


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 : 
- Giấy Chứng nhận ĐKKD : số 3203001727 cấp lần đầu ngày 06 /12 /2007.
- Vốn điều lệ : 1.500.000.000.000đồng
- Lĩnh vực kinh doanh chính : Đầu tư và kinh doanh Bất động sản.
- Năm báo cáo : **2009**

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.



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 lễ 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 Tình hình hoạt động

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (EVN-Land Central) chính thức hoạt động từ 02/1/2008. Qua 02 năm đi vào hoạt động, Công ty đã xây dựng được bộ máy tổ chức tinh gọn, ổn định, hoạt động chuyên nghiệp với số lượng lao động 27 người, trong đó 9 lao động quản lý. 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 môi giới qua Sàn giao dịch bất động sản EVN-Land Central.
- 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

- Trong 5 năm đến đưa Công ty 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.
- Trong giai đoạn 2010-2014, Công ty tập trung vào lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án trung, dài hạn của Công ty đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 thông qua.

3.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- **Chiến lược tổng quát:** Tạo ra sự khác biệt với các sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý.
- **Các chiến lược cụ thể:** Chiến lược thị trường với thị trường mục tiêu ban đầu là khách hàng nội bộ, khách địa phương, khách nội địa và thị trường mục tiêu tiếp theo là khách các địa phương khác ngoài vùng các dự án, khách nước ngoài. Chiến lược Marketing, chiến lược giá, chiến lược tài chính, chiến lược công nghệ thông tin, chiến lược văn hóa cũng được sử dụng có hiệu quả trong quá trình phát triển của Công ty.

II. BÁO CÁO CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2009

1. Đánh giá chung

Năm 2009, năm thứ hai Công ty đi vào hoạt động, với những thuận lợi cơ bản như bước đầu xây dựng được bộ máy tổ chức ổn định, hoạt động chuyên nghiệp, việc kinh doanh cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN-Land Central đã có khách hàng từ năm 2008 chuyển sang tạo được nguồn doanh thu khá ổn định, các dự án đầu tư xây dựng đã được định hình rõ ràng, đặc biệt là sau khi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 thông qua với sự nhất trí cao. Tuy nhiên, trong năm 2009 Công ty cũng đứng trước những khó khăn, thách thức mới như tình hình khủng hoảng tài chính toàn cầu ngày càng ảnh hưởng sâu rộng, thị trường bất động sản giảm mạnh về giá và cầu đối một số lĩnh vực như văn phòng cho thuê, khách sạn, căn hộ cao cấp... điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Nhận định đúng những thuận lợi và khó khăn trên, trong năm 2009 HĐQT đã theo dõi sát diễn biến của thị trường để chỉ đạo Ban lãnh đạo Công ty điều hành các hoạt động một cách linh hoạt với ý thức trách nhiệm cao. Kết thúc năm 2009, Công ty đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra.

2. Những kết quả đạt được trong năm 2009

2.1. Hoạt động kinh doanh

2.1.1 Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN-Land Central

Bước sang năm 2009, với số lượng khách hàng thuê VP chuyển từ năm 2008 sang nên diện tích cho thuê hiện có tại Tòa nhà EVN-Land Central được lấp đầy từ đầu năm. Để nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng của Tòa nhà, Công ty đã mở rộng thêm diện tích cho thuê bằng việc xây dựng hội trường mới tại tầng 9 và cải tạo hội trường tại tầng 1, căng tin tầng 9 chuyển sang làm văn phòng cho thuê với diện tích tăng thêm được 721 m². Với sự gia tăng diện tích cho thuê đã tăng thêm doanh thu hàng năm cho Công ty gần 1,8 tỷ đồng.

