

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 : **2011**

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 24 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.

- Trong giai đoạn 2012-2013, Công ty tập trung hoàn thành Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1.
- Tăng cường công tác tiếp thị, marketing để bán sản phẩm: căn hộ Harmony, đất nền dự án Phú Lộc An và các bất động sản khác.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ cho thuê văn phòng tại Tòa nhà 78A Duy Tân, tăng diện tích lấp đầy.

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 2011, nhìn chung hoạt động kinh doanh của Công ty chúng ta gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ đối với các hoạt động phi sản xuất nhằm ổn định kinh tế vĩ mô và kiềm chế lạm phát. Đặc biệt là đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, cả nhà đầu tư và khách hàng đều khó tiếp cận được các nguồn vốn từ các ngân hàng mặc dù lãi suất cho vay cao. Các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh nên buộc phải thu hẹp sản xuất, cắt giảm chi phí nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng của Công ty, thu nhập của người dân bị ảnh hưởng do lạm phát tăng cao, không tiếp cận được nguồn vốn vay ngân hàng nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh mua bán bất động sản của Công ty.

Với tình hình khó khăn trên, trong năm 2011 HĐQT đã theo dõi sát diễn biến của thị trường để chỉ đạo Ban lãnh đạo Công ty điều hành các hoạt động kinh doanh một cách linh hoạt nhằm hoàn thành các mục tiêu mà ĐHCĐ đã đề ra.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Kết quả kinh doanh năm 2011, Công ty đã thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do Nghị quyết ĐHĐCĐ như sau:

Đơn vị: Tr.đồng

Số TT	Chỉ tiêu	K/Hoạch ĐHĐCĐ	Thực hiện	Tỷ lệ	So với năm 2010
1	Doanh thu	34.209	28.223	83%	106%
	- Cho thuê VP	11.009	11.964	109%	107%
	- Sàn giao dịch BĐS	20.200	9.111	45%	122%
	- Tài chính	3.000	6.496	217%	83%
	- Khác		652		
2	Chi phí trực tiếp	26.689	15.404	58%	106%
	- Cho thuê VP	7.779	7.526	97%	104%
	- Sàn giao dịch BĐS	18.910	7.754	41%	106%
	- Tài chính		99		
	- Khác		25		
3	Lợi nhuận hoạt động	7.520	12.819	170%	107%
	- Cho thuê VP	3.230	4.438	137%	111%
	- Sàn giao dịch BĐS	1.290	1.357	105%	767%
	- Tài chính	3.000	6.397	213%	82%
	- Khác		627		
4	Chi phí quản lý DN	3.915	3.659	93%	102%
5	Lợi nhuận kinh doanh trước thuế	4.754	9.160	193%	109%

Năm 2011 thị trường gặp nhiều khó khăn, doanh thu kinh doanh chỉ đạt 83% kế hoạch năm, nhưng Công ty đã giảm được chi phí trực tiếp cũng như chi phí quản lý, do đó đã nâng cao lợi nhuận hoạt động kinh doanh, đạt 193% kế hoạch năm.

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm

Theo nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường năm 2011 ngày 8/9/2011, Công ty đã hoàn tất thủ tục giảm vốn điều lệ của Công ty từ 1.500.000.000.000 đồng xuống còn 261.000.000.000 đồng và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận kinh doanh lần 2 vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.

Sau khi ĐHĐCĐ năm 2011 thông qua nghị quyết không tiếp tục đầu tư dự án khách sạn cao cấp EVN Land Central Huế, Công ty đã phối hợp với các nhà thầu tư vấn nghiệm thu các công việc thực hiện hoàn thành, xác định giá trị thanh toán và thanh lý hợp đồng đồng thời quyền toán toàn bộ chi phí thuộc giai đoạn chuẩn bị đầu tư của dự án với giá trị là 3.158.827.794 đồng. Toàn bộ giá trị chi phí này được hạch toán vào chi phí kinh doanh sau thuế năm 2011.

4. 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 2013-2015. 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.

5. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Các thành viên HĐQT, trừ Tổng giám đốc, 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 năm qua, đứng trước tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước có nhiều biến động, kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế toàn cầu, lạm phát tăng cao, thị trường bất động sản suy giảm, trì trệ, HĐQT đã có những quyết định kịp thời, linh hoạt nhằm giúp Công ty vượt qua khó khăn.

