy nhiên do các giải pháp mang tính vĩ mô nên trong năm 2013 chưa thực sự phát huy được tác dụng đến các doanh nghiệp, trong năm đã có hơn 60.000 doanh nghiệp phá sản.

Đối với lĩnh vực bất động sản, thị trường tiếp tục trầm lắng, hàng tồn kho vẫn còn nhiều và chưa được khai thông tuy giá đã giảm sâu, nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, hoạt động cầm chừng hoặc chuyển hướng sang kinh doanh lĩnh vực khác. Để hỗ trợ lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh các giải pháp nhằm vực dậy thị trường, tuy nhiên thực tế vẫn chưa có nhiều chuyển biến tích cực. Cụ thể, Chính phủ đã tìm nhiều giải pháp để đẩy nhanh giải ngân gói hỗ trợ 30.000 tỷ cho người có thu nhập thấp vay mua nhà ở xã hội, cho doanh nghiệp vay đầu tư hoàn thiện các công trình nhà ở xã hội đang xây dựng dở dang... Tuy nhiên, do các điều kiện vay vốn còn nhiều bất cập nên người dân và doanh nghiệp chưa tiếp cận được với nguồn vốn hỗ trợ.

Đối với Công ty, năm 2013 tình hình kinh doanh cũng nằm trong bối cảnh chung đó. Ngoại trừ lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản là cho thuê văn phòng tại Tòa nhà 78A Duy Tân-TP Đà Nẵng hoạt động tương đối ổn định do các khách hàng cũ đã

ký hợp đồng thuê lâu dài, còn lại việc kinh doanh đất nền và căn hộ gặp nhiều khó khăn.

Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn chung đó, để duy trì các hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả, nhờ sự chỉ đạo kịp thời của HĐQT, sự điều hành linh hoạt của Ban lãnh đạo, cùng với sự nỗ lực của toàn thể CBCNV Công ty, kết thúc năm 2013 Công ty đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu mà ĐHCĐ và HĐQT giao. Về hoạt động kinh doanh, tuy không đạt được chỉ tiêu về doanh số bán hàng nhưng chỉ tiêu về doanh thu đạt trên 90% trong bối cảnh thị trường gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là chỉ tiêu về lợi nhuận vượt kế hoạch được giao gần 2,5 lần. Về công tác đầu tư xây dựng, Công ty đã tổ chức thi công hoàn thành khu căn hộ Harmony Tower, bàn giao nhà cho khách hàng đúng tiến độ cam kết, đảm bảo chất lượng và được khách hàng đánh giá cao, đặc biệt sau khi đưa vào vận hành 03 tháng Công ty đã tổ chức quyết toán toàn bộ công trình theo đúng quy định của pháp luật và Công ty, với giá trị vốn đầu tư quyết toán giảm so với dự toán được duyệt.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Kết quả kinh doanh năm 2013, Công ty đã thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do Nghị quyết ĐHCĐ như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch ĐHCĐ	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện KH
2.1 Tổng doanh thu	47.991	44.015	92%
2.2 Tổng chi phí	44.478	35.337	79%
2..3 Tổng lợi nhuận	3.512	8.396	239%

Mặc dù doanh số bán hàng năm 2013 không đạt kế hoạch đề ra, nhưng nhờ tăng cường thu tiền còn lại của các căn hộ đã bán của năm 2012 và năm 2013, sử dụng nguồn vốn hợp lý để tăng doanh thu tài chính và tìm kiếm thêm khách hàng thuê ngắn hạn để tăng doanh thu cho thuê văn phòng nên năm 2013 doanh thu đã đạt được 92%, đây là tỷ lệ đáng ghi nhận thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong năm 2013 trong lúc thị trường gặp rất nhiều khó khăn. Với doanh thu đạt được 92% kế hoạch năm, nhưng nhờ tiết kiệm chi phí kinh doanh cũng như phân bổ các khoản chi phí hợp lý giữa các năm nên lợi nhuận năm 2013 đạt 2,4 lần so với kế hoạch được giao và tăng gấp 2 lần so với năm 2012. Các hoạt động kinh doanh của Công ty từ bán đất nền, bán căn hộ, cho thuê căn hộ, cho thuê văn phòng ... đều có lợi nhuận, đặc biệt là lợi nhuận từ bán căn hộ Harmony, cho thuê văn phòng và lợi nhuận tài chính tăng đáng kể.

3. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:

Sang năm 2014, theo dự báo mặc dù đã chận được đà suy giảm, nhưng kinh tế Việt Nam tiếp tục đứng trước các khó khăn, thách thức. Trong lĩnh vực bất động sản, mặc dù Chính phủ và các Bộ ngành liên quan đã đề ra nhiều giải pháp để cứu thị trường, tuy nhiên các giải pháp đó vẫn chưa phát huy hiệu quả và còn tùy thuộc vào tình hình

tăng trưởng chung của cả nền kinh tế, cũng như độ trễ của các chính sách khi tác động đến thị trường bất động sản. Mặt khác, đa phần các chính sách giải cứu thị trường bất động sản đưa ra chỉ tập trung vào phân khúc căn hộ thu nhập thấp và nhà ở xã hội. Do đó, năm 2014 sẽ tiếp tục là năm đầy khó khăn, thách thức đối với Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

4. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Các thành viên HĐQT mặc dầu làm việc theo chế độ kiêm nhiệm nhưng với tinh thần trách nhiệm cao đã bỏ ra nhiều thời gian, công sức cho các hoạt động của Công ty.

Trong nhiệm kỳ mới của mình, HĐQT cũng đã kịp thời phê duyệt các thủ tục đầu tư, kế hoạch kinh doanh cho thuê căn hộ và kinh doanh hàng năm của Công ty để Tổng giám đốc thực hiện. Đồng thời giám sát các hoạt động của Công ty, đưa ra những chủ trương, quyết định phù hợp với tình hình thực tế thị trường nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất cho Công ty.

III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Báo cáo tình hình tài chính:

- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2012	Năm 2013
1	Khả năng sinh lời			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	1,2%	2,7%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	4,5%	16,8%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1,3%	2,8%
2	Khả năng thanh toán nhanh			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	36	24
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	13	8

Các chỉ tiêu về Khả năng sinh lời của Công ty năm 2013 tốt hơn so với năm 2012.

– Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2013:

Tài sản (đồng)		Nguồn vốn (đồng)	
I. Tài sản ngắn hạn	166.483.711.893	I. Nợ phải trả	9.177.781.009
II. Tài sản dài hạn	72.108.644.390	II. Vốn chủ sở hữu	229.414.575.274
Tổng cộng	238.592.356.283	Tổng cộng	238.592.356.283

– Tổng số cổ phiếu theo từng loại tại thời điểm 31/12/2013:

- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 20.948.877 cổ phiếu
 Trong đó: Cổ phiếu phổ thông: 20.948.877 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 20.948.877 cổ phiếu
 Trong đó: Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Công ty không phát hành bất kỳ loại trái phiếu nào

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

2.1. Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN Land Central

Tòa nhà EVN Land Central đã được Công ty chuyên nhượng lại cho EVNCPC nên trong năm 2013, Công ty chủ yếu cho các khách hàng hiện có thuê theo hợp đồng đã ký trước đây, không phát triển thêm khách hàng mới.

Kết quả kinh doanh năm 2013 như sau:

+ Diện tích cho thuê: 1.964 m².

+ Doanh thu: 7.308 tr.đồng, đạt 124 % KH năm

2013



2.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm 2013, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục trầm lắng, giá bất động sản giảm mạnh nên hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty gặp nhiều khó khăn, các sản phẩm đất nền, căn hộ ở thị trường Đà Nẵng có rất ít giao dịch. Tuy nhiên, nhờ Công ty tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị sản phẩm, tìm kiếm khách hàng, đặc biệt là thông qua các khách hàng đã mua để giới thiệu sản phẩm và giảm giá bán nên trong năm 2013 doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2013 đạt khá.



Kết quả kinh doanh cụ thể như sau:

2.2.1. Kinh doanh đất nền KDC Phú Lộc An

Dự án có quy mô 54 lô đất nền nằm trong KDC đã được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.