Đến cuối năm 2009 Công ty đã nâng diện tích cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN-Land Central từ 3.540 m² năm 2008 lên thành 4.129 m² năm 2009, tăng 16,6%, lấp kín toàn bộ diện tích cho thuê văn phòng. Giá cho thuê cũng được Công ty từng bước nâng lên 14USD/m²/tháng, cùng với nâng cao các dịch vụ cung cấp cho khách hàng như lắp đặt máy phát điện dự phòng để giảm thiểu thời gian mất điện, nâng cao chất lượng vệ sinh, bảo vệ, thường xuyên theo dõi, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật, diễn tập phòng chống cháy nổ... được đa số khách hàng đánh giá cao.

Kết quả kinh doanh cho thuê Tòa nhà EVN-Land Central năm 2009 doanh thu là 8.711 triệu đồng, đạt 107% kế hoạch, tăng 74 % so với năm 2008.

2.1.2 Sàn giao dịch Bất động sản EVN-Land Central

Với lợi thế là đơn vị lớn đi đầu trong việc cung cấp các dịch vụ bất động sản thông qua Sàn giao dịch mang tính chuyên nghiệp. Trong năm 2009, tuy thị trường trầm lắng nhưng Sàn giao dịch đã có nhiều nỗ lực để quảng bá hình ảnh của Sàn ra thị trường thông qua việc nâng cao chất lượng các dịch vụ, thực hiện các chương trình quảng cáo, tiếp thị, tổ chức hội thảo tư vấn hỗ trợ khách hàng trong mua bán bất động sản, làm các thủ tục pháp lý, thu xếp tín dụng thông qua các ngân hàng...đồng thời tận dụng các thế mạnh của mình để thu hút những khách hàng lớn có nhu cầu giao dịch an toàn, tin cậy nên đã thực hiện hoàn thành kế hoạch đề ra.

Doanh thu năm 2009 là 640 triệu đồng đạt 105% kế hoạch, tăng gần 8 lần so với năm 2008 (năm 2008 hoạt động 6 tháng). Trong năm đã có 381 lượt khách hàng đến chào bán và 578 lượt khách hàng đến liên hệ mua BĐS tại Sàn giao dịch, trong đó có 152 BĐS đăng ký bán chính thức trên Sàn.



2.1.3. Hoạt động kinh doanh khác

Trong năm 2009, ngoài những hoạt động kinh doanh chính là cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ tại Sàn giao dịch bất động sản. Công ty đã tận dụng nguồn nhân lực hiện có để tham gia tư vấn giám sát xây dựng các công trình điện trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nhằm tạo nguồn thu cho Công ty. Kết quả năm 2009, hoạt động này đã mang lại doanh thu cho Công ty 98 triệu đồng.

3. Tình hình đầu tư xây dựng

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 thông qua phương án đầu tư các dự án, Công ty đã khẩn trương tiến hành lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư để triển khai các dự án, cụ thể như sau:

3.1 Tiến độ các dự án

3.1.1 Dự án khu phức hợp EVN-Land Central đường Phạm Văn Đồng-TP Đà Nẵng-giai đoạn 1

Nằm trên tuyến đường Phạm Văn Đồng-TP Đà Nẵng, dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng bao gồm 3 khối cao ốc 16, 22 và 30 tầng được xây dựng trên khu đất có diện tích 13.666 m², đây là khu phức hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cao cấp. Trong giai đoạn 1, Công ty sẽ triển khai trước khối cao ốc căn hộ 16 tầng, các khối còn lại sẽ được triển khai dựa vào tình hình thị trường.

Các thông tin cơ bản về dự án:

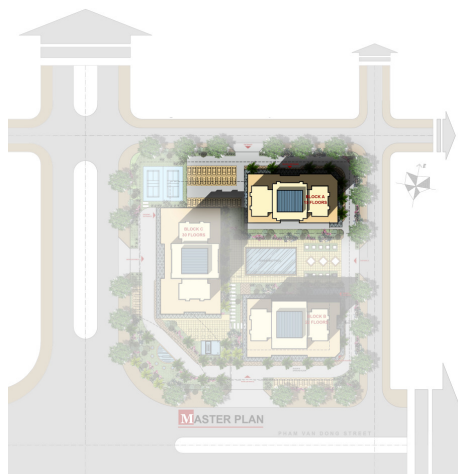
- + Vị trí: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng-TP Đà Nẵng.
- + Diện tích đất: 13.666 m².
- + Quy mô đầu tư: 3 khối cao ốc 16, 22 và 30 tầng.

