

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2011

(Mẫu CBTT-02)

I. Lịch sử hoạt động của Công ty:

1. Những sự kiện quan trọng:

- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty: 20/10/2007.
- Ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 16/11/2007.
Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận ĐKKD lần thứ 4 : 20/10/2011.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2007: 28/07/2008.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2008: 27/04/2009.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2009: 22/04/2010.
- Ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010: 26/04/2011.
- Ngày khởi công Chung cư Ngọc Lan tại P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM cùng với đồng chủ đầu tư là công ty SAVIMEX: 26/12/2008.
- Ngày mở bán và bán hết ngay 100% sản phẩm Chung cư Ngọc Lan, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM: 10/12/2009.
- UBND Q.5 ban hành Quyết định số 337/QĐ- UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của dự án Khu phức hợp 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, TP.HCM: 01/02/2010.
- UBND Thành phố chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần : 05/06/2010.
- Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM: 05/10/2010.
- UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM: 17/11/2010.
- Sở GTVT TP.HCM ban hành ý kiến thiết kế dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM: 05/09/2011.
- UBND TP.HCM chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), P.1, Q.5, TP.HCM: 09/09/2011.
- Tiến hành thủ tục động thổ Dự án thành phần Chung cư 1&2 của Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q.5, TP.HCM : 26/11/2011.
- UBND TP.HCM công nhận Công ty là Chủ đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM: 13/06/2011.



- UBND Quận Thủ Đức ban hành văn bản chấp thuận đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM do Công ty làm Chủ đầu tư : 05/03/2012.

2. Quá trình phát triển:

- Ngành nghề KD:

+ Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 cấp ngày 16/11/2007: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ tiếp thị. Trang trí nội thất. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn đầu tư. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Môi giới thương mại.

+Bổ sung hiệu chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008: Khai thác quặng sắt, quặng bô xít. Khai thác quặng kim loại khác. Khai thác quặng kim loại quý hiếm. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (không hoạt động khai thác, khai khoáng tại trụ sở). Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng. Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sơn, vecni và các chất sơn, quét tương tự, ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm gốm sứ (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất xi măng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất vôi, thạch cao, bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sắt thép, gang, kim loại màu và kim loại quý (không sản xuất tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không gia công, xử lý kim loại tại trụ sở). Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất pin và ắc quy (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất dây cáp, cáp điện và điện tử (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại, thiết bị điện chiếu sáng, đồ điện dân dụng. Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp, vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất đồ chơi, trò chơi, máy móc, thiết bị điện tử và quang học, thiết bị điện. Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (không lắp đặt tại trụ sở). Sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn thiết bị điện và linh kiện điện tử viễn thông. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng. Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại. Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn sơn, vecni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sản giao dịch bất động sản.

+Bổ sung hiệu chỉnh lần 2 ngày 03/07/2009: Thay đổi một số người đại diện phần vốn góp của các cổ đông sáng lập.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
ĐT: (08) 22418282 Fax: (08) 38381626

+Bổ sung hiệu chỉnh lần 3 ngày 24/12/2010: Thay đổi vốn điều lệ giảm còn 628.258.340.000 đồng; bổ sung thông tin về chi nhánh và văn phòng đại diện của Công ty tại 202A Lý Chính Thắng – P.9 – Q.3 – TP.HCM.

+Bổ sung hiệu chỉnh lần 4 ngày 20/10/2011: bổ sung thông tin về chi nhánh của Công ty tại 300D.03 lô D khu 300. đường Bến Chương Dương, P. Cầu Kho, Q.1 – TP.HCM.

- Tình hình hoạt động:

+Hoạt động đầu tư kinh doanh:

Công ty đã tiến hành đa dạng các hoạt động đầu tư kinh doanh: hoặc dưới dạng hợp tác đầu tư, hoặc tiến hành đầu tư thứ cấp, hoặc đầu tư trực tiếp với các đối tác tại TP.HCM, tại Vinh-Nghệ An, tại Thành phố Bảo Lộc. Một số dự án tiêu biểu như Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử Phường 1, Q5 - TP.HCM, Dự án Chung cư Ngọc Lan - Q.7 - TP.HCM, Dự án Khu Đô thị mới Cửa Tiên – TP. Vinh - Nghệ An, Dự án Chung cư Linh Trung tại Quận Thủ Đức-TP.HCM, Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc- Lâm Đồng , ...

