

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 : **2012**

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Những sự kiện quan trọng

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



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. Lĩnh vực hoạt động

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

Hiện tại, Công ty đã xây dựng được bộ máy tổ chức tinh gọn, ổn định, hoạt động chuyên nghiệp với số lượng lao động 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 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

- 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 2012, kinh tế thế giới tiếp tục rơi vào khủng hoảng, suy thoái đã tác động tiêu cực đến kinh tế trong nước. Để ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát Chính phủ đã tiếp tục thực hiện chính sách thắt chặt tín dụng, đặc biệt là với lĩnh vực bất động sản, làm cho thị trường bất động sản càng trở nên khó khăn hơn, hàng tồn kho tăng cao. Trong khi đó chi phí đầu vào tăng, giá bán bất động sản giảm sâu, thị trường vẫn đóng băng nên nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, phá sản. Tình hình kinh doanh của Công ty trong năm qua cũng nằm trong bối cảnh khó khăn chung đó.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng HĐQT đã theo dõi sát diễn biến của thị trường để kịp thời 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 ĐHĐCĐ đã đề ra. Do thị trường bất động sản quá trầm lắng nên doanh số bán hàng cũng như doanh thu kinh doanh bất động sản không đạt kế hoạch, tuy nhiên Công ty đã có nhiều cố gắng để đạt được mục tiêu về lợi nhuận. Các hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng, dịch vụ bất động sản,

kinh doanh bất động sản ... đều có lãi. Chi phí kinh doanh, đầu tư của Công ty được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch được giao. Chất lượng sản phẩm, dịch vụ, uy tín của Công ty được khách hàng đánh giá ngày càng tốt hơn. Thương hiệu của Công ty sau 5 năm hoạt động đã có dấu ấn trên thương trường, được nhiều khách hàng biết đến.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Kết quả kinh doanh năm 2012, Công ty đã thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do Nghị quyết ĐHĐCĐ như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch ĐHĐCĐ	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện KH
2.1 Hoạt động kinh doanh			
2.1.1 Tổng doanh thu & thu nhập khác	30.055	66.012	
- Doanh thu kinh doanh	30.055	21.855	73%
- Doanh thu bán Tòa nhà VP 78A Duy Tân		44.157	
2.1.2 Tổng chi phí	26.919	57.623	
- Chi phí kinh doanh	26.919	18.566	69%
- Giá vốn bán Tòa nhà VP 78A Duy Tân		39.057	
2.1.3 Tổng lợi nhuận SXKD	3.136	8.389	
- Lợi nhuận kinh doanh	3.136	3.289	105%
- Lợi nhuận từ bán Tòa nhà VP 78A Duy Tân		5.100	
2.1.4 Trích lập dự phòng giảm giá hàng hóa Bất động sản tồn kho		4.202	
2.1.5 Lợi nhuận còn lại		4.187	
2.2 Kinh doanh bán căn hộ Harmony			
2.2.1 Doanh thu tạm tính	20.451	7.741	38%
2.2.2 Chi phí tạm tính	18.039	6.818	38%
2.2.3 Lợi nhuận tạm tính	2.412	923	38%

Trong năm 2012 thị trường bất động sản tiếp tục gặp nhiều khó khăn nên doanh thu kinh doanh không đạt kế hoạch, nhưng Công ty đã giảm được chi phí trực tiếp, chi phí quản lý và tăng được doanh thu tài chính nên lợi nhuận kinh doanh đạt 105% kế hoạch được giao.

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm

3.1 Chấm dứt triển khai dự án khu phức hợp EVN Land Central Ban Mê

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 có Nghị quyết chấm dứt triển khai dự án, Công ty đã hoàn thành thủ tục quyết toán các chi phí đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, với giá trị quyết toán được phê duyệt là 517.577.500 đồng. Toàn bộ giá trị chi phí này được hạch toán vào chi phí kinh doanh năm 2012.

3.2 Triển khai kế hoạch thoái vốn của các đơn vị trong ngành điện

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 thông qua nghị quyết thoái vốn bằng cách bán dần các tài sản chia lại vốn cho các cổ đông, Công ty đã tích cực triển khai các thủ tục để sớm hoàn thành mục tiêu thoái vốn theo tiến độ đề ra, cụ thể các thủ tục triển khai đến nay như sau:

3.2.1. Đối với Tòa nhà văn phòng EVN Land Central 78A Duy Tân

Sau khi thuê đơn vị thẩm định giá độc lập thẩm định giá trị Tòa nhà và được Tập đoàn Điện lực Việt Nam thông qua, Công ty đã hoàn tất các thủ tục bán lại Tòa nhà trên cho EVNCPC với giá chuyển nhượng là 44.157 triệu đồng, cao hơn giá trị sổ sách là 5.100 triệu đồng. Ngoài ra, Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục chuyển hợp đồng thuê đất tại số 78A Duy Tân về cho EVNCPC.