Dự án thu hút được nhiều khách hàng quan tâm, đặc biệt là các khách hàng có nhu cầu mua đất xây nhà để ở.

Doanh thu năm 2013: 5.115 tr.đồng đạt 24% KH năm 2013



2.2.2. Kinh doanh căn hộ Harmony

Dự án có quy mô 124 căn hộ, với diện tích từ 50 m² đến 100 m²

Trong năm 2013, Công ty đã đẩy mạnh công tác bán hàng như tăng cường quảng cáo, thuê thêm đơn vị bán hàng chuyên nghiệp.

Doanh thu thực hiện năm 2013: 14.356 tr.đồng, đạt 76% KH năm 2013



2.2.3. Cho thuê căn hộ Harmony

Để khai thác số căn hộ Harmony chưa bán được, trong quý 3/2013 Công ty đã lập phương án đầu tư hoàn thiện 20 căn hộ để cho thuê trình HĐQT. Sau khi phương án cho thuê được HĐQT phê duyệt, Công ty đã tổ chức triển khai đầu tư theo nhu cầu thuê của khách hàng và đến cuối năm 2013 Công ty đã cho thuê được 10 căn hộ.

2.3. Tình hình đầu tư xây dựng

2.3.1. Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1

Trong năm 2013, Công ty tập trung hoàn thiện các hạng mục còn lại của công trình Khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1 (Khu căn hộ Harmony Tower) để kịp nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao nhà cho khách hàng. Đến ngày 19/6/2013 Công ty đã chính thức khánh thành công trình và bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng tiến độ cam kết của hợp đồng mua bán nhà, đảm bảo chất lượng và được khách hàng đánh giá cao.

Một số hình ảnh về Lễ khánh thành và bàn giao nhà cho khách hàng



Dự án khu căn hộ Harmony Tower sau khi hoàn thành



Lễ cắt băng khánh thành khu căn hộ



Kéo phông khai trương khu căn hộ



Bàn giao nhà cho khách hàng

Sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty đã khẩn trương tập trung tổ chức lập hồ sơ quyết toán dự án. Và chỉ sau 03 tháng, Công ty đã hoàn thành hồ sơ quyết toán theo đúng các quy định của pháp luật cũng như các quy định của Công ty, hồ sơ quyết toán đã được Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán AAC thông qua và được HĐQT phê duyệt với giá trị quyết toán giảm gần 14,5 tỷ đồng so với dự toán được duyệt.

Ngoài ra, theo chủ trương của HĐQT việc đầu tư hoàn thiện các căn hộ còn lại sẽ được thực hiện theo tiến độ bán và cho thuê căn hộ. Kể từ tháng 6/2013 Công ty đã tổ chức triển khai thi công hoàn thiện và bàn giao nhà cho 6 khách hàng mới mua căn hộ và 10 khách hàng thuê căn hộ đảm bảo tiến độ, chất lượng và chi phí hợp lý, tiết kiệm.

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục duy trì việc thực hiện áp dụng các quy trình, quy chế quản lý nội bộ Công ty theo tiêu chuẩn ISO nên các hoạt động của Công ty luôn được công khai minh bạch, chất lượng các sản phẩm, dịch vụ được khách hàng đánh giá cao.

Công tác quản lý của Công ty ngày càng đi vào nề nếp đáp ứng yêu cầu ngày càng cao các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

4. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc và 5 Giám đốc của các Bộ phận, cùng với lực lượng CBCNV tinh gọn, chuyên nghiệp đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong những năm qua có hiệu quả. Mặc dù thị trường bất động sản đã gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua, song Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực, quyết tâm để điều hành các hoạt động của Công ty vượt qua khó khăn, thách thức để hoàn thành các mục tiêu kế hoạch được giao. Các hoạt động cho thuê văn phòng, dịch vụ bất động sản, kinh doanh bất động sản ... đều có lợi nhuận đạt và vượt kế hoạch được giao. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.

