

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.
- Vốn điều lệ : 1.500.000.000.000đồng
- Lĩnh vực kinh doanh chính : Đầu tư và kinh doanh Bất động sản.
- Năm báo cáo : **2010**

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 phức hợp 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 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 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 27 người, cơ cấu thành 04 bộ phận chức năng chính: Hành chính nhân sự, Kinh tế kế hoạch, Quản lý dự án, Tài chính kế toán.

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

- 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 ĐHCĐ thường niên năm 2009 thông qua.

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: nắm bắt thời cơ đang được sự ủng hộ của các địa phương để khai thác lợi thế đất đai hiện có của Công ty và ở các Điện lực, với những vị trí thuận lợi ở các thành phố lớn để đầu tư các dự án khách sạn. 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.
- Sử dụng mối quan hệ của các cổ đông sáng lập, các Điện lực với các địa phương, từng bước mở rộng các quan hệ để tìm kiếm cơ hội đầu tư phát triển mảng thị trường khu dân cư, khu đô thị mới.
- 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 2010, năm thứ ba Công ty đi vào hoạt động, với những thuận lợi cơ bản như đã xây dựng được bộ máy tổ chức ổn định, tinh gọn, hoạt động chuyên nghiệp. Việc kinh doanh cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN-Land Central đã có khách hàng từ năm 2009 chuyển sang tạo được nguồn doanh thu khá ổn định, Sàn giao dịch BĐS đã đi vào hoạt động chuyên nghiệp và kinh doanh có hiệu quả. Các dự án mới đã được định hướng đầu tư rõ ràng, đặc biệt là dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng đã bắt đầu chuyển sang giai đoạn triển khai thi công... Tuy nhiên, trong năm 2010 Công ty cũng đứng trước những khó khăn, thách thức mới như lạm phát tăng ảnh hưởng đến chi phí kinh doanh cho thuê văn phòng và chi phí đầu tư xây dựng khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng, Nhà nước thắt chặt tín dụng đối với bất động sản thị trường chứng khoán sụt giảm làm hạn chế khả năng huy động vốn...

Đánh giá đúng mức tác động của những thuận lợi và khó khăn trên đến các hoạt động của Công ty, trong năm 2010 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 2010, Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra.

Năm 2010, Tổng doanh thu của hoạt động kinh doanh là 26.511 triệu đồng, đạt 205% so với kế hoạch, tăng 68% so với năm 2009. Tổng lợi nhuận trước thuế năm 2010 đạt 8.382 triệu đồng, đạt 404% so với kế hoạch, gần gấp đôi so với năm 2009.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Kết quả kinh doanh năm 2010, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Nghị quyết ĐHĐCĐ đề ra, cụ thể như sau:

Đơn vị: Tr.đồng

Số TT	Chỉ tiêu	K/Hoạch ĐHĐCĐ	Thực hiện	Tỷ lệ	So với năm 2009
1	Doanh thu	12.943	26.512	205%	168%
	- Cho thuê VP	9.333	11.198	120%	129%
	- Kinh doanh, môi giới bất động sản	610	7.475	1.225%	1.168%
	- Tài chính	3.000	7.813	260 %	127%
	- Khác		26		9%
2	Chi phí trực tiếp	6.961	14.537	209%	177%
	- Cho thuê VP	6.417	7.213	112%	95%
	- Kinh doanh, môi giới bất động sản	544	7.298	1.342%	1.590%
	- Khác		26		15%
3	Lợi nhuận kinh doanh	5.982	11.975	200%	159%
	- Cho thuê VP	2.916	3.985	137%	359%
	- Kinh doanh, môi giới bất động sản	66	177	268%	98%
	- Tài chính	3.000	7.813	260%	127%
4	Chi phí quản lý DN	3.905	3.592	92%	111%
5	Lợi nhuận trước thuế	2.077	8.383	404%	195%
6	Thuế TNDN	519	2.155	415%	216%
7	Lợi nhuận sau thuế	1.558	6.228	400%	189%