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2011, HĐQT đã kịp thời phê duyệt các thủ tục đầu tư các dự án, kế hoạch đầu tư và kinh doanh của Công ty. 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. Kết quả trong năm qua Công ty đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra và có lợi nhuận vượt kế hoạch.

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 2010	Năm 2011
1	Khả năng sinh lời			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	3%	1,2%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	33%	14%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	3%	1,3%
2	Khả năng thanh toán nhanh			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	31	40
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	29	16

Các chỉ tiêu về Khả năng sinh lời của Công ty năm 2011 giảm so với năm 2010, nguyên nhân chính là do Công ty đã đưa toàn bộ chi phí đầu tư của dự án khách sạn cao cấp *EVN Land Central Huế* đến thời điểm chấm dứt vào chi phí kinh doanh trong năm 2011.

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2011:

Tài sản (đồng)		Nguồn vốn (đồng)	
I. Tài sản ngắn hạn	124.161.449.979	I. Nợ phải trả	11.024.261.798
II. Tài sản dài hạn	108.030.631.866	II. Vốn chủ sở hữu	221.167.820.047
Tổng cộng	232.192.081.845	Tổng cộng	232.192.081.845

– **Tổng số cổ phiếu theo từng loại tại thời điểm 31/12/2011:**

- 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

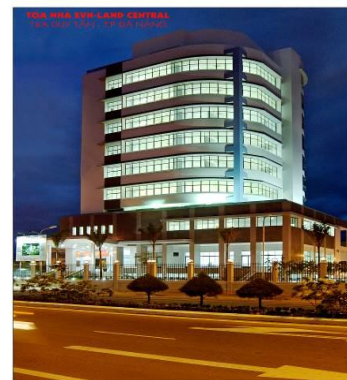
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

2.1 Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN Land Central

Diện tích cho thuê: tính đến cuối năm 2011 lấp đầy 85%, tương ứng với 3.483 m²/4.100 m², giảm 617 m² so với đầu năm 2011.

Doanh thu : 11.964 tr.đồng, đạt 109 % KH năm

Lợi nhuận : 1.056 tr.đồng, đạt 143 % KH năm



2.2 Sàn giao dịch Bất động sản EVN Land Central

Doanh thu : 9.111 tr.đồng, đạt 45 % KH năm

Lợi nhuận : 1.080 tr.đồng, đạt 107 % KH năm

a. Kinh doanh dịch vụ BĐS:

Doanh thu của hoạt động môi giới, tư vấn, giao dịch bất động sản đạt 79 triệu đồng



b. Kinh doanh mua bán BĐS:

Tổng giá trị Bất động sản mua vào : 13.902 tr.đồng

Tổng giá trị Bất động sản bán ra : 9.032 tr.đồng

Tổng giá trị Bất động sản tồn kho : 6.696 tr.đồng

Trong các tháng đầu năm 2011 tình hình thị trường BĐS tại Đà Nẵng tương đối sôi động, số lượng khách hàng mua bán nhiều, giá BĐS tăng cao, Công ty đã đẩy mạnh hoạt động kinh doanh mua bán và cung cấp các dịch vụ bất động sản tại Sàn nên đã mang lại hiệu quả tốt.

Tuy nhiên, kể từ giữa tháng 5 đến nay do tình hình lạm phát tăng cao, kinh tế khó khăn, đặc biệt là chính sách thắt chặt tiền tệ, hạn chế cho vay đối với BĐS nên thị trường trầm lắng, giá BĐS có xu hướng giảm dần. Do đó, hoạt động kinh doanh BĐS tại Sàn gặp nhiều khó khăn. Với tình hình đó, để đảm bảo hiệu quả kinh doanh Công ty đã hạn chế hoạt động mua bán bất động sản nhà đất riêng lẻ.

2.3 Kinh doanh căn hộ Harmony

Sau khi nhà thầu thi công hoàn thành phần móng, ngày 29/4/2011 Công ty đã chính thức tổ chức bán căn hộ Harmony. Sau đợt bán hàng đầu tiên, thị trường căn hộ đã suy giảm rất nhanh dẫn đến việc bán hàng gặp nhiều khó khăn. Trong năm số lượng căn hộ bán được đạt 25% KH năm, với doanh thu thu tiền trước 6.628 tr.đồng, đạt 14% KH năm.