Công ty cũng đã liên kết hoạt động với các công ty khác trong ngành bất động sản nhằm tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, khai thác kinh doanh, phân phối sản phẩm. Đồng thời, Công ty vẫn độc lập thực hiện khảo sát thị trường và đánh giá tình hình kinh doanh của các dự án bất động sản trong khu vực TP.HCM để phục vụ việc lập chiến lược kinh doanh và tìm kiếm cơ hội đầu tư.

Công ty đã đầu tư mua cổ phần của một số công ty bất động sản nhằm nắm bắt cơ hội hợp tác đầu tư với đơn vị tiềm năng trong lĩnh vực này. Ngoài ra, để tạo một nguồn thu ổn định trong thời gian tới, Công ty đã ký hợp đồng góp vốn với một số dự án về điện của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

+Hoạt động tài chính, kế toán:

Một số chỉ tiêu bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011:

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ
I. Tài sản ngắn hạn	385.309.215.036
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	242.542.353.603
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	
3. Các khoản phải thu	42.137.324.803
Trong đó: Nợ phải thu khó đòi	
4. Hàng tồn kho	99.986.169.809
5. Tài sản ngắn hạn khác	643.366.821
II. Tài sản dài hạn	313.717.467.209
1. Các khoản phải thu dài hạn	

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM

ĐT: (08) 22418282

Fax: (08) 38381626

2. Tài sản cố định	1.072.206.638
- Tài sản cố định hữu hình	1.072.206.638
- Tài sản cố định thuê tài chính	
- Tài sản cố định vô hình	
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	
3. Bất động sản đầu tư	
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	307.806.357.288
5. Tài sản dài hạn khác	4.838.903.283
III. Nợ phải trả	146.236.547.013
1. Nợ ngắn hạn	146.236.547.013
Trong đó: Nợ quá hạn	
2. Nợ dài hạn	
IV. Nguồn vốn chủ sở hữu	552.790.135.232
1. Vốn của chủ sở hữu	552.790.135.232
Trong đó: vốn đầu tư của chủ sở hữu	518.258.340.000
2. Nguồn kinh phí và quỹ khác	

3. Định hướng phát triển:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty năm 2012:

- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP HCM.
- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án “Khu dân cư Cao Đạt – Phường 1 – Quận 5” ngay sau khi được giao dự án chính thức.
- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải để đảm bảo có sản phẩm đưa ra kinh doanh liên tục trong năm 2012 và các năm tiếp theo.
- Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

b) Chiến lược phát triển dài hạn.

- Xây dựng Công ty trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với ngành nghề kinh doanh đa dạng: đầu tư và kinh doanh khai thác các khu dân cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, nhà hàng, công trình

công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ, tư vấn đầu tư xây dựng, xây lắp dân dụng và công nghiệp, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng hoá công nghiệp..., trong đó chú trọng đầu tư các công trình năng lượng và các công trình dân dụng chất lượng cao;

- Xây dựng mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong cả nước và cả nước ngoài.

c) Chiến lược phát triển trung hạn (5 năm đầu).

- Xác định dự án đầu tư Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM là dự án trọng tâm;

- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh;

- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, nghỉ dưỡng, văn phòng, khu công nghiệp, công trình năng lượng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng, sản xuất vật liệu, hàng hóa;

- Xác định thị trường Thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác;

- Lập và thực hiện chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

II. / Báo cáo của Hội đồng quản trị:

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2011:

- Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2011 là 36.479 cổ đông. Trong năm 2011 có 1.842.814 cổ phần được chuyển nhượng, giá trị 18,43 tỷ đồng, tương đương 3,5% tổng giá trị cổ phần.
- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2010 vào ngày 26/04/2011.
- Mặc dù thị trường bất động sản đang trong trạng thái đóng băng, nhưng Công ty vẫn ổn định được tổ chức, triển khai được các hoạt động đầu tư, kinh doanh và đã bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.
- Lợi nhuận: lợi nhuận trước thuế đạt 38,985 tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động tài chính mang lại dưới dạng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn ở các ngân hàng và từ việc kinh doanh các dự án bất động sản.
- Một số chỉ tiêu tài chính như sau:
 - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản : 55,12%
 - Khả năng thanh toán hiện hành: 2,63 lần.
 - Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn: 79,08 %
 - Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu : 26,45 %

- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu : 35,90 %
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu : 26,64 %
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu : 5,23 %

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 38,985 tỷ đồng, đạt 81 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 28,927 tỷ đồng, đạt 80 % so với kế hoạch.
- Mức chia cổ tức: 6,5% vốn chủ sở hữu, đạt 100% so kế hoạch.