5. Kế hoạch năm 2014

Năm 2014 Công ty xác định mục tiêu trọng tâm của Công ty là công tác kinh doanh, do đó Công ty tập trung toàn bộ nguồn lực cho công tác bán sản phẩm hàng hóa và dịch vụ với các mục tiêu cụ thể như sau:

5.1. Kế hoạch kinh doanh

5.1.1. Kinh doanh bán đất nền dự án Phú Lộc An

Tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo để bán sản phẩm, đặc biệt cần lựa chọn các kênh quảng cáo hướng đến các đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình chưa có nhà ở có nhu cầu mua đất xây nhà. Ngoài công tác quảng cáo tiếp thị thông qua các kênh truyền thông, liên kết với các đối tác, môi giới để bán hàng.

Doanh thu kế hoạch năm 2014 là 6.857 tr.đồng

5.1.2. Kinh doanh bán căn hộ Harmony

Tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo để bán sản phẩm, đặc biệt cần lựa chọn các kênh quảng cáo hướng đến các đối tượng khách hàng tại thị trường Hà Nội, các khách hàng có điều kiện kinh tế khá, có nhu cầu sở hữu căn hộ thứ hai tại Đà Nẵng để nghỉ dưỡng... Tương tự như dự án đất nền KDC Phú Lộc An, ngoài công tác quảng cáo tiếp thị thông qua các kênh truyền thông, toàn thể CBCNV trong Công ty thông qua các mối quan hệ bạn bè, người thân, các kênh thông tin cá nhân (trang mạng xã hội) giới thiệu sản phẩm đến khách hàng có nhu cầu

Doanh thu kế hoạch năm 2014 là 10.280 tr.đồng.

5.1.3. Kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony

Nhằm khai thác hiệu quả các căn hộ trong thời gian thị trường khó khăn chưa bán được, trong năm 2014 Công ty chuyển một phần căn hộ chưa bán sang hình thức kinh doanh cho thuê. Nhằm thu hút khách hàng, ngoài việc quảng cáo thông qua các kênh truyền thông, Công ty sẽ tìm kiếm và tiếp xúc trực tiếp các khách hàng có nhu cầu, đặc

biệt cần quan tâm đến khách hàng là người nước ngoài đang làm ăn, sinh sống tại Đà Nẵng

Doanh thu kế hoạch năm 2014 là 1.017 tr.đồng

5.1.4. Kinh doanh sân bóng đá mini

Để tạo cảnh quan cho khu căn hộ Harmony cũng như khai thác phần diện tích đất 10.466 m² chưa sử dụng tại lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, trong năm 2014 Công ty sẽ đầu tư xây dựng kinh doanh sân bóng đá mini.

Doanh thu kế hoạch năm 2014 là 598 tr.đồng

5.2. Các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch

Các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch năm 2014 như sau:

Doanh thu	:	21.214 triệu đồng
Chi phí trực tiếp	:	16.226 triệu đồng
Lợi nhuận hoạt động	:	4.988 triệu đồng
Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	4.286 triệu đồng
Chi phí hoạt động SGD	:	648 triệu đồng
Lợi nhuận còn lại	:	54 triệu đồng

5.3. Kế hoạch đầu tư xây dựng

5.3.1 Sân bóng đá mini

Để đảm bảo mục tiêu đề ra là đưa sân bóng đá mini vào khai thác kinh doanh trong đầu quý 2/2014, ngay từ đầu năm Công ty tập trung hoàn thành các mục tiêu sau:

Lập quy hoạch chi tiết 1/500 trình Sở Xây dựng và UBND TP Đà Nẵng phê duyệt trong tháng 1/2014

Lập BCKTKT trình HĐQT phê duyệt trong tháng 2/2014

Lựa chọn nhà thầu và triển khai thi công trong tháng 3/2014 đến đầu tháng 4/2014 hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh

Tổng vốn đầu tư xây dựng thực hiện năm 2014 phân đấu đạt 9.237 tr.đồng.

5.4. Kế hoạch bán tài sản Công ty

Trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, tùy thuộc vào tình hình thực tế của thị trường, Công ty sẽ tìm đối tác phù hợp để bán dần các tài sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH : (Kèm theo)

V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN:

1. Kiểm toán độc lập

- Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán AAC
- ✓ Trụ sở chính : Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, T.phố Đà Nẵng
- ✓ Điện thoại : 84.511.3655886
- ✓ Fax : 84.511.3655887
- ✓ Email : aac.hcm@dng.com.vn
- ✓ Website : <http://www.aac.com.vn>

– Ý kiến của cơ quan kiểm toán:

“ Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu thì các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh: Như trình bày tại Báo cáo của Tổng Giám đốc, Chúng tôi xin lưu rằng: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 02 ngày 15/09/2011, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 261.000.000.000 đồng; tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2013, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng”.