3.2.2. Đối với hai tài sản còn lại

Công ty đang tiếp tục tìm kiếm đối tác và làm các thủ tục để chuyển nhượng các tài sản còn lại bao gồm nhà văn phòng tại số 59 Nguyễn Thị Minh Khai và đất giai đoạn 2 của dự án Khu phức hợp EVN Land Đà Nẵng. Tuy nhiên, do thị trường đang trong giai đoạn khó khăn nên chưa tìm được đối tác phù hợp để bán.

4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:

Sang năm 2013, theo dự báo kinh tế Việt Nam tiếp tục đứng trước các khó khăn, thách thức, Chính phủ đặt mục tiêu tiếp tục ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát. Trong lĩnh vực bất động sản, mặc dù ngay từ đầu năm Chính phủ và các Bộ ngành liên quan đã đề ra nhiều giải pháp để cứu thị trường, theo đánh giá của các chuyên gia có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động thì tác động của các chính sách là tích cực tuy nhiên để chính sách đi vào thực tế vực dậy lĩnh vực bất động sản thì cần có thời gian và tùy thuộc vào tình hình tăng trưởng chung của cả nền kinh tế. Do đó, ngay trong năm 2013 khó kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ phục hồi.

Mặt khác, đa phần các chính sách giải cứu thị trường bất động sản đưa ra chủ yếu tập trung vào phân khúc căn hộ thu nhập thấp và nhà ở xã hội, trong khi đó đa phần các bất động sản của Công ty thuộc phân khúc nhà ở thương mại. Do đó, dự báo giai đoạn năm 2013-2015 sẽ tiếp tục là giai đoạn khó khăn, thách thức đối với Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Ngoài ra theo lộ trình thoái vốn của các cổ đông sáng lập là các đơn vị thuộc ngành điện đã được Chính phủ phê duyệt thì nhiệm vụ này phải được hoàn thành trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, đây cũng là một thách thức đặt ra với Công ty.

5. Đánh giá hoạt động của HĐQT

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

Công ty được thành lập trên cơ sở chủ trương của Chính phủ cho phép các Tập đoàn Nhà nước đầu tư đa ngành trong đó có lĩnh vực bất động sản. Tại thời điểm thành lập Công ty, thị trường bất động sản phát triển mạnh và được xem là một kênh đầu tư mang về nhiều lợi nhuận. Với lợi thế về nguồn lực tài chính, quỹ đất có vị trí tốt nằm tại trung tâm các thành phố... nên trong phương án đầu tư kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty thông qua ngày 29/11/2007, Công ty dự kiến sẽ đầu tư

hàng loạt dự án bất động sản tại các tỉnh miền Trung và Tây nguyên và kỳ vọng sẽ đưa Công ty phát triển thành một trong những doanh nghiệp đầu tư bất động sản hàng đầu tại khu vực miền Trung và mang lại nhiều giá trị lợi nhuận cho cổ đông.

Tuy nhiên, sau khi thành lập Công ty, tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động, kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn, lạm phát tăng cao... đã tác động tiêu cực đến nhiều lĩnh vực sản xuất kinh doanh, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Đứng trước tình hình đó, trong nhiệm kỳ 2008-2012, HĐQT với sự cẩn trọng cần thiết và dựa trên lợi ích của cổ đông đã có những quyết định điều chỉnh kịp thời, linh hoạt đối với kế hoạch đầu tư kinh doanh ngắn hạn và dài hạn của Công ty nhằm giúp Công ty vượt qua khó khăn.

Trong nhiệm kỳ của mình, HĐQT cũng đã kịp thời phê duyệt các thủ tục đầu tư các dự án, kế hoạch đầu tư và kinh doanh hàng năm của Công ty để Tổng giám đốc thực hiện. Đồng thời giám sát các hoạt động của Công ty, đưa ra những chủ trương, quyết định phù hợp với tình hình thực tế thị trường nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất cho Công ty. Kết quả trong nhiệm kỳ 05 năm qua Công ty đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra và có lợi nhuận đạt và vượt kế hoạch hàng năm được ĐHCĐ thông qua.