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm:

Đại hội đồng cổ đông năm 2010 tổ chức vào ngày 26/04/2011 đã quyết định:

- Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt Phường 1, Quận 5, TP.HCM.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án “Khu dân cư Cao Đạt – Phường 1 – Quận 5” ngay sau khi được giao dự án chính thức.
- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải để đảm bảo có sản phẩm đưa ra kinh doanh liên tục trong năm 2011 và các năm tiếp theo:

+ Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (trước đây là 8-8 Bis Hàm Tử):

- UBND Quận 5 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 vào ngày 01/02/2010.
- UBND Thành phố chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt thành 4 dự án thành phần vào ngày 05/06/2010.
- Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM vào ngày 05/10/2010.
- UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án vào ngày 17/11/2010.
- Công ty và EVN HCMC đang đàm phán hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng phát triển dự án.

+ Dự án Khu dân cư Cao Đạt, Phường 1, Quận 5:

- Ngày 07/12/2010, Công ty đã gửi văn bản đến UBND Quận 5 xin thực hiện dự án. UBND Quận 5 đã kiểm tra hồ sơ và có văn bản số 345/UBND-TCKH ngày 09/03/2011 báo cáo Sở Xây dựng. Hiện nay, thủ tục chọn chủ đầu tư đang được tiến hành theo quy định.

+ Dự án Chung cư Ngọc Lan: (hợp tác với Công ty Savimex, Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina góp vốn 50%):

- Dự án được khởi công thi công vào ngày 25/12/2009. Lễ cất nóc tiến hành ngày 22/06/2011. Tổng chi phí đầu tư cho dự án trong năm là 72,19 tỷ đồng.

- Chủ đầu tư đã gửi thông báo đến khách hàng nhận bàn giao nhà vào tháng 12/2011. Tuy nhiên, do thời gian giao nhà cận tết nên đa số khách hàng không nhận bàn giao và không thanh toán đợt cuối, chấp nhận đóng phạt theo hợp đồng.

+ **Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Nghệ An: góp vốn với Công ty DANATOL**(hợp tác với Công ty Danatol, Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina góp vốn 35%):

- Hiện nay cơ bản đã hoàn thành hạng mục san nền, các hạng mục giao thông, cấp thoát nước, cấp điện đạt 70% khối lượng.
- Hạng mục cầu Cửa Tiền 2 đạt 30% khối lượng.

+ **Dự án Khu dân cư Đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc:** (hợp tác với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina góp vốn 90%):

- Dự án gồm 34 nền nhà liên kế. Công trình đã thi công hoàn tất tháng 11/2011.
- Công ty đang phối hợp với đối tác Dalat Real Co. triển khai thực hiện marketing và bán hàng sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ **Dự án Chung cư Linh Trung – Quận Thủ Đức:**

Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.000m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại - dịch vụ và căn hộ.

- Ngày 10/10/2011, Cục tác chiến đã có văn bản chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.
 - Sở Quy hoạch Kiến trúc đã phê duyệt tổng mặt bằng ngày 30/12/2011.
 - Sở Cảnh sát PCCC TP.HCM chấp thuận hồ sơ thiết kế PCCC trong tháng 02/2012.
 - Tư vấn thiết kế đã hoàn tất thiết kế cơ sở và triển khai thiết kế bản vẽ thi công, thực hiện thí nghiệm bần nén hiện trường để có thông số đầu vào cho thiết kế móng bè.
 - Kế hoạch bán hàng đã được xây dựng hoàn chỉnh, chuẩn bị mở bán vào thời điểm thích hợp.
 - Hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục để khởi công trong quý 2/2012.
- Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...
- Củng cố bộ máy tổ chức và xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

4. Triển vọng và kế hoạch tương lai (thị trường dự tính, mục tiêu):

- Thị trường bất động sản kể từ đợt biến động năm 2007 đến nay đã phát triển ổn định hơn. Các chính sách của Nhà nước mới ra đời tuy gây khó khăn cho các nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
ĐT: (08) 22418282 Fax: (08) 38381626

nhưng đã góp phần lành mạnh hóa thị trường. Mặt khác, nguồn quỹ đất của Thành phố ngày càng hạn hẹp trong khi nhu cầu nhà ở ngày càng tăng.