2. Kiểm toán nội bộ: Không có

VI. CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN

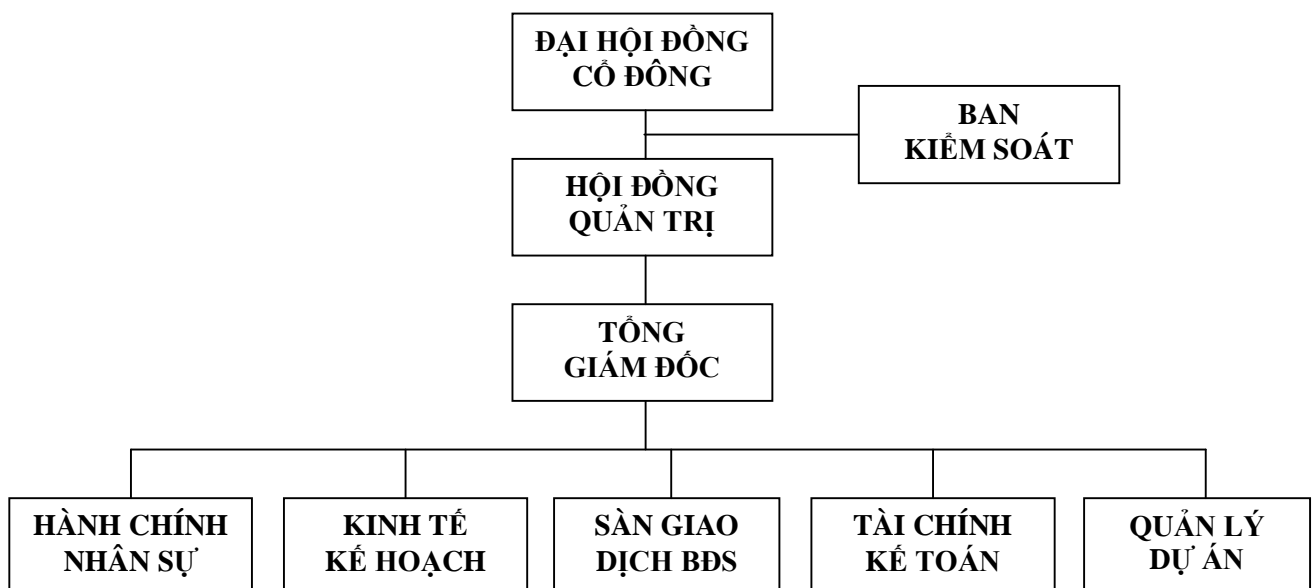
1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Công ty : Không có
2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần do Công ty nắm giữ : Không có
3. Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên quan : Không có

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức của Công ty

So với năm 2012, bộ máy tổ chức của Công ty cơ bản không có thay đổi, vẫn theo hướng tinh gọn và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực. Tổng số lao động bình quân của Công ty năm 2013 là 21 người, giảm 2 người so với năm 2012.

Công tác quản lý kinh doanh và đầu tư của Công ty được thực hiện theo đúng pháp luật của Nhà nước, các quy định của Chính phủ, các quy trình, quy chế quản lý của Công ty và Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT



2. Ban điều hành

Tổng giám đốc kiêm Ủy viên HĐQT: ÔNG LÊ VĂN TRƯỜNG

- Tóm tắt lý lịch:

Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : Ngày 10 tháng 08 năm 1961
Nơi sinh : Triệu Trạch, Triệu Phong, Quảng Trị
Địa chỉ thường trú : Lô C36 KDC Số 5 Nguyễn Hữu Thọ, TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : + Thạc sỹ Mạng và hệ thống điện
+ Tốt nghiệp lớp CEO do Viện phát triển Giáo dục & đào tạo tổ chức.
+ Tốt nghiệp lớp quản trị kinh doanh do tổ chức HighMark (USA) đào tạo