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 2011	Năm 2012
1	Khả năng sinh lời			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	1,2%	1,2%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	14%	4,5%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1,3%	1,3%
2	Khả năng thanh toán nhanh			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	40	36
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	16	13

Các chỉ tiêu về Khả năng sinh lời của Công ty năm 2012 giảm so với năm 2011, nguyên nhân chính là do trong năm 2012 Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng hóa bất động sản tồn kho là 4.202 triệu đồng.

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2012:

Tài sản (đồng)		Nguồn vốn (đồng)	
I. Tài sản ngắn hạn	178.403.447.455	I. Nợ phải trả	19.911.654.117
II. Tài sản dài hạn	64.985.900.033	II. Vốn chủ sở hữu	223.477.693.371
Tổng cộng	243.389.347.488	Tổng cộng	243.389.347.488

– **Tổng số cổ phiếu theo từng loại tại thời điểm 31/12/2012:**

- 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

Kết quả kinh doanh cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN Land Central cụ thể như sau:

Doanh thu : 9.736 triệu đồng, đạt 97 % KH năm
Lợi nhuận : 933 triệu đồng, đạt 102 % KH năm

Do tình hình kinh tế khó khăn, nhiều doanh nghiệp phá sản, ngừng kinh doanh, thu hẹp quy mô hoạt động nên việc kinh doanh cho thuê VP của Công ty trong năm 2012 không phát triển.



2.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm 2012, thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, giá bất động sản giảm mạnh, đặc biệt là thị trường căn hộ chung cư, nên hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty gặp nhiều khó khăn. Ngoài trừ dự án đất nền KDC Phú Lộc An với cơ sở hạ tầng đã được hoàn thiện và giá phù hợp với thị trường nên giao dịch thành công tương đối tốt, còn lại dự án khu căn hộ Harmony và đất lẻ tỷ lệ giao dịch thành công tương đối thấp mặc dù Công ty đã có nhiều chính sách khuyến mại cho khách hàng như giảm giá, tặng quà có giá trị ..., kết hợp với các sàn giao dịch BĐS khác, thuê đơn vị bán hàng chuyên nghiệp để tăng khả năng bán hàng, tuy nhiên kết quả không mấy khả quan do thị trường quá trầm lắng.



Kết quả kinh doanh cụ thể như sau:

2.2.1. Kinh doanh đất nền KDC Phú Lộc An

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

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

Trong năm 2012, tuy thị trường trầm lắng nhưng Công ty đã bán được 14 lô đất nền đạt 74% kế hoạch doanh số bán hàng, với doanh thu thu tiền 8.125 triệu đồng đạt 55% KH doanh thu năm.



2.2.2. Kinh doanh căn hộ Harmony

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

Trong năm 2012, Công ty đã đẩy mạnh công tác bán hàng như tăng cường quảng cáo, thuê thêm đơn vị bán hàng chuyên nghiệp, hạ giá bán 10% so với trước nhưng đa phần người mua đều rất thận trọng và trông chờ giá căn hộ sẽ giảm sâu hơn nữa.

Đến cuối năm 2012, doanh thu thu tiền bán căn hộ là 7.741 triệu đồng, đạt 38% kế hoạch năm. Doanh thu lũy kế thu tiền bán căn hộ là 14.369 triệu đồng



2.2.3. Kinh doanh mua bán bất động sản riêng lẻ

Năm 2012, Công ty chủ yếu tập trung bán các bất động sản hiện có mà Công ty đã mua vào trong năm 2011. Trong năm, Công ty chỉ bán được 1 lô đất đạt 25% kế hoạch doanh số, với doanh thu 640 triệu đồng, đạt 15% kế hoạch năm.

2.3. Tình hình đầu tư xây dựng

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



Bước sang năm 2012, ngoài việc tiếp tục triển khai thi công hoàn thành phần thân và bàn giao mặt bằng triển khai thi công phần hệ thống M&E, Công ty đã tổ chức đấu thầu và lựa chọn nhà thầu để thi công đồng bộ các hạng mục còn lại bao gồm: Hệ thống cửa kính ngoài nhà, Hệ thống cửa gỗ và đồ gỗ nội thất, Hệ thống báo cháy, Hệ thống đồ rác, Hệ thống xử lý nước thải, Hệ thống thang máy, Hệ thống máy phát điện dự phòng, Hệ thống cửa sắt chống cháy...

Đến cuối năm 2012, công trình đã hoàn thành các hạng mục chính, đảm bảo tiến độ, chất lượng. Hiện nay các nhà thầu đang triển khai công tác hoàn thiện công trình, dự kiến đến 31/3/2013 sẽ hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng tiến độ cam kết.