- Bộ Xây dựng đã đề xuất với Ngân hàng Nhà nước về các biện pháp “giải cứu” thị trường bất động sản, tạo điều kiện cho thị trường phát triển lành mạnh và bền vững, cụ thể như loại bỏ bất động sản ra khỏi nhóm phi sản xuất, tăng thêm nguồn vốn trung dài hạn cho doanh nghiệp, tăng tỷ trọng cho vay mua nhà để ở. Ngân hàng thế giới dự báo Việt Nam sẽ tăng trưởng trong năm 2012 trên 7% và lạm phát dưới 8,5%. Với những dấu hiệu trên, thị trường bất động sản được dự báo sẽ có chuyển biến tích cực trong năm 2012.

- Tiếp tục đầu tư các dự án đang thực hiện và tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô vừa phải; trong đó, ưu tiên các dự án do Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư để chủ động triển khai thực hiện và từng bước xây dựng thương hiệu, uy tín Công ty.

- Từng bước tìm hiểu để chuẩn bị mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Tư vấn, xây lắp; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng v.v...

- Củng cố bộ máy tổ chức và xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

III. /Báo cáo của Ban Tổng giám đốc:

1. Báo cáo tình hình tài chính:

- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán: khả năng thanh toán hiện đang ở mức cao là 2,63 lần so với nợ ngắn hạn, tỷ suất sinh lời mang lại từ lợi nhuận sau thuế so với vốn chủ sở hữu hiện là 5,23%.

- Các hệ số này tương đối tốt, bởi công ty đang hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản chỉ mới hơn 4 năm. Song tỷ suất sinh lời còn tương đối thấp bởi thời gian hoạt động công ty còn ngắn, đồng thời thị trường bất động sản hiện nay vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục trở lại.

- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: Hiện công ty đang góp vốn vào 4 công ty cổ phần là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện lực Việt Nam (EVNIC), Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex (SAVIMEX), Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng cùng với các dự án đã nêu trên.

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2011: 10.666 đồng/cổ phần.

- Tổng số cổ phiếu: 62.625.834 cổ phiếu.

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 51.825.834 cổ phiếu.

- Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn: chuẩn bị thực hiện chi trả cổ tức năm 2011 ở mức 6,5%/mệnh giá.

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

Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2010 đề ra các chỉ tiêu chủ yếu năm 2011 như sau:

- + Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 1.137,582 tỷ đồng.
- + Tổng doanh thu: 171,897 tỷ đồng.
- + Tổng chi phí: 123,747 tỷ đồng, trong đó:
 - Giá vốn hàng hoá dịch vụ: 107,877 tỷ đồng.
 - Chi phí bán hàng: 4,634 tỷ đồng.
 - Chi phí quản lý : 11,236 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 48,150 tỷ đồng.
- + Mức chia cổ tức năm 2011 dự kiến: 6,5%.

Năm 2011, về hoạt động kinh doanh, Công ty hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, do điều kiện khách quan từ sự suy thoái kinh tế toàn cầu, lạm phát trong nước tăng cao làm ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường chứng khoán nên Công ty phải trích lập quỹ dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn. Tuy vậy, Công ty vẫn đảm bảo mức chia cổ tức 100% theo kế hoạch.

Kết quả thực hiện như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH năm 2011	TH năm 2011	Tỷ lệ TH/KH
I	Tổng doanh thu	171.897	108.598	63%
II	Tổng chi phí	123.747	59.298	48%
III	Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	48.150	49.300	102%
	Trích quỹ dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		10.315	
IV	Lợi nhuận trước thuế	48.150	38.985	81%
V	Lợi nhuận Sau thuế	36.112	28.927	80%
	Lợi nhuận năm trước kết chuyển		1.953	
	Kết chuyển quỹ dự trữ tăng vốn điều lệ		4.052	
	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.000	
VI	Lợi nhuận còn lại		33.932	
	Chia cổ tức 6,5%		33.687	100%
	Lợi nhuận để lại		245	

Trong tình hình thị trường bất động sản vô cùng khó khăn, có đến hơn 90% doanh nghiệp đang lỗ, Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina đạt được kết quả sản xuất kinh doanh như trên là một điều đáng khích lệ cho Công ty. Ngoài ra, dự án Khu phức hợp tại số 628-630 Võ Văn Kiệt đã đạt được nhiều kết quả quan trọng. Đây là kết quả của sự nỗ lực lớn của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, sự hỗ trợ tích cực từ các Sở ban ngành và Tổng

Công ty Điện lực TP.HCM. Dự án khi đưa vào kinh doanh sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn và lâu dài, là cơ sở cho sự phát triển mạnh mẽ và bền vững của Công ty trong tương lai.