3. Triển vọng và kế hoạch 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.

4. Đánh giá hoạt động của HĐQT

HĐQT gồm 5 thành viên, trừ Tổng giám đốc, các thành viên khác đều làm việc theo chế độ không chuyên trách. Mặc dù phải quản lý điều hành nhiều công việc quan

trọng tại đơn vị của mình, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, trong năm 2010 các thành viên HĐQT đã dành nhiều thời gian cho công tác quản lý tại Công ty, đặc biệt là dành thời gian nghiên cứu cẩn trọng để phê chuẩn kịp thời các nội dung mà Tổng giám đốc trình nhằm đáp ứng yêu cầu công việc. Các thành viên HĐQT cũng đã theo dõi, chỉ đạo kịp thời Ban Lãnh đạo điều hành các hoạt động của Công ty một cách linh hoạt phù hợp với diễn biến của thị trường.

Trên cơ sở nội dung nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2010, HĐQT đã kịp thời phê duyệt các kế hoạch về đầu tư, kinh doanh, chi phí hoạt động của Công ty và giao nhiệm vụ cho Tổng giám đốc triển khai thực hiện. HĐQT cũng đã giám sát thường xuyên các hoạt động tại Công ty để có những điều chỉnh hợp lý nhằm đem lại hiệu quả cao nhất. Kết quả là Công ty đã hoàn thành các mục tiêu về kinh doanh và ĐTXD mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 đề ra.

Nhìn chung trong năm 2010 HĐQT đã làm việc tích cực, có tinh thần trách nhiệm cao và đã xem xét quyết định các vấn đề trên tinh thần vì sự phát triển của Công ty và vì lợi ích của cổ đông. HĐQT đã giám sát TGD, các cán bộ quản lý về các mặt hoạt động của Công ty trong khuôn khổ Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

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 2009	Năm 2010
1	Khả năng sinh lời			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	2%	3%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	35%	33%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	2%	3%
2	Khả năng thanh toán nhanh			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	24	31
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	24	29

Khả năng sinh lời trên tổng tài sản của Công ty đã được cải thiện tuy vẫn còn chưa cao, nguyên nhân chính là do phần lớn bất động sản của Công ty vẫn đang trong giai đoạn đầu tư.

– Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2010:

Tài sản (đồng)		Nguồn vốn (đồng)	
I. Tài sản ngắn hạn	85.129.321.661	I. Nợ phải trả	5.267.128.671
II. Tài sản dài hạn	138.935.418.098	II. Vốn chủ sở hữu	218.797.611.088
Tổng cộng	224.064.739.759	Tổng cộng	224.064.739.759

– Tổng số cổ phiếu theo từng loại tại thời điểm 31/12/2010:

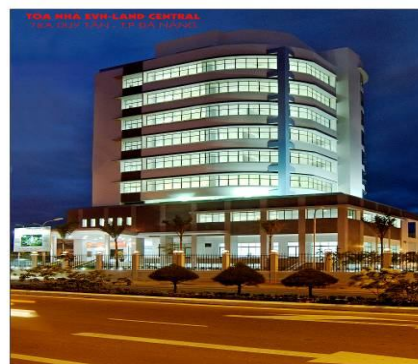
- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 20.948.877 cổ phiếu
Trong đó: Cổ phiếu phổ thông: 20.948.877 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 20.948.877 cổ phiếu
Trong đó: Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Công ty không phát hành bất kỳ loại trái phiếu nào

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

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

Bước sang năm 2010, với số lượng khách hàng thuê chuyển từ năm 2009 sang, diện tích cho thuê tại Tòa nhà EVN-Land Central ngay từ đầu năm 2010 đã được lấp đầy với tổng diện tích cho thuê là 4.100 m².

Kết quả doanh thu cho thuê Tòa nhà EVN-Land Central năm 2010 là 11.198 triệu đồng, đạt 120 % kế hoạch ĐHCĐ thông qua, tăng 29% so với năm 2009.