- + Đơn vị nghiên cứu thị trường: CBRE (Mỹ).
- + Đơn vị tư vấn thiết kế: Archipel (Pháp).



Các thông tin cơ bản về đầu tư giai đoạn 1 (Khu căn hộ Harmony Tower):

- + Vị trí: Góc Đông Bắc khu đất.
- + Diện tích đất: 3.200 m².
- + Quy mô: Khối cao ốc căn hộ cao 16 tầng và 1 tầng bán hầm. Bao gồm 124 căn hộ có diện tích từ 49-101 m², bãi đỗ xe ngoài trời và trong hầm, đường giao thông nội bộ và cây xanh.
- + Tổng mức đầu tư : 130 tỷ đồng.



Để đảm bảo tiến độ xây dựng dự án được ĐHCĐ thường niên năm 2009 đề ra, Công ty đã nỗ lực cùng với các đơn vị liên quan hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng cụ thể:

+ Chuyển quyền sử dụng đất lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng về Công ty sau khi EVN có quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24/12/2008 góp vốn với giá trị là 76.818.000.000 đồng.

+ UBND TP Đà Nẵng đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án ngày 01/10/2009.

+ Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc đã được HĐQT phê duyệt ngày 13/5/2009 và UBND TP Đà Nẵng thông qua ngày 24/9/2009.

+ Sở Xây dựng đã thông qua thiết kế cơ sở ngày 28/12/2009.

+ Báo cáo đánh giá tác động môi trường được Sở TN-MT thông qua ngày 01/2/2010 và phương án PCCC được Công an PCCC thông qua ngày 4/2/2009.

+ HĐQT đã phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng ngày 25/1/2010.

+ Công ty đã phê duyệt TKBVTC phần móng ngày 11/2/2010 và tổ chức đấu thầu vào ngày 11/3/2010.

+ Xây dựng hàng rào bao quanh khu đất.

+ Ngày 22/4/2010 Công ty chính thức tổ chức lễ khởi công xây dựng dự án và mở cửa cho khách hàng tham quan căn hộ mẫu. Dự kiến công trình sẽ hoàn thành vào cuối năm 2012.

Song song với công tác đầu tư xây dựng, Công ty cũng đã đồng thời xây dựng và triển khai công tác tiếp thị bán căn hộ:

+ Xây dựng căn hộ mẫu và khu vực bán hàng tại khu đất A5 đường Phạm Văn Đồng để hiện thực hoá sản phẩm giới thiệu đến khách hàng.

+ Tổ chức quảng bá khu căn hộ đến khách hàng thông qua các kênh truyền thông truyền thông báo đài như báo Lao Động, Tuổi Trẻ, Đầu tư, Thời báo kinh tế Sài Gòn, các trang web, Sàn giao dịch BĐS...

+ Tổ chức cho khách hàng đăng ký giữ chỗ mua căn hộ để nghiên cứu thị trường nhằm xác định mức độ sẵn sàng của khách hàng đối với sản phẩm căn hộ của Công ty, chỉ trong vòng 2 ngày mở cửa đã có gần 1.000 khách hàng đăng ký /124 căn hộ.

3.1.2 Dự án khách sạn cao cấp EVN-Land Central Huế

Nằm tại góc đường Lý Thường Kiệt và Phan Đình Phùng-TP Huế, dự án Khách sạn cao cấp EVN-Land Central Huế cao 9 tầng được xây dựng trên khu đất khoảng 10.000 m².