Nhìn lại một năm hoạt động, Công ty đã rút ra được những bài học kinh nghiệm sau:

- Yếu tố con người là quan trọng nhất. Công ty chỉ có thể hoạt động hiệu quả khi có được đội ngũ cán bộ nhân viên có năng lực, có kinh nghiệm, tận tâm với công việc. Điều này được minh chứng rõ sau đợt sắp xếp lại nhân sự năm 2009, Công ty đã bổ sung và xây dựng được một lực lượng cán bộ hoạt động hiệu quả.
- Việc thành công hay thất bại trong hoạt động sản xuất kinh doanh không chỉ do nỗ lực của riêng Công ty mà còn phụ thuộc rất nhiều vào sự hỗ trợ của các cơ quan, Sở ban ngành, đặc biệt là việc triển khai dự án *628-630 Võ Văn Kiệt*. Do đó, Công ty cần tăng cường tìm kiếm sự hỗ trợ từ các đơn vị, cá nhân có liên quan.
- Trong hoạt động kinh doanh, yếu tố thời gian quyết định lợi nhuận. Do đó, việc cân nhắc và thận trọng trong quyết định đầu tư, kinh doanh phải đi kèm với sự quyết đoán và hành động kịp thời.
- Việc nghiên cứu thị trường là vô cùng cần thiết. Hiệu quả từ việc khảo sát và đánh giá thị trường đem lại có giá trị cao hơn nhiều so với chi phí bỏ ra. Kế hoạch hoạt động phải được xây dựng dựa trên tình hình thực tế của thị trường và kịp thời điều chỉnh cho phù hợp.

3. Những tiến bộ Công ty đã đạt được:

3.1 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2011 là 38 cán bộ nhân viên. Trong năm có 02 lao động thôi việc và tuyển dụng mới 07 lao động. Mức lương bình quân 9,4 triệu đồng/người/tháng.

Công ty đã triển khai xây dựng văn hóa doanh nghiệp, hoàn thiện các quy chế, quy định để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Bên cạnh đó, cán bộ nhân viên đã được đào tạo ngắn hạn về thẩm định giá, quản lý đấu thầu và marketing.

Trong năm 2011, Công ty đã ban hành các quy chế thi đua khen thưởng, quy chế tuyển dụng, quy chế đào tạo, quy chế dân chủ. Như vậy đến nay, ngoài các quy chế vừa nêu, Công ty đã ban hành các quy chế về tổ chức bộ máy điều hành Công ty, quy chế làm việc của HĐQT, quy chế quản lý cổ đông, các quy chế về công tác quản lý tài chính, quản lý hành chính, quản lý tài sản và chi tiêu nội bộ, quy tắc ứng xử, tổ chức hoạt động các ban quản lý dự án và sản giao dịch bất động sản. Riêng quy chế tiền lương, do tính chất quan trọng của quy chế này đối với Công ty nên Công ty đã thuê tư vấn xây dựng từ giữa năm 2011. Qua nhiều lần báo cáo, chỉnh sửa, đến nay quy chế tiền lương đang được hoàn thiện để trình Hội đồng quản trị thông qua.

Ngoài các quy chế trên, trong năm 2011, Công ty cũng đã ký hợp đồng tư vấn xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO. Đến nay Công ty đã xây dựng hoàn thiện các quy trình hoạt động và chuẩn bị triển khai thực hiện.

3.2 Các biện pháp kiểm soát:

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát chặt chẽ các hoạt động sản xuất, kinh doanh:

- Ban Kiểm soát định kỳ (6 tháng/ lần) và đột xuất tổ chức kiểm soát các hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- Hội đồng Quản trị thường xuyên chỉ đạo, định hướng, kiểm tra các hoạt động và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc.
- Ban Tổng Giám đốc kiểm tra các hoạt động của các bộ phận chuyên môn thông qua các Quy chế, quy trình nghiệp vụ (kiểm tra nhiều cấp, kiểm tra chéo giữa các bộ phận nghiệp vụ...)
- Các Giám đốc bộ phận cũng tổ chức kiểm tra nội bộ trong bộ phận mình phụ trách.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Tìm kiếm và đánh giá các dự án tại TP.HCM, thực hiện đầu tư dự án mới để đảm bảo có sản phẩm kinh doanh trong các năm tới. Ưu tiên các dự án xây dựng chung cư có tính hiệu quả cao để đảm bảo nguồn doanh thu và các dự án mà Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư để chủ động triển khai thực hiện và xây dựng thương hiệu.