2.2. Sàn giao dịch Bất động sản EVN-Land Central

Những tháng đầu năm 2010 thị trường bất động sản vẫn trầm lắng. Tuy nhiên, kể từ tháng 6 trở đi thị trường phát triển tương đối mạnh cả về số lượng giao dịch và giá bất động sản. Nhận định đúng xu hướng phát triển của thị trường, sau khi mở thêm điểm cung cấp dịch vụ tại 59 Nguyễn Thị Minh Khai-TP Đà Nẵng, hoạt động kinh doanh tại Sàn có chuyển biến và mang lại hiệu quả.



Sàn giao dịch BĐS 78A Duy Tân



Sàn giao dịch BĐS 59 NTMKhai

Kết quả doanh thu Sàn giao dịch BĐS năm 2010 là 7.475 triệu đồng, tăng gấp 12 lần so với năm 2009.

2.3. Tình hình đầu tư xây dựng

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 thông qua kế hoạch ĐTXD các các dự án, Công ty đã khẩn trương tiến hành lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án, cụ thể như sau:

2.3.1 Tiến độ các dự án

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

Các thông tin cơ bản về dự án:

Vị trí: Lô đất 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 giai đoạn 1:

Vị trí: Góc Đông Bắc khu đất, trên 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 xây dựng: 113,8 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền đất)

Đơn vị tư vấn giám sát: APAVE Việt Nam và Đông Nam Á

Đơn vị thi công: LICOGI 20 và Tổng công ty CP Sông Hồng



Để đảm bảo tiến độ xây dựng dự án được ĐHCĐ thường niên năm 2010 đề ra, sau khi được UBND Thành phố Đà Nẵng phê duyệt các thủ tục liên quan, trong năm 2010 Công ty đã nỗ lực cùng với các đơn vị tư vấn hoàn tất các thủ tục đầu tư xây

dựng còn lại để khởi công dự án. Đến nay đã thi công xong phần cọc khoan nhồi và phần đài móng. Hiện nhà thầu đang thi công phần tầng hầm.

Một số hình ảnh về thi công dự án



Thi công đập đầu cọc



Thi công đài móng

Công ty cũng đã đồng thời xây dựng và triển khai công tác tiếp thị bán căn hộ. Đã 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 và đã mở cửa cho khách hàng tham quan cùng ngày với lễ khởi công xây dựng dự án. Tổ chức quảng bá khu căn hộ đến khách hàng thông qua các kênh 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, tham gia triển lãm về BĐS... Tổ chức cho khách hàng đăng ký giữ chỗ mua căn hộ để thăm dò, nghiên cứu thị trường nhằm xác định mức độ sẵn sàng của khách hàng đối với sản phẩm căn hộ của Công ty và đã ký hợp đồng đăng ký mua căn hộ đợt 1.

Một số hình ảnh về công tác tiếp thị bán sản phẩm



Khai trương căn hộ mẫu



Giới thiệu khách hàng tham quan



Khách hàng đăng ký mua căn hộ



Tư vấn khách hàng lựa chọn căn hộ

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

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

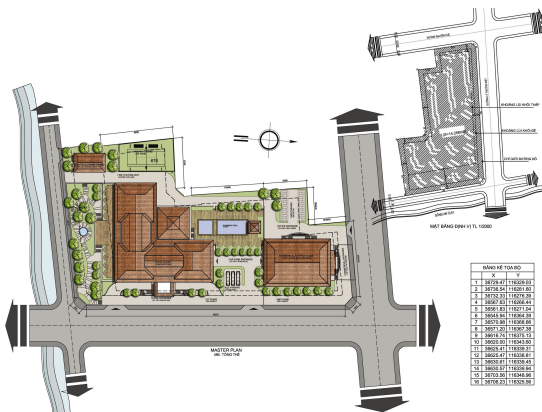
Quy mô: 9 tầng, 173 phòng

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)



Theo tiến độ xây dựng dự án được ĐHCĐ đề ra, trong năm 2010 Công ty đã tiếp tục phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng để khởi công dự án. Mặc dù Công ty đã tích cực triển khai các bước chuẩn bị đầu tư theo đúng tiến độ đề ra và dự kiến khởi công trong tháng 7/2010. Tuy nhiên, do thủ tục xin thuê đất chưa được UBND tỉnh TT-Huế chấp thuận nên hầu hết các công tác chuẩn bị đang được Công ty triển khai phải tạm dừng và lùi tiến độ.