Các thông tin cơ bản về dự án:

Vị trí: góc ngã tư đường Lý Thường

Kiệt và Phan Đình Phùng-TP Huế

Diện tích đất: khoảng 10.000 m²

Quy mô: 9 tầng, 173 phòng

Cấp khách sạn: 4-5 sao

Tổng vốn đầu tư: 308 tỷ đồng

Đ/vị N/cứu thị trường: CBRE (Mỹ)

Đ/vị tư vấn thiết kế: Archipel (Pháp)



Để đảm bảo tiến độ xây dựng dự án được ĐHCĐ thường niên năm 2009 đề ra, Công ty đã nỗ lực cùng với các đơn vị liên quan hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng:

+ Thống nhất phương án đền bù giải phóng mặt bằng với Điện lực TT-Huế, đo vẽ ranh giới phân chia khu đất xây dựng dự án và đã nộp hồ sơ xin thuê đất hoàn chỉnh cho Sở TNMT trình UBND tỉnh TT-Huế xem xét phê duyệt.

- + Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc đã được Sở Xây dựng thông qua ngày 16/4/2008 và HĐQT phê duyệt ngày 30/7/2009.
- + UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế đã cấp giấy chứng nhận đầu tư ngày 18/6/2009.
- + Sở Xây dựng đã thông qua thiết kế cơ sở ngày 27/1/2010.
- + Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Sở TN-MT thông qua ngày 8/2/2010 và phương án PCCC được Công an PCCC thông qua ngày 26/1/2010.
- + HĐQT đã phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng ngày 15/3/2010.
- + Hiện nay đơn vị tư vấn thiết kế đang hoàn chỉnh TKBVTC phần móng để khởi công công trình vào Quý III/2010.

Song song với công tác đầu tư xây dựng, để chuẩn bị cho công tác quản lý vận hành khách sạn sau khi đưa vào hoạt động, Công ty đã tiếp xúc với 04 tập đoàn quản lý khách sạn nổi tiếng trên thế giới gồm Wyndham Hotel Group, Marriot, Intercontinental (Mỹ) và Moevenpick Hotel & Resort (Thụy Sĩ) để thuê quản lý và nhượng quyền thương hiệu. Hiện nay Công ty đang đàm phán hợp đồng với Intercontinental (Mỹ) và Moevenpick Hotel & Resort (Thụy Sĩ).

3.1.3 Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Ban Mê

Trong năm 2009, Công ty đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thiết kế HBP (Pháp) để lập quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, đến nay công việc trên đã cơ bản hoàn thành.

Các thông tin cơ bản về dự án

- Vị trí : góc ngã sáu TP Buôn Mê Thuột
- Dtích đất : khoảng 5.600 m²
- Quy mô : 2 khối 11 và 15 tầng, bao gồm trung tâm thương mại, khách sạn và VP cho thuê
- Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1: 120 tỷ đồng



3.1.4 Công tác đầu tư xây dựng khác

Để đáp ứng nhu cầu của khách hàng thuê văn phòng làm việc tại Tòa nhà EVN-Land Central và tăng thêm các tiện ích, dịch vụ. Công ty cũng đã triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục phụ trợ cho Tòa nhà như thi công vách ngăn tầng 6, tầng 1; xây dựng mới Hội trường tầng 9, đầu tư máy phát điện dự phòng, trồng thêm cây xanh.... Đến nay các hạng mục trên đã hoàn thành đưa vào sử dụng có hiệu quả.

Trong năm 2009 Công ty cũng đã tự thực hiện công tác tư vấn cho các công trình của Công ty (giám sát, thiết kế, lập dự án đầu tư, thẩm định...) với giá trị 238 triệu đồng góp phần giảm được chi phí đầu tư cho các công trình của Công ty

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả kinh doanh và tình hình tài chính