Một số hình ảnh thi công tại công trường



Bả sơn hoàn thiện mặt ngoài



Bả sơn trong nhà và lát gạch

2.3.2. Dự án KDC Phú Lộc An

Trong quý I/2012 hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình đã được thi công hoàn thành, đảm bảo chất lượng, tiến độ và đúng quy định quản lý ĐTXD, quy trình kỹ thuật, chi phí đầu tư giảm so với dự toán được duyệt 346 triệu đồng. Công ty đã lập thủ tục quyết toán dự án và bàn giao cơ sở hạ tầng (đường giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, cây xanh...) cho các sở ban ngành liên quan của Thành phố Đà Nẵng theo đúng quy định.

Hình ảnh dự án KDC Phú Lộc An đã hoàn thành hạ tầng



Tính đến cuối năm 2012, tổng vốn ĐTXD thực hiện đã thanh toán là 48.736 triệu đồng, đạt 62 % kế hoạch năm, vốn đầu tư trong năm giảm do một số hạng mục thuộc dự án Harmony nhà thầu không kịp thủ tục thanh toán, phải chuyển sang năm 2013, ngoài ra một số hạng mục của nhà 59 Nguyễn Thị Minh Khai và 78A Duy Tân không thực hiện đầu tư. Từ việc bán Tòa nhà văn phòng cho EVNCPC, Công ty đã cân đối được vốn đầu tư cho các dự án, không phải vay vốn ngân hàng như kế hoạch trước đây nên đã giúp cho tình hình tài chính của Công ty lành mạnh và được cải thiện hơn.

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2012, Công ty tiếp tục duy trì việc thực hiện áp dụng các quy trình, quy chế quản lý nội bộ Công ty theo tiêu chuẩn ISO nên các hoạt động của Công ty luôn được công khai minh bạch, chất lượng các sản phẩm, dịch vụ được khách hàng đánh giá cao.

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

4. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

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

5. Kế hoạch năm 2013

5.1. Kế hoạch kinh doanh

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

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng đối với các khách hàng hiện có và quản lý vận hành Tòa nhà theo hợp đồng ký kết với EVNCPC. Sau năm 2013, hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng sẽ chấm dứt và công tác quản lý vận hành sẽ được bàn giao lại cho EVNCPC.

Kế hoạch doanh thu năm 2013 là 5.909 triệu đồng

5.2.2. Kinh doanh bất động sản

5.2.2.1. Kinh doanh mua bán BĐS riêng lẻ

Trong giai đoạn từ nay đến 2015, Công ty không tiếp tục hoạt động kinh doanh mua bán bất động sản riêng lẻ mà chỉ tập trung chào bán những lô đất BĐS hiện có.

Doanh thu kế hoạch năm 2013 là 4.350 triệu đồng.

5.2.2.2. Kinh doanh bán đất nền dự án Phú lộc An

Công ty tập trung tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo, tìm kiếm khách hàng để bán những lô đất còn lại, đặc biệt là hướng đến các đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình chưa có nhà ở có nhu cầu mua đất xây nhà.

Doanh thu kế hoạch năm 2013 là 17.074 triệu đồng.

5.2.2.3. Kinh doanh bán căn hộ Harmony

Công ty tập trung tăng cường công tác quảng cáo tiếp thị, tìm kiếm khách hàng, đặc biệt chú ý đến việc giới thiệu sản phẩm ra thị trường Hà Nội để bán những căn hộ còn lại.

Doanh thu thu tiền kế hoạch năm 2013 là 18.182 triệu đồng

5.2. Các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch

Các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch năm 2013 như sau:

Doanh thu	: 47.991 triệu đồng
Chi phí	: 44.478 triệu đồng
Lợi nhuận	: 3.512 triệu đồng

5.3. Kế hoạch đầu tư xây dựng

Trong giai đoạn từ nay đến năm 2015 Công ty sẽ không đầu tư các dự án mới mà chủ yếu tập trung hoàn thành **Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1** với các mục tiêu cụ thể như sau:

Hoàn thành thi công xây dựng toàn bộ dự án trong quý I/2013 để bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng cam kết.

Lập thủ tục nghiệm thu quyết toán các gói thầu hoàn thành và quyết toán toàn bộ dự án trong năm 2013.

Tổng vốn đầu tư xây dựng thực hiện năm 2013 là 27.633 triệu đồng.

Công ty sẽ không tiếp tục triển khai đầu tư giai đoạn 2 và giai đoạn 3 dự án mà sẽ tìm kiếm đối tác phù hợp để chuyển nhượng lại theo kế hoạch thoái vốn đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 thông qua.