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

Trong năm 2010, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty tư vấn HBP AW2 để lập phương án kiến trúc và quy hoạch tổng mặt bằng.

Đến nay phương án đã được Công ty trình UBND Tỉnh xem xét thông qua.

Các thông tin cơ bản về dự án

Vị trí: góc ngã sáu TP Buôn Mê Thuật

Di tích đất: khoảng 5.600 m²

Quy mô: 2 khối 11 và 15 tầng, gồm TT thương mại, khách sạn và VP cho thuê

Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1: 120 tỷ đồng



EVN LAND CENTRAL
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

OPTION 1 - DAY VIEW 1

2.3.2 Tình hình thực hiện vốn ĐT XD

Trong năm 2010, tổng vốn ĐT XD thanh toán là 13.391 tr.đồng, đạt 40% kế hoạch. Giá trị thanh toán thấp là do nhà thầu thi công phân cọc khoan nhồi đã hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu quyết toán kịp trong năm để thanh toán giá trị còn lại và nhà thầu thi công tăng hàm và phần thân lập thủ tục tạm ứng chậm.

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2010, Công ty đã hoàn chỉnh và thực hiện áp dụng 35 quy định, quy trình, quy chế hoạt động của Công ty theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2000. Xây dựng và ban hành Sổ tay văn hoá doanh nghiệp.

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, Phó tổng giám đốc và 4 Giám đốc của các bộ phận Hành chính Nhân sự, Kinh tế Kế hoạch, Tài chính Kế toán và Quản lý dự án. Tổng nhân lực của Công ty kể cả Ban điều hành là 27 người không thay đổi so với năm 2009.

Ban điều hành đã xây dựng bộ máy tổ chức của Công ty tinh gọn, chuyên nghiệp đáp ứng tốt các hoạt động kinh doanh và ĐT XD mang tính cạnh tranh cao của Công ty. Tổng giám đốc đã chỉ đạo điều hành thực hiện hoàn thành tốt các mục tiêu mà ĐHCĐ và HĐQT giao với tinh thần trách nhiệm cao. Các Giám đốc Bộ phận đã tham mưu kịp thời và giải quyết các công việc chuyên môn một cách nhanh chóng và chủ động.

Ban điều hành đã tổ chức xây dựng đầy đủ 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.

Ban điều hành cũng đã triển khai hoàn thành tốt các thủ tục ĐTXD các dự án bất động sản đúng tiến độ và đúng quy định của pháp luật.

Thị trường bất động sản tuy hấp dẫn nhưng cạnh tranh rất gay gắt đòi hỏi phải có những thay đổi kịp thời và linh hoạt trong quá trình điều hành, Ban điều hành Công ty đã kịp thời có nhiều đề xuất tốt với HĐQT cũng như đã tổ chức triển khai thực hiện nhiều nhiệm vụ trong lĩnh vực này một cách khá nhanh chóng và chất lượng. Tuy nhiên, Ban điều hành cũng còn có hạn chế như thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và triển khai các dự án bất động sản.

5. Kế hoạch năm 2011

5.1. Kế hoạch kinh doanh

5.1.1. Tổng doanh thu : 81.092 tr.đồng

a. Doanh thu kinh doanh : 34.209 tr.đồng

- Cho thuê VP : 11.009 tr.đồng

- Kinh doanh, môi giới BĐS: 20.200 tr.đồng

- Tài chính : 3.000 tr.đồng

b. Doanh thu bán căn hộ Harmony : 46.883 tr.đồng (thu tiền theo tiến độ)

5.1.2. Tổng chi phí : 70.707 tr.đồng

a. Chi phí xác định kết quả KD: 29.455 tr.đồng

- Cho thuê VP : 7.779 tr.đồng

- Kinh doanh, môi giới BĐS : 18.910 tr.đồng

Chi phí quản lý doanh nghiệp : 3.915 tr.đồng

b. Chi phí căn hộ Harmony : 39.211 tr.đồng (tạm ước theo Doanh thu)