1.1. Kết quả kinh doanh

Kết quả kinh doanh năm 2009, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền	So với KH (%)	So với năm 2008 (%)
1	Tổng Doanh thu và TN khác	15.770.464.009	114 %	123 %
	- Doanh thu hoạt động dịch vụ	9.448.991.631	108 %	188 %
	- Doanh thu hoạt động tài chính	6.140.062.666	123 %	74 %
	- Thu nhập khác	181.409.712		227 %
2	Tổng chi phí thực hiện	11.474.294.475	115 %	185 %
	- KHCB TSCĐ	5.474.454.745		318 %
	- Chi phí khác	5.999.839.730		135 %
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	4.296.169.534	110 %	65 %

1.2. Tình hình tài chính

– Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2008	Năm 2009
1	Khả năng sinh lời			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	4 %	2 %
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	104 %	35 %
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	4 %	2 %
2	Khả năng thanh toán nhanh			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	24	12
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	24	12

Năm 2009, Doanh thu của hoạt động kinh doanh chính tăng 1,88 lần so với năm 2008. Tuy nhiên, khả năng sinh lời trên tổng tài sản của Công ty chưa cao, nguyên nhân là do lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng-TP Đà Nẵng do Tập đoàn Điện Việt Nam góp vốn để triển khai xây dựng khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng có giá trị 77 tỷ đồng chưa đưa vào kinh doanh do dự án đang trong quá trình triển khai xây dựng. Mặt khác, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu năm 2009 giảm do Công ty đẩy nhanh việc khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư. Tổng giá trị trích khấu cơ bản năm 2009 là 5.474 triệu đồng tăng 3.751 triệu đồng so với năm 2008. Ngoài ra, doanh thu từ đầu tư tài chính năm 2009 chỉ đạt 74% so với năm 2008 do lãi suất tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giảm cũng ảnh hưởng đến một phần tổng lợi nhuận.

– Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009:

Tổng giá trị tài sản của Công ty tính đến 31/12/2009 là 215.919 triệu đồng, bằng 162% so với cùng thời điểm năm 2008. Trong đó tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 63% với

giá trị 137.065 triệu đồng tăng 250% so với cùng kỳ năm trước, đây chính là giá trị tài sản góp vốn của cổ đông sáng lập góp theo lộ trình đã cam kết.

Tài sản (đồng)		Nguồn vốn (đồng)	
I. Tài sản ngắn hạn	78.854.557.991	I. Nợ phải trả	7.803.058.764
II. Tài sản dài hạn	137.064.749.348	II. Vốn chủ sở hữu	208.116.248.575
Tổng cộng	215.919.307.339	Tổng cộng	215.919.307.339

– Tổng số cổ phiếu theo từng loại tại thời điểm 31/12/2009:

- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 20.470.077 cổ phiếu
Trong đó: Cổ phiếu phổ thông: 20.470.077 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 20.470.077 cổ phiếu
Trong đó: Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Công ty không phát hành bất kỳ loại trái phiếu nào

2. Các công tác khác đã đạt được trong năm

2.1. Công tác lao động tiền lương

Tính đến cuối năm 2009 nhân sự của Công ty có 27 người, trong đó có 16 nam và 11 nữ, tăng 2 người so với cuối năm 2008. Công ty đã thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động như đóng BHXH, BHYT và bảo hiểm thất nghiệp. Kịp thời giải quyết các chế độ, chính sách liên quan đến người lao động nhằm đáp ứng tốt nhất quyền lợi cho người lao động. Công ty cũng đã tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.

2.2. Công tác đào tạo

Nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, Công ty đã rất quan tâm đến công tác đào tạo, huấn luyện cho CBCNV. Trong năm 2009 Công ty đã tổ chức được 3 lớp đào tạo cho Lãnh đạo và CBCNV trong các lĩnh vực: quản trị chiến lược, quản lý dự án đầu tư và phân tích tài chính doanh nghiệp. Các lớp học tuy ngắn ngày nhưng đã mang lại nhiều kiến thức rất bổ ích, thiết thực đối với người học.