Ngoài việc đầu tư xây dựng các dự án trung dài hạn, Công ty phải thực hiện đầu tư kinh doanh ngắn hạn nhằm tạo doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm.

Tuy nhiên, đối với hoạt động đầu tư thứ cấp, Công ty phải hết sức thận trọng để đảm bảo an toàn và hiệu quả.

Về đầu tư tài chính, công ty sẽ xem xét lựa chọn đối tượng đầu tư hiệu quả.

IV. / Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính của Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina đã được kiểm toán theo qui định của pháp luật về kế toán.

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

(Xem trong Báo cáo tài chính gửi đính kèm)

V. /Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán:

1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội
- Ý kiến kiểm toán độc lập:

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

V/v: Báo cáo tài chính năm 2011 của

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính chính được trình bày từ trang 6 đến trang 31.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính này theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty thấy cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính

sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu thập là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

1. Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác”:

- Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với số tiền là **6.118.734.029 VND** trong năm 2011 từ khoản đầu tư vào Dự án Chung cư Ngọc Lan. Khoản lợi nhuận này được xác định một cách hợp lý theo các tài liệu mà Công ty cung cấp, chỉ lưu ý rằng đây là các số liệu tạm tính và các thông tin tài chính của Dự án chưa được kiểm toán.
- Công ty đã ghi nhận vào thu nhập khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo điều khoản hợp đồng đã ký với Công ty Phú Hoàng Anh với số tiền phạt là **4.398.393.176 VND**. Khoản thu nhập này được xác định một cách hợp lý theo hồ sơ pháp lý và các tài liệu khác mà Công ty cung cấp. Chúng tôi chỉ lưu ý rằng các khoản phạt này chưa được hai bên chính thức xác nhận bằng văn bản tại thời điểm phát hành báo cáo này.

2. Như trình bày tại thuyết minh số 3.8, trong năm công ty thực hiện phân bổ chi phí quản lý doanh nghiệp chung vào chi phí chờ phân bổ của hai dự án khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt và dự án Linh Trung tổng số tiền là **4.707.889.941 VND**.

3. Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.11.2 “Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu”, đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên.

Phạm Thị Tố Loan
Giám đốc kiểm toán
Số chứng chỉ KTV: 0760/KTV

Hoàng Thị Vinh
Kiểm toán viên
Số chứng chỉ KTV: 01678/KTV

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng

Hà Nội

**Thành viên hãng Crowe Horwath
International**

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2012

.....
2. Kiểm toán nội bộ

- Ý kiến kiểm toán nội bộ: không
- Các nhận xét đặc biệt: không

VI. / Các công ty có liên quan:

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của tổ chức, công ty: không
- Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do tổ chức, công ty nắm giữ: không
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: Hiện nay, công ty chúng tôi đang góp vốn vào 4 công ty cổ phần là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO), Công ty Cổ phần xây dựng điện Việt Nam (EVNIC), Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế & Xuất nhập khẩu Savimex (SAVIMEX) và Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng:
 - + Công ty có đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO) với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2011, Công ty đang nắm giữ là 288.690 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ góp 6,4% tổng số vốn góp)
 - + Công ty có đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện lực Việt Nam (EVNIC), nắm giữ 300.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ góp 5% tổng số vốn góp.
 - + Tháng 7/2009, Công ty đã mua 501.650 cổ phần của Công ty Savimex với giá trị là 15,87 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 5% tổng số cổ phần phát hành.
 - + Công ty cũng đã mua 5 triệu cổ phần Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng, tổng giá trị 54,37 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 1% vốn điều lệ. Việc đầu tư này được đánh giá là có hiệu quả bởi Công ty mua được với giá tương đương mệnh giá (10.873 đồng/cổ phần), vào thời điểm nhà máy chuẩn bị phát điện. Năm 2010, nhà máy đã phát điện thương mại được hơn 700 triệu kWh với tổ máy 1. Hết quý 1/2011, kết thúc giai đoạn chạy thử và đưa vào vận hành chính thức tổ máy 2.
- Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:

+ **Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT REALCO)**: được thành lập từ việc cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng. Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của công ty: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35 KVA trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác VLXD. Kinh doanh: Dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách.

+ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (EVNIC)**: Công ty có vốn điều lệ 300 tỷ đồng với các cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam: 57 tỷ đồng (19% vốn điều lệ), Công ty CP Đầu tư Điện lực Hà Nội: 15 tỷ đồng (5% vốn điều lệ), Công ty Tư vấn đầu tư Xây dựng Ba Đình: 21 tỷ đồng (7% vốn điều lệ). Ngoài ra, còn có các cổ đông pháp nhân và thể nhân khác như Công ty CP Bất động sản điện lực Sài Gòn Vina, Công ty CP Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ Điện lực, Công ty Chứng khoán Hà Thành, Công ty CP Bất động sản EVN - Land Nha Trang, Công ty CP AVE...