Nguyên nhân của việc bán căn hộ không đạt so với kế hoạch:

- + Lạm phát tăng cao, tín dụng BĐS bị hạn chế nên nhiều khách hàng khó khăn về tài chính do không vay được vốn
- + Lãi suất tăng cao nên nhiều khách hàng lựa chọn kênh gửi tiết kiệm trong giai đoạn ngắn hạn để tăng hiệu quả sử dụng vốn.
- + Thị trường bất động sản đóng băng, giá có xu hướng giảm

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



Khách hàng đăng ký mua căn hộ



Tư vấn khách hàng lựa chọn căn hộ

Ngoài ra, trong năm 2011 Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lô đất A5 đường Phạm văn Đồng sang đất ở đối với phần diện tích 777 m² thuộc giai đoạn 1.

2.4 Kinh doanh đất nền KDC Phú Lộc An

Sau khi được HĐQT thông qua, Công ty đã đàm phán mua lô đất A4 thuộc KDC Thanh Lộc Đán-Hòa Minh mở rộng để chuyển mục đích sang đất ở phân lô bán đất nền.

Song song với công tác tổ chức triển khai thi công cơ sở hạ tầng phân lô đất nền, Công ty cũng đã xây dựng giá bán và phương án bán hàng để nhanh chóng đưa sản phẩm đất nền ra thị trường. Kết quả sau hơn 2 tháng kể từ ngày chào bán, Công ty đã ký thỏa thuận và thu tiền đặt cọc bán đất nền với doanh thu bán hàng dự kiến 7.338 triệu đồng.



2.5. Tình hình đầu tư xây dựng

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 thông qua kế hoạch ĐTXD các các dự án, Công ty đã khẩn trương tiến hành triển khai, cụ thể như sau:

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



Sau khi thi công xong phần cọc khoan nhồi và phần đài móng. Bước sang năm 2011, Công ty tập trung triển khai thi công tầng hầm và phần thân, tuy nhiên Nhà thầu Tổng công ty Sông Hồng đã không đạt tiến độ. Tiến độ thi công của Nhà thầu bị chậm trễ một phần do giá cả vật liệu xây dựng biến động mạnh trong quý 1 (tăng từ 20%-30%), trong khi giá gói thầu không được điều chỉnh, mặt khác do năng lực thi công, năng lực tài chính của đơn vị trực tiếp thi công của Nhà thầu không đảm bảo yêu cầu.

Do đó, Công ty đã thông báo chấm dứt hợp đồng với Nhà thầu. Sau khi chấm dứt hợp đồng với TCT Sông Hồng, Công ty đã tiến hành các thủ tục đấu thầu và ký hợp

đồng với Nhà thầu mới là Công ty CP Vinaconex 25 để tiếp tục thi công. Sau hơn 6 tháng thi công, Nhà thầu đã đổ bê tông đến sàn tầng 9, vượt tiến độ đề ra.

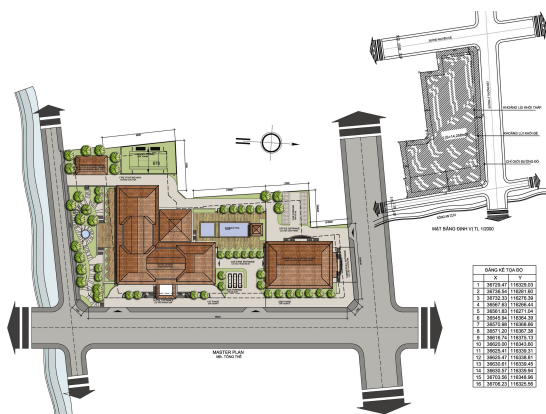


Hình ảnh thi công tại công trường

Song song với việc thi công hạng mục chính là tầng hầm và phần thân, Công ty cũng đã tổ chức đấu thầu và lựa chọn Nhà thầu Systech thi công phần M&E đồng bộ với tiến độ dự án.

Ngoài ra Công ty cũng đã lập HSMT và tổ chức đấu thầu cho các gói thầu còn lại đồng bộ với tiến độ thi công phần thân như gói cửa gỗ và đồ gỗ, gói thang máy, gói cửa nhựa...