2.3. Công tác quản lý điều hành

Trong năm 2009, Công ty đã tiếp tục soạn thảo, ban hành và đưa vào áp dụng thêm 7 trong tổng số 35 quy định, quy trình, quy chế hoạt động của Công ty theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2000 và xây dựng văn hoá doanh nghiệp, cụ thể như :

- + Xây dựng Chính sách chất lượng của Công ty “Chất lượng và sáng tạo mang lại giá trị cho khách hàng”.
- + Từng bước xây dựng văn hoá Công ty với mục tiêu tạo ra một môi trường làm việc thân thiện, văn minh, mọi người được tôn trọng và được đối xử bình đẳng.
- + Ban hành Quy trình xử lý phản ánh khách hàng và sửa chữa tại tòa nhà EVN- Land Central.
- + Quy trình thẩm định phê duyệt dự án đầu tư.
- + Quy trình mua sắm, quản lý và sử dụng tài sản.
- + Quy chế quản lý và chi trả tiền lương phiên bản 2.
- + Quy định về quản lý và chi trả tiền lương đối với công việc tư vấn ngoài.

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

3. Kế hoạch năm 2010

3.1. Công tác tổ chức điều hành

Tiếp tục hoàn chỉnh bộ máy tổ chức đáp ứng tình hình hoạt động thực tế của Công ty trên cơ sở tận dụng tối đa nguồn nhân lực hiện có, sắp xếp bố trí công việc hợp lý để tiết kiệm lao động nhằm đem lại hiệu quả công việc cao nhất. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để quản lý tốt các dự án đầu tư và kinh doanh hiệu quả.

Xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO cho tất cả các hoạt động hiện có của Công ty.

3.2. Kế hoạch kinh doanh

3.2.1 Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN-Land Central

Tiếp tục hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và các dịch vụ cung cấp trong Tòa nhà nhằm tạo ra môi trường làm việc tốt nhất cho khách hàng.

Thường xuyên chăm sóc khách hàng, xử lý kịp thời và thỏa đáng các yêu cầu của khách hàng, tiếp tục cải tiến để nâng cao chất lượng các dịch vụ cung cấp nhằm duy trì lượng khách hàng hiện có đang lấp đầy diện tích cho thuê trong Tòa nhà.

Tìm kiếm khách hàng để cho thuê các dịch vụ gia tăng như hội trường, phòng họp, tầng kho...

3.2.2 Sàn giao dịch Bất động sản EVN-Land Central

Hoàn chỉnh và nâng cao nghiệp vụ kinh doanh các dịch vụ bất động sản tại Sàn giao dịch, đặc biệt là khâu tiếp xúc, giao tiếp, dịch vụ khách hàng và thủ tục pháp lý liên quan đến giao dịch bất động sản.

Tăng cường quảng bá thương hiệu của Sàn giao dịch, thường xuyên nâng cao chất lượng dịch vụ để thu hút khách hàng.

Cải tạo nhà số 59 Nguyễn Thị Minh Khai-TP Đà Nẵng để mở thêm điểm giao dịch bất động sản nhằm tận dụng tối đa cơ sở vật chất hiện có của Công ty để kinh doanh trong thời gian Công ty chưa có kế hoạch xây dựng dự án mới tại đây.

3.2.3 Khu căn hộ Harmony Tower

+ Triển khai kế hoạch Marketing thu hút khách hàng

+ Triển khai chương trình bán hàng

Kế hoạch kinh doanh được thể hiện qua một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Tổng doanh thu : **12.943** triệu đồng

Tổng lợi nhuận kinh doanh trước thuế : **2.077** triệu đồng

3.3 Kế hoạch đầu tư xây dựng

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

+ Hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư để khởi công công trình vào tháng 4/2010 và thi công xong phần móng trước tháng 12/2010 đảm bảo chất lượng.

+ Hoàn thành lập và phê duyệt TKBVTC-TDT toàn bộ công trình.

+ Đấu thầu các gói thầu còn lại theo kế hoạch đấu thầu đã được duyệt.

3.3.2. Dự án Khách sạn cao cấp EVN-Land Central Huế

+ Hoàn thành thủ tục đất đai và giải phóng mặt bằng.