5.1.3. Tổng lợi nhuận : 12.426 tr.đồng

a. Lợi nhuận kinh doanh : 4.754 tr.đồng

b. Lợi nhuận căn hộ Harmony : 7.672 tr.đồng (tạm tính)

5.2. Kế hoạch sửa chữa lớn TSCĐ:

Tổng vốn sửa chữa lớn TSCĐ năm 2011: **410 triệu đồng**

5.3. Kế hoạch đầu tư xây dựng

Theo phương án phát triển Công ty giai đoạn 2009-2014 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 thông qua, trong năm 2011 Công ty tập trung các nguồn lực để triển khai các dự án với các mục tiêu chính như sau:

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

Thi công hoàn thành phần móng, tầng hầm và toàn bộ phần thô đến tầng 16.

5.3.2. Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 2

Lập các thủ tục chuẩn bị ĐTXD để trình cấp thẩm quyền phê duyệt (Phương án đầu tư, DABTXD, TKCS...) để có cơ sở triển khai thực hiện khi thị trường căn hộ phát triển.

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

UBND tỉnh TT-Huế đã thay đổi quyết định không đồng ý cho Công ty thuê đất mà chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với số tiền lên đến 148 tỷ đồng. Với khả năng tài chính hiện có Công ty không thể đáp ứng được. Do đó, đề nghị không tiếp tục đầu tư dự án Khách sạn cao cấp EVN-Land Central Huế nữa để chuyển nguồn lực sang tập trung đầu tư dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng.

5.3.4. Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Ban Mê:

Hoàn thành quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Hoàn thành thủ tục thuê đất.

5.3.5. Dự án Khu đô thị Nam Dương-Quảng Nam

Các thông tin cơ bản về dự án:

Vị trí: Khu đô thị mới Điện Nam-Điện Ngọc (giai đoạn 2), Tỉnh Quảng Nam

Quy mô: 158 ha, đầu tư xây dựng khu đô thị

Hình thức đầu tư: Liên danh với các đối tác

Phối hợp với các đối tác trong liên danh để đề xuất lựa chọn phương án quy hoạch tổng mặt bằng và lập các thủ tục đầu tư theo quy định.

Phối hợp với đối tác xúc tiến các thủ tục thành lập liên danh và xây dựng phương thức hoạt động trên cơ sở đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của các đối tác.

5.4. Các công tác khác

- 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”

- Hiện nay Công ty đang hoàn tất các thủ tục và chọn thời điểm thích hợp để đưa cổ phiếu của Công ty lên giao dịch tại Sàn UpCom.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH : (Kèm theo)

V. BẢNG GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ 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 31/12/2010 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2010, 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.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 01 ngày 17/04/2008, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 1.500.000.000.000 đồng; tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2010, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng”.