2.5.2 Dự án khách sạn cao cấp EVN Land Central Huế



Sau khi ĐHĐCĐ năm 2011 thông qua nghị quyết dừng triển khai dự án, Công ty đã phối hợp với các nhà thầu tư vấn nghiệm thu các công việc thực hiện hoàn thành, xác định giá trị thanh toán và thanh lý hợp đồng. Đồng thời, để giảm thiệt hại khi dừng dự án, Công ty cũng đã làm việc với PC Huế, CPC để được hoàn trả lại số tiền đền bù mà Công ty đã thanh toán cho PC Huế. Đến nay PC Huế đã hoàn trả lại số tiền đền bù 4.111 tr.đồng cho Công ty và Công ty đã phê duyệt quyền toán chi phí đầu tư dự án và kết chuyển toàn bộ chi phí được duyệt này vào chi phí kinh doanh trong năm 2011.

2.5.3 Dự án khu phức hợp EVN Land Central Ban Mê

Phương án kiến trúc và quy hoạch tổng mặt bằng do đơn vị tư vấn HPP-AW2 (Pháp) lập đã được Công ty trình UBND Tỉnh xem xét thông qua.



Tuy nhiên, do thị trường tại TP Buôn Mê Thuột phát triển chậm nên HĐQT Công ty xét thấy việc đầu tư dự án vào thời điểm hiện tại là khó khả thi. Mặt khác, để tập trung nguồn vốn đầu tư cho dự án EVN Land Central Đà Nẵng nên HĐQT đã có nghị quyết tạm dừng triển khai các thủ tục đầu tư và ngày 3/2/2012 UBND tỉnh Đắk Lắk đã có văn bản số 431/UBND-CN thông báo chấm dứt chủ trương đầu tư dự án do Công ty triển khai dự án không đáp ứng tiến độ yêu cầu.

2.5.4 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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp
1	Công ty CP Cơ khí Xây dựng số 18	55%
2	Công ty CP BĐS Điện lực miền Trung	15%
3	CBCNV Cty CP Thủy điện A Vương	10%
4	Công ty CP Phú Thạnh Mỹ	10%
5	Công ty TNHH Sơn Hải	10%

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên, trong năm 2001 Công ty sẽ phối hợp với các đối tác xúc tiến các thủ tục thành lập liên danh và xây dựng phương thức hoạt động, đồng thời đề xuất lựa chọn phương án quy hoạch tổng mặt bằng và lập các thủ tục đầu tư theo quy định. Tuy nhiên, do đối tác chính là Công ty cổ phần Xây dựng 18 đại diện cho liên danh chủ trì thực hiện các nội dung trên đến nay vẫn chưa thực hiện, do đó Công ty chưa tham gia.

2.5.5 Dự án KDC Phú Lộc An

Sau khi mua lô đất A4 thuộc KDC Thanh Lộc Đán-Hòa Minh mở rộng để chuyển mục đích sang đất ở phân lô bán đất nền, Công ty đã tiến hành tổ chức lập và trình duyệt các thủ tục đầu tư theo đúng quy định, cụ thể như sau:

Ngày 22/6/2011, UBND TP có văn bản số 3644/UBND-QLĐT thông nhất cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và điều chỉnh quy hoạch phân lô đất nền.

Quy hoạch điều chỉnh phân lô đất nền được Viện quy hoạch lập, UBND Quận Liên Chiểu, Sở Xây dựng thông qua và được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 6442/QĐ-UBND ngày 30/7/2011.

BCKTKT do Công ty tư vấn thiết kế APEN lập đã được HĐQT phê duyệt tại quyết định số 352/QĐ-LEC-HĐQT ngày 23/11/2011.

Sau khi HĐQT phê duyệt BCKTKT, Công ty đã lựa chọn Nhà thầu Công ty CP Nam Vinh thi công hạ tầng kỹ thuật để phân lô đất nền. Đến nay, Nhà thầu đã thi công hoàn thành toàn bộ công trình đảm bảo chất lượng và tiến độ đề ra.



Hình ảnh dự án đã hoàn thành hạ tầng

Tính đến cuối năm 2011, tổng vốn ĐTXD thực hiện đã thanh toán là 48.996 tr.đồng, đạt 80 % kế hoạch năm, vốn đầu tư trong năm giảm do dự án Khách sạn cao cấp EVN Land Central Huế dừng triển khai theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua tháng 4/2011.