+ Hoàn thành các thủ tục đầu tư và khởi công xây dựng công trình vào Quý III/2010.

+ Đàm phán và ký hợp đồng với Tập đoàn quản lý khách sạn nổi tiếng trên thế giới.

3.3.3 Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Ban Mê

+ Hoàn thành Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc trình UBND Tỉnh thông qua và trình HĐQT phê duyệt.

+ Hoàn thành thủ tục đất đai.

3.4. Các công tác khác

+ Tìm kiếm các khu đất có nhiều lợi thế trong tương lai để đầu tư.

+ Tìm kiếm thêm các dịch vụ, việc làm mới cho Công ty như tư vấn giám sát, thiết kế công trình ...

+ Từng bước cải thiện môi trường làm việc và thu nhập, đời sống cho người lao động.

+ Xây dựng văn hoá Công ty, Ban lãnh đạo và toàn thể người lao động trong Công ty cam kết thực hiện đúng chính sách chất lượng của Công ty đã đề ra:

“Chất lượng và sáng tạo mang lại giá trị cho khách hàng”

4. Triển vọng trong tương lai

Các dự án của Công ty sẽ hoàn thành và dự kiến đưa vào khai thác trong giai đoạn 2012 -2014. Đây là thời điểm nền kinh tế thế giới và trong nước đã phục hồi, thị trường du lịch và bất động sản phát triển rầm rộ trở lại, đặc biệt tại khu vực miền Trung với nhiều tiềm năng về du lịch và đầu tư. Các dự án của Công ty sẽ có tính hấp dẫn cao nhờ vào vị trí đặc địa và giá cả hợp lý.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH : (Kèm theo)

V. BÁO CÁO KIỂM TOÁN:

1. Kiểm toán độc lập

– Công ty Kiểm toán và kế toán AAC

Trụ sở chính : 217 Nguyễn Văn Linh Quận Thanh Khê T. phố Đà Nẵng

Điện thoại : 84.511.3655886

Fax : 84.511.3655887

Email : aac@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 31/12/2009 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2009, phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành”.

2. Kiểm toán nội bộ: Không có

VI. CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN

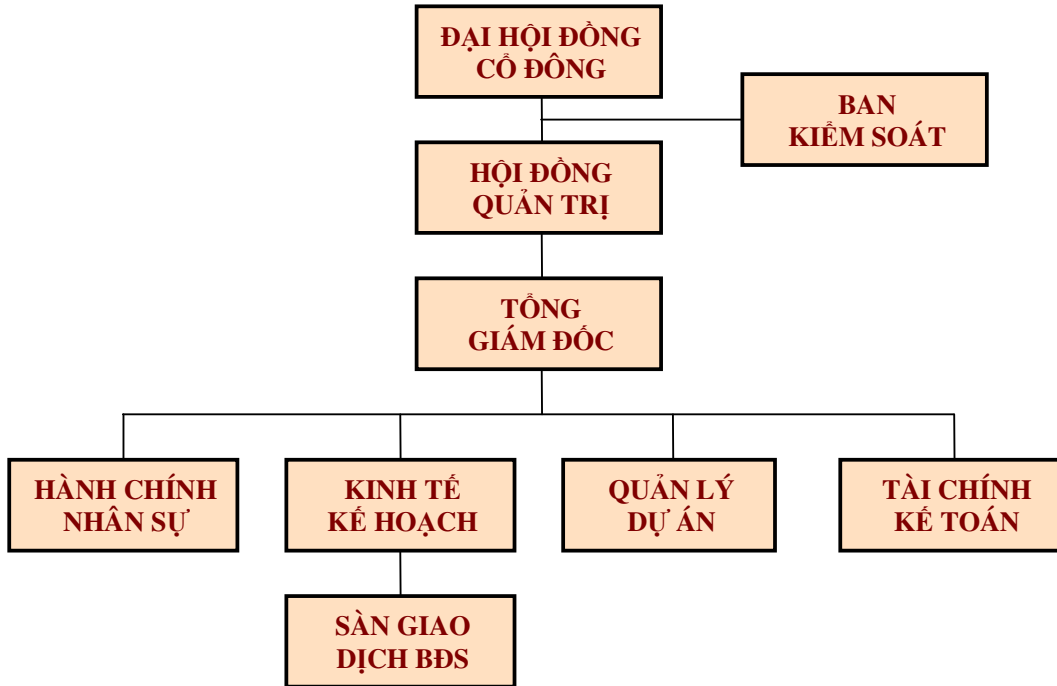
1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Công ty : Không có