- Quyền lợi:

+ Tiền lương: 26.070.000đ/ tháng (312 triệu/ năm)

3. Cán bộ quản lý và nhân viên : Tổng số đến 31/12/2013 là 19 người

VIII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

- Hội đồng quản trị: gồm 05 thành viên, trong đó có 04 thành viên độc lập không điều hành Công ty

1. Ông Trần Đình Nhân - Chủ tịch
2. Ông Lê Văn Trường - Ủy viên (Tổng Giám đốc Công ty)
3. Ông Phạm Quốc Khánh - Ủy viên
4. Ông Nguyễn Văn Lê - Ủy viên
5. Ông Ngô Tấn Cư - Ủy viên

Tóm tắt lý lịch Hội đồng quản trị:



Chủ tịch HĐQT - ÔNG TRẦN ĐÌNH NHÂN

Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : Ngày 10 tháng 12 năm 1963
Nơi sinh : Đại Minh, Đại Lộc, Quảng Nam
Địa chỉ thường trú : 112/44 Trần Cao Vân-TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Điện, Thạc sỹ QTKD,
Chức vụ công tác hiện nay : Phó Tổng Giám đốc Tổng Cty Điện Lực
MTrung (trước đây là Công ty Điện lực 3)
Số cổ phần nắm giữ : 4.438.054 CP
Trong đó:
+ Số lượng cổ phiếu cá nhân : 1.890 CP
+ Số lượng cổ phiếu đại diện vốn cho Tổng Công ty Điện lực MTrung (trước
đây là Công ty Điện lực 3) : 4.436.164 CP
Những người có liên quan : Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Ủy viên HĐQT - ÔNG NGÔ TẤN CƯ

Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : Ngày 03 tháng 08 năm 1966
Nơi sinh : Hoà Châu, Hoà Vang, Đà Nẵng
Địa chỉ thường trú : 20 Lê Đình Lý-TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Mạng và hệ thống điện, Cử nhân
QTKD
Chức vụ công tác hiện nay : P.Giám đốc CTY TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng
Số cổ phần nắm giữ : 901.024 CP
Trong đó:
+ Số lượng cổ phiếu cá nhân : 1.024 CP
+ Số lượng cổ phiếu đại diện vốn góp của CTY TNHH MTV Điện lực ĐN:
900.000 CP
Những người có liên quan : Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không



Ủy viên HĐQT - ÔNG PHẠM QUỐC KHÁNH

Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : Ngày 02 tháng 09 năm 1961
Nơi sinh : Cảnh Dương, Quảng Trạch, Quảng Bình
Địa chỉ thường trú : K25/10 Trần Quốc Toản, TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Điện, Cử nhân QTKD,
Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch Công đoàn Tổng Công ty Điện lực
MTrung (trước đây là Cty Điện lực 3)
Số cổ phần nắm giữ : 2.980 CP
Những người có liên quan : Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Ủy viên HĐQT - ÔNG NGUYỄN VĂN LÊ

Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : Ngày 02 tháng 10 năm 1959
Nơi sinh : Điện Tiến, Điện Bàn, Quảng Nam
Địa chỉ thường trú : 18 Lê Duẩn , TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Mạng và hệ thống điện
Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch Tổng công ty phát điện 3
Số cổ phần nắm giữ : 7.684.845 CP
Trong đó:
+ Số lượng cổ phiếu cá nhân : 3.045 CP
+ Số lượng cổ phiếu đại diện phần vốn góp của Tập đoàn Điện lực Việt Nam :
7.680.000 CP
Những người có liên quan : Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Ủy viên HĐQT - ÔNG LÊ VĂN TRƯỜNG

Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 10 tháng 08 năm 1961
Nơi sinh	: Triệu Trạch, Triệu Phong, Quảng Trị
Địa chỉ thường trú	: Lô C36 KDC Số 5 Nguyễn Hữu Thọ, TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Thạc sỹ Mạng và hệ thống điện
Chức vụ công tác hiện nay	: Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
Số cổ phần nắm giữ	: 1.909.813 CP
Trong đó:	
+ Số lượng cổ phiếu cá nhân	: 8.600 CP
+ Số lượng cổ phiếu đại diện phần vốn góp của Tổng Công ty Điện lực MTrung (trước đây là Công ty Điện lực 3)	: 1.901.213 CP
Những người có liên quan	: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