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2011, Công ty tiếp tục hoàn chỉnh và 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 (18 người) đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong 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, bộ máy nhân lực của Công ty được tổ chức tinh gọn, được sử dụng có hiệu quả, khoa học, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh.

5. Kế hoạch năm 2012

5.1. Kế hoạch kinh doanh

Trong năm 2012, hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào các lĩnh vực chính cụ thể như sau:

- + Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN Land Central
- + Bán căn hộ Harmony Tower
- + Chuyển nhượng bất động sản (Bán đất nền dự án Phú Lộc An và đất nền riêng lẻ)

- + Cung cấp dịch vụ bất động sản tại Sàn giao dịch

Các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch kinh doanh như sau:

a. Tổng doanh thu	:	50.506	tr.đồng
a1. Doanh thu kinh doanh	:	30.055	tr.đồng
Doanh thu cho thuê VP	:	10.051	tr.đồng
Doanh thu dịch vụ và chuyển nhượng BĐS	:	19.004	tr.đồng
Doanh thu tài chính	:	1.000	tr.đồng
a2. Doanh thu căn hộ Harmony	:	20.451	tr.đồng
b. Tổng chi phí	:	44.958	tr.đồng
b1. Chi phí xác định kết quả KD	:	26.919	tr.đồng
Chi phí cho thuê VP	:	7.781	tr.đồng
Chi phí dịch vụ và chuyển nhượng BĐS	:	16.639	tr.đồng
Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	2.499	tr.đồng
b2. Chi phí căn hộ Harmony	:	18.039	tr.đồng
Giá vốn căn hộ harmony	:	16.192	tr.đồng
Chi phí bán hàng	:	609	tr.đồng
Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	1.238	tr.đồng
c. Tổng lợi nhuận	:	5.548	tr.đồng
c1. Lợi nhuận kinh doanh	:	3.136	tr.đồng
Lợi nhuận cho thuê VP	:	913	tr.đồng
Lợi nhuận chuyển nhượng BĐS	:	1.223	tr.đồng
Lợi nhuận tài chính	:	1.000	tr.đồng
c2. Lợi nhuận căn hộ Harmony	:	2.412	tr.đồng
(tạm tính)			

5.2. Kế hoạch đầu tư xây dựng

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

Hoàn thành thi công phần xây dựng, lắp đặt các hệ thống kỹ thuật và hoàn thiện toàn bộ dự án.

Thi công xây dựng và hoàn thiện hệ thống sân vườn, bãi đỗ xe, ... của dự án.

Lập thủ tục nghiệm thu quyết toán các gói thầu hoàn thành.

5.2.2. Dự án KDC Phú Lộc An

Hoàn thành thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong quý 1/2012.

Lập các thủ tục nghiệm thu, quyết toán công trình.

5.2.3. Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 2 và giai đoạn 3

Lập phương án đầu tư, tìm đối tác để liên doanh đầu tư hoặc bán dự án. Giao HĐQT quyết định phương án đầu tư và hợp đồng liên doanh hoặc bán dự án.

5.2.4. Dự án khu phức hợp EVN Land Central Ban Mê

Dừng triển khai dự án và nghiệm thu, quyết toán các chi phí đã thực hiện

5.2.5. Dự án khu dân cư Nam Dương

Căn cứ vào tình hình của thị trường và khả năng huy động vốn hiện tại của Công ty, dừng tham gia liên danh.

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 TNHH 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 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2011, 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 02 ngày 15/09/2011, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 261.000.000.000 đồng; tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2011 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