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



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 Tỉnh Quảng Trị
 Địa chỉ thường trú : Lô C36 KDC Số 5 Nguyễn Hữu Thọ, TP Đà Nẵng
 Điện thoại liên lạc ở cơ quan : 05112 488886
 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: 12.500.000đ/ tháng (150 triệu/ năm)
 + Tiền thưởng mang tính chất lương: 75 triệu/năm (thưởng hoàn thành kế

hoạch)

3. Cán bộ quản lý và nhân viên : Tổng số đến 31/12/2009 là 27 người

VIII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

- Hội đồng quản trị: 05 thành viên

1. Ông Trần Đình Nhân - Chủ tịch
2. Ông Lê Văn Trường - Ủy viên
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
Điện thoại liên lạc ở cơ quan	: 05112247248
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	: 4.102.894 CP
<i>Trong đó:</i>	
+ 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)	: 4.101.004 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
Điện thoại liên lạc ở cơ quan : 0511222566
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
Điện thoại liên lạc ở cơ quan : 05112210328
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
Điện thoại liên lạc ở cơ quan : 05112.211102
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 HĐQT CTY CP Thủy điện A Vương
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 Tỉnh Quảng Trị
Địa chỉ thường trú : Lô C36 KDC Số 5 Nguyễn Hữu Thọ, TP Đà Nẵng
Điện thoại liên lạc ở cơ quan : 05112488886
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 : 1.766.173 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) : 1.757.573 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 năm 2009 họp ngày 22/4/2009, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2009 như sau:

- + Chủ tịch Hội đồng quản trị : 4.000.000 đồng/tháng
- + Ủy viên Hội đồng quản trị : 3.000.000 đồng/tháng
- + Trưởng Ban Kiểm soát : 2.000.000 đồng/tháng
- + Thành viên Ban Kiểm soát : 1.500.000 đồng/tháng

– **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 trong nước:

– Cơ cấu cổ đông góp vốn đến ngày 31/12/2009: bao gồm 32.066 cổ đông sở hữu 20.470.077 cổ phiếu.

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỉ lệ
Cổ đông là Tổ chức	4	15.340.377	75%
Cổ đông là Cá nhân	32.062	5.129.700	25%
TỔNG CỘNG	32.066	20.470.077	100%


– Danh sách cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% vốn cổ phần) của Công ty (xác định đến 31/12/2009)

Stt	Tên cổ đông	Người đại diện	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Tập đoàn điện lực Việt Nam	Nguyễn Văn Lê	18 Trần Nguyên Hãn, Q.Hoàn Kiếm, HN	7.680.000	38%
2	CTY Điện lực 3	Trần Đình Nhân	393 Trung Nữ Vương, TP Đà Nẵng	4.101.004	29%
		Lê Văn Trường		1.757.573	
3	CTY TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	Ngô Tấn Cư	35 Phan Đình Phùng, TP Đà Nẵng	900.000	4%
4	CTY Cổ phần Điện lực Khánh Hoà	Nguyễn Thanh Lâm	11 Lý Thánh Tôn, TP Nha Trang, Khánh Hoà	900.000	4%

2.2 Cổ đông góp vốn nước ngoài: *Không có*

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 3 năm 2010

TỔNG GIÁM ĐỐC



(Signature)

Lê Văn Trường