– Ban kiểm soát: 03 thành viên

1. Ông Tăng Tấn Ngân - Trưởng Ban
2. Bà Trần Thị Triều Linh - Thành viên
3. Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Thành viên

– Khả năng thực hiện trách nhiệm của HĐQT

Hội đồng quản trị của Công ty bao gồm 5 thành viên trong đó 4/5 thành viên không trực tiếp điều hành và 1/5 thành viên là điều hành trực tiếp Công ty. Các thành viên HĐQT 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 hàng năm của Công ty. Khi thực hiện chức năng nhiệm vụ của mình, HĐQT luôn tuân thủ đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

– Thù lao của thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 họp ngày 6/4/2012, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2013 như sau:



Stt	HDQT và BKS	Số người	Số tháng	Tiền thù lao trả năm 2013 (ĐVT: đồng)
1	Hội đồng quản trị	5	12	192.000.000
	- Chủ tịch	1	12	48.000.000
	- Ủy viên	4	12	144.000.000
2	Ban Kiểm soát	3	12	60.000.000
	- Trưởng Ban	1	12	24.000.000
	- Thành viên	2	12	36.000.000
	Tổng số			252.000.000

– Các giao dịch liên quan

Trong năm các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không có bất cứ một giao dịch nào liên quan đến quyền lợi của họ với Công ty, như: mua bán cổ phiếu, mua bán nguyên liệu, vật tư, và các giao dịch khác.

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

2.1. Cổ đông góp vốn Nhà nước

Cơ cấu cổ đông góp vốn đến ngày 31/12/2013: bao gồm 30.295 cổ đông sở hữu 20.948.877 cổ phần, trong đó cổ đông góp vốn Nhà nước chiếm 76% tổng số vốn cổ phần.

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỉ lệ
1. Cổ đông là Tổ chức	4	15.819.177	76%
Trong đó :			
Cổ đông là Doanh nghiệp Nhà nước	4	15.819.177	76%
2. Cổ đông là Cá nhân	30.291	5.129.700	24%
TỔNG CỘNG	30.295	20.948.877	100%

2.2. Cổ đông góp vốn sáng lập

- Thông tin chi tiết về các cổ đông sáng lập như sau:



Stt	Tên cổ đông	Ngành nghề hoạt động	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Tập đoàn Điện lực Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh điện năng, viễn thông công cộng và cơ khí điện lực	18 Trần Nguyên Hãn, Q.Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	7.681.800	37%
2	Tổng Cty Điện lực miền Trung	Công nghiệp điện năng; Kinh doanh các dịch vụ công nghệ thông tin; Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng...	393 Trưng Nữ Vương, TP Đà Nẵng	6.337.377	30%
3	CTY TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	Sản xuất, kinh doanh điện năng, Kinh doanh các dịch vụ: Viễn thông công cộng, Internet, quảng cáo; Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng; Đại lý bảo hiểm; Kinh doanh vật tư, thiết bị điện..	35 Phan Đình Phùng, TP Đà Nẵng	900.000	4%
4	CTY cổ phần Điện lực Khánh Hòa	Sản xuất và kinh doanh điện năng; Dịch vụ khách sạn; Kinh doanh bất động sản. Cho thuê văn phòng; Đại lý các dịch vụ viễn thông công cộng; Kinh doanh các dịch vụ viễn thông công cộng và Internet.....	11 Lý Thánh Tôn, TP Nha Trang, Khánh Hòa	900.000	4%

- Trong năm 2013, không có biến động về tỷ lệ cổ phần sở hữu trong Công ty của các cổ đông sáng lập.



EVN LAND CENTRAL

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

Địa chỉ: 78A Duy Tân - TP Đà Nẵng; Tel: 0511.2466466;
Fax: 0511.2222233; Website: www.lec.com.vn

2.3. Cổ đông góp vốn nước ngoài: Không có

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 3 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Văn Trường