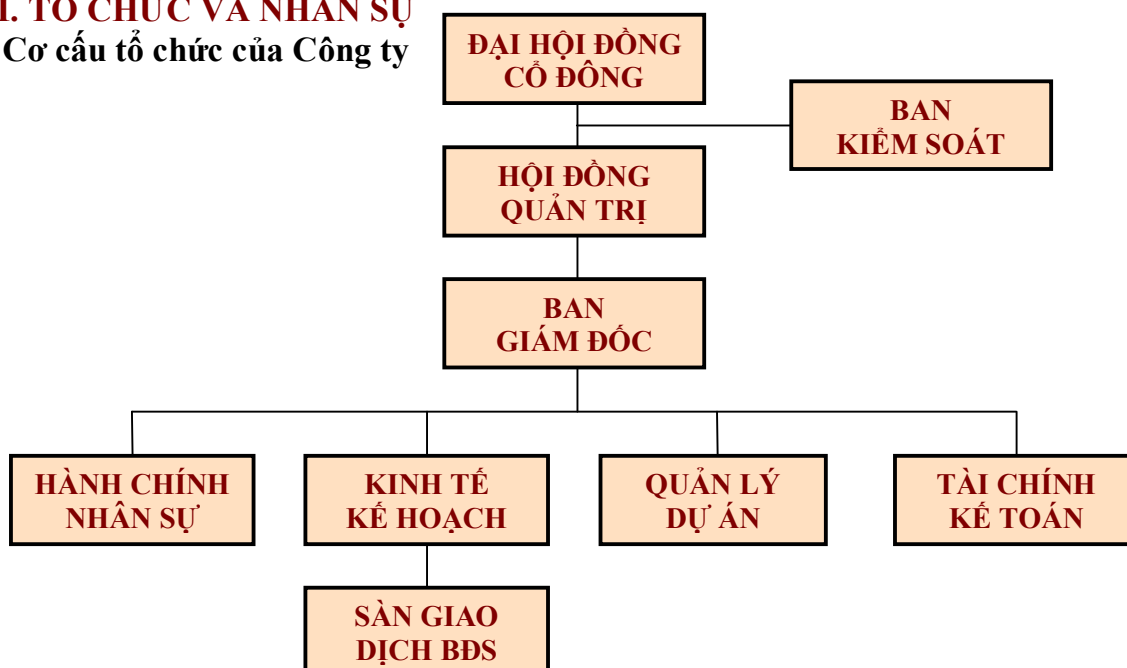
2. Kiểm toán nội bộ: Không có

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



2. Ban điều hành

Trong năm 2010 Công ty đã tuyển dụng 01 thành viên vào Ban điều hành.

2.1 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: 19.076.900đ/ tháng (248 triệu/ năm)

2.2 Phó Tổng giám đốc: ÔNG HOÀNG TRỌNG THÀNH

- Tóm tắt lý lịch:

Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 05 tháng 04 năm 1968
Nơi sinh	: thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
Địa chỉ thường trú	: tổ 34, phường Hải Châu 2, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: + Kỹ sư Xây dựng dân dụng & Công nghiệp + Cử nhân kinh tế (Hệ đào tạo từ xa) + Tốt nghiệp lớp CEO do Viện phát triển Giáo dục & đào tạo tổ chức

- Quyền lợi:

+ Tiền lương: 15.384.600 đ/ tháng (200 triệu/ năm)

3. Cán bộ quản lý và nhân viên : Tổng số đến 31/12/2010 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: 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 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, 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.

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

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2010 họp ngày 29/4/2010, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2010 như sau:

Stt	HDQT và BKS	Số người	Số tháng	Tiền thù lao trả năm 2010 (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 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.

+ Giao dịch của thành viên Hội đồng quản trị với Công ty trong năm như sau: Theo Nghị quyết số 395/NQ-LEC-HĐQT ngày 11/09/2010 v/v chuyển nhượng bất động sản cho thành viên Hội đồng quản trị Công ty: Ông Trần Đình Nhân-Chủ tịch HĐQT nhận chuyển nhượng Lô đất số 90 và 91 khu TĐC Nam Bến xe Đông Nam, TP Đà Nẵng với giá chuyển nhượng: 1.280.000.000 đồng; Ông Ngô Tấn Cư-Thành viên HĐQT nhận chuyển nhượng Lô đất số 92 khu TĐC Nam Bến xe Đông Nam, TP Đà Nẵng với giá chuyển nhượng: 640.000.000 đồng.

Ngoài hai giao dịch trên, Hội đồng quản trị không có giao dịch nào khác với Công ty trong năm 2010.

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 31/12/2010: bao gồm 30.345 cổ đông sở hữu 20.948.877 cổ phần, trong đó cổ đông góp vốn Nhà nước chiếm 72% 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	3	14.919.177	72%
2. Cổ đông là Cá nhân	30.341	5.129.700	24%
TỔNG CỘNG	30.345	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 Hoà	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 Hoà	900.000	4%

- Trong năm 2010, tỷ lệ cổ phần sở hữu trong Công ty của cổ đông sáng lập Tổng công ty Điện lực miền Trung tăng từ 29% năm 2009 lên 30% bằng tài sản góp vốn có giá trị 4.788.000.000 đồng.

2.3. Cổ đông góp vốn nước ngoài: Không có

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2011
TÔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Lê Văn Trường