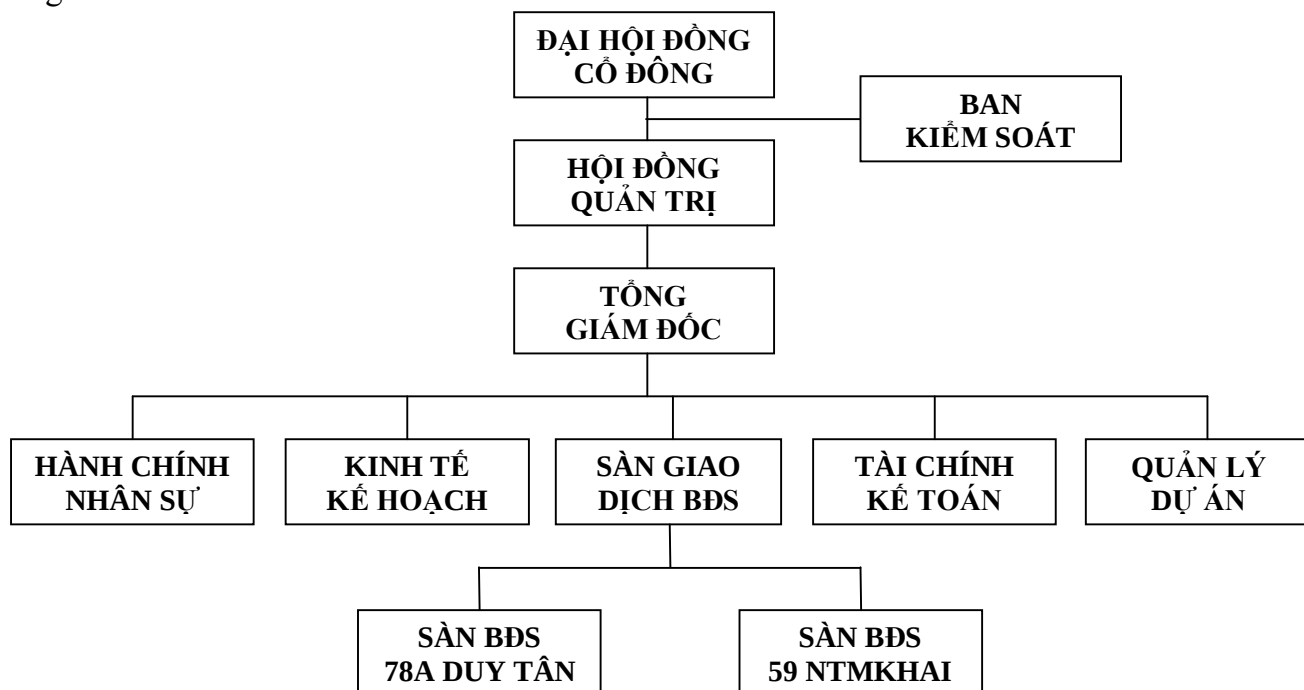
1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Công ty : Không có
2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần do Công ty nắm giữ : Không có
3. Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên quan : Không có

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức của Công ty

So với năm 2010, 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 nhân sự của Công ty đến cuối năm 2011 có 24 người, giảm 02 người so với năm 2010. Để phù hợp với tình hình thực tế và để nâng cao hiệu quả công việc, bắt đầu từ ngày 01/11/2011 Bộ phận Sàn

giao dịch bất động sản được tách ra khỏi Bộ phận Kinh tế-Kế hoạch trực thuộc Tổng giám đốc.



2. Ban điều hành

Trong năm 2011 Công ty đã miễn nhiệm 01 thành viên 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: 22.500.000đ/ tháng (270 triệu/ năm)

2.2 Phó Tổng giám đốc: **ÔNG HOÀNG TRỌNG THÀNH (miễn nhiệm từ ngày 1/7/2011)**

- 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: 18.166.600 đ/ tháng (218 triệu/ năm)

3. Cán bộ quản lý và nhân viên : Tổng số đến 31/12/2011 là 23 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.

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

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2011 họp ngày 20/4/2011, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2011 như sau:

Stt	HĐQT và BKS	Số người	Số tháng	Tiền thù lao trả năm 2011 (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 31/12/2011: bao gồm 30.341 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	30.337	5.129.700	24%
TỔNG CỘNG	30.341	20.948.877	100%

2.2. Cổ đông góp vốn sáng lập

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

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

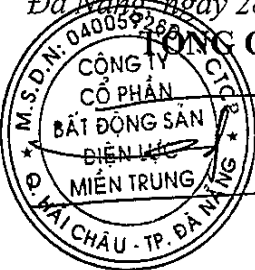
Địa chỉ: 78A Duy Tân - TP Đà Nẵng; Tel: 0511.2466466;
Fax: 0511.2222233; Website: www.lec.com.vn

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 2011 không có biến động về tỷ lệ cổ phần sở hữu trong Công ty của các cổ đông sáng lập.

2.3. Cổ đông góp vốn nước ngoài: Không có

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2012

 **TỔNG GIÁM ĐỐC** 

Lê Văn Trường