5.4. Kế hoạch bán tài sản Công ty

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

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH : (Kèm theo)

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

1. Kiểm toán độc lập

– Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán

✓ 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 31/12/2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012, 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.

Chúng tôi xin lưu ý rằng: 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 31/12/2012, 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

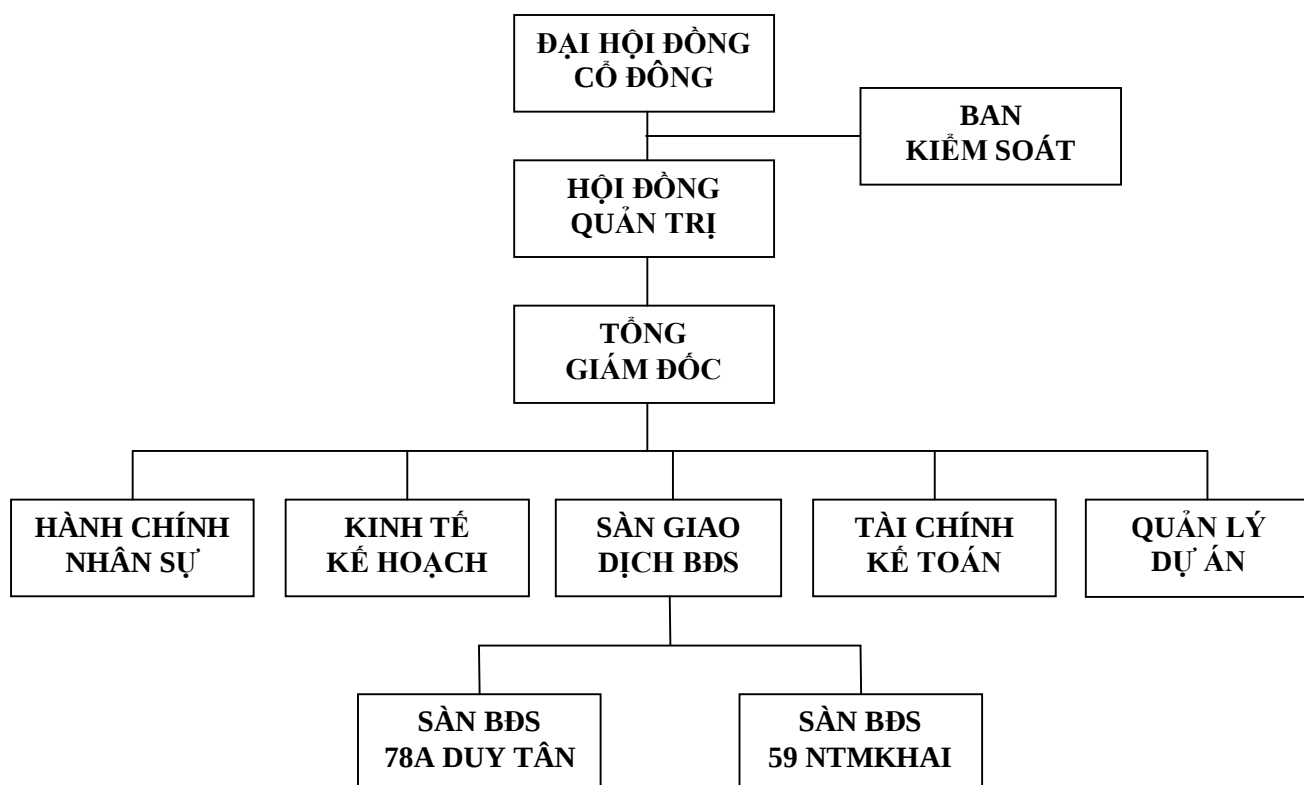
1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Công ty : Không có
2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần do Công ty nắm giữ : Không có
3. Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên quan : Không có

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức của Công ty

So với năm 2011, 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 2012 có 24 người, không tăng so với năm 2011.

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



2. Ban điều hành

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

- Tóm tắt lý lịch:

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

- Quyền lợi:

+ Tiền lương: 24.750.000đ/ tháng (297 triệu/ năm)

3. Cán bộ quản lý và nhân viên : Tổng số đến 31/12/2012 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
MTung (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 2012 họp ngày 25/4/2012, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2012 như sau:

Stt	HDQT và BKS	Số người	Số tháng	Tiền thù lao trả năm 2012 (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 31/12/2012: bao gồm 30.320 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	30.316	5.129.700	24%
TỔNG CỘNG	30.320	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 2012, 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 26 tháng 3 năm 2013



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Văn Trường