Đầu tư và tham gia thi công xây lắp các công trình điện và công trình xây dựng khác (trong đó chú trọng vào các hạng mục về hạ tầng kỹ thuật cho các nhà máy điện); đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản; hợp tác với các doanh nghiệp khác đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng khu công nghiệp, đô thị, văn phòng cao cấp cho thuê ở những địa bàn thuận lợi có tiềm năng; tư vấn quản lý các dự án xây dựng; làm nhà phân phối sản phẩm cho các hãng sản xuất vật liệu, hoá chất xây dựng; nghiên cứu đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng: gạch tuy nèn, đá xây dựng, cột thép, cấu kiện bê tông, phục vụ cho các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và các chủ đầu tư khác trong ngành Điện; kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị tổng hợp; đầu tư xây dựng khai thác hạ tầng, kinh doanh dịch vụ, thiết bị viễn thông; đầu tư thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

+ **Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế & Xuất nhập khẩu Savimex:**

Công ty cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, ra đời theo quyết định số 139/QĐ-UB của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/08/1985; là một đơn vị hoạt động xuất nhập khẩu, có tư cách pháp nhân đầy đủ, hạch toán độc lập, trực thuộc Tổng công ty XNK Tổng hợp và Đầu tư (IMEXCO). Năm 1989, Công ty tách khỏi Tổng Công ty XNK Tổng hợp và Đầu tư (IMEXCO) để trực thuộc Ủy Ban Nhân Dân TPHCM theo quyết định số 723/QĐ-UB ngày 22/11/1989 và trở thành Công ty XNK trực tiếp.

Năm 1992, Công ty quyết định chuyển từ kinh doanh XNK tổng hợp sang sản xuất hàng xuất khẩu và dịch vụ. Từ đó, Công ty tập trung việc đầu tư vào sản xuất, mở rộng hợp tác quốc

tế để tiếp cận với công nghệ mới trong ngành sản xuất đồ gỗ nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, nâng cao trình độ và năng lực sản xuất tạo nền tảng căn bản cho hoạt động xuất nhập khẩu, mở ra các hoạt động kinh doanh và dịch vụ khác.

Tháng 04/1994, Công ty đổi tên thành Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX, tên giao dịch quốc tế là Savimex Corporation, gọi tắt là SAVIMEX theo quyết định số 1180/QĐ-UB-NC của UBND TPHCM ngày 22/04/1994.

- Công ty bắt đầu niêm yết với mã chứng khoán SAV ngày 09/05/2002 trên sàn giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh. Tổ chức tư vấn: Công ty Chứng khoán Đầu tư-BSC. Kiểm toán độc lập: Công ty Dịch vụ Tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán-chi nhánh TP Hồ Chí Minh.

- Hiện nay công ty có hơn 2.000 nhân viên. Công ty hiện có 03 nhà máy: Satimex, Saviwoodtech, Savidecor và 01 Trung tâm xây dựng và kinh doanh địa ốc là Savihomes. Chiến lược phát triển: mở rộng thị trường xuất khẩu sang Mỹ và EU; tập trung vào xây dựng chung cư cho người lao động theo dạng 3 trong 1: Savimex đảm nhận xây dựng, trang trí nội thất và trang bị đồ mộc cho căn hộ hoàn chỉnh với giá phù hợp với người lao động với chất lượng kỹ thuật và mỹ thuật cao.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty: Sản xuất kinh doanh, xuất khẩu đồ mộc gia dụng, gỗ chế biến, hàng gỗ trang trí nội thất, nông sản, thủy hải sản, công nghệ phẩm; Xuất khẩu lương thực, thực phẩm chế biến lâm đặc sản, thủ công mỹ nghệ; Nhập khẩu máy móc nông ngư cơ, phân bón máy móc phụ tùng chế biến gỗ, hóa chất, máy móc thiết bị và phương tiện vận chuyển, linh kiện điện tử, nhiên liệu, nguyên vật liệu, phụ liệu, vật liệu xây dựng và hàng tiêu dùng; Xây dựng và trang trí nội thất, phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, lâm nghiệp; Cho thuê nhà ở, văn phòng; Kinh doanh nhà ở.

+ Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng:

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng (Vốn điều lệ 5.000 tỷ đồng), được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ với sự tham gia góp vốn của 3 Tổng công ty lớn Tổng Công ty Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Than Việt Nam và Tổng Công ty Bảo hiểm Việt Nam. Đây là mô hình đầu tư thí điểm đầu tiên của ngành điện để giải quyết khó khăn về vốn đầu tư các công trình nguồn điện trước nhu cầu phụ tải ngày càng tăng cao.

Dự án Nhiệt điện Hải Phòng có 4 tổ máy, với công suất 1.200 MW, là dự án nhiệt điện lớn nhất Việt Nam. Tháng 6/2010, tổ máy số 1 với công suất 300 MW đã chính thức phát điện thương phẩm hòa vào lưới điện quốc gia, dự kiến tổ máy số 2 sẽ hòa lưới điện quốc gia và phát điện thương mại cuối quý I/2011.

Sau khi hoàn thành toàn bộ dự án, Nhà máy nhiệt điện Hải Phòng sẽ cung cấp tổng sản lượng điện năng khoảng 7,2 tỷ kWh/năm nhằm tiếp sức cho hệ thống lưới điện quốc gia, đồng thời đáp ứng nhu cầu thiết thực về năng lượng điện cho khu vực trọng điểm kinh tế phía Bắc.

VII. /Tổ chức và nhân sự:

1. Cơ cấu tổ chức Công ty:

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng Quản trị.
- Ban Kiểm soát.
- Tổng Giám đốc điều hành và 01 Phó Tổng Giám đốc.

2. Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban Tổng Giám đốc:

a. Thông tin lý lịch trích ngang của Ông Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách:

Họ và tên : **Võ Hữu Thiện**

Sinh ngày: 23/01/1957 Quốc tịch: Việt Nam.

Giấy CMND: 020074566 Ngày cấp: 15/02/2005 tại Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : Số 231E3, Phan Văn Trị, P.11, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư điện.

Quá trình công tác: Hơn 33 năm trong Tổng Công ty Điện lực TP.HCM.

- 09/1976- 06/1982: Công tác tại Sở điện lực TP.HCM.
- 06/1982-12/1997: Công tác tại Đội Quản lý Điện kế TP.HCM trực thuộc Sở Điện lực TP.HCM.(Từ tháng 10/1996 là Giám đốc Xí nghiệp Điện kế TP.HCM).
- 12/1997-08/2000: Giám đốc Điện lực Sài Gòn trực thuộc Công ty Điện lực TP.HCM.
- 08/2000-08/2004: Giám đốc Điện lực Chợ Lớn trực thuộc Công ty Điện lực TP.HCM.
- 08/2004-11/2006: Giám đốc Điện lực Tân Thuận trực thuộc Công ty Điện lực TP.HCM.
- 11/2006-05/2008: Phó Giám đốc phụ trách Viễn thông và Công nghệ thông tin của Công ty Điện lực TP.HCM. (từ 11/2007 kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina
- 05/2008 đến nay: Chuyên trách Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina

b. Thông tin lý lịch trích ngang của Ông Tổng Giám đốc điều hành:

Họ và tên : **Nguyễn Quang Hiến.**

Sinh ngày: 20/12/1965 Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 023688467 Ngày cấp: 29/05/1999 tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : 19/54 Hồ Văn Huê, Phường 9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ điện.

Quá trình công tác:

- 1992-1995: Cán bộ Kỹ thuật, Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1995-1997: Phó Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.

- 1997-1998: Trưởng Phòng kinh doanh, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1998-2000: Trưởng Phòng QLXD, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2000-2001: Trưởng Phòng Hợp tác Quốc tế và XNK Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2001-2007: Trưởng Ban Quản lý Dự án Lưới điện, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 12/2007 đến nay : Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Điện lực Sài Gòn Vina

c. Thông tin lý lịch trích ngang của Ông Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kỹ thuật:
Họ và tên : **Trần Đình Khôi.**

Sinh ngày: 12/08/1959

Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 020120579 Ngày cấp: 08/11/1997 tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú : 22 lô A, Hoàng Minh Đạo, P.5, Q.8, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật xây dựng.

Quá trình công tác:

- 1985-1989: Quản lý Kỹ Thuật, trưởng Xưởng thiết kế Phòng XD Q.8.
- 1989-2002: Phó GD Kỹ thuật và QLDA Công ty XD và DV Nhà Q.8.
- 2003-2004: Trưởng phòng kỹ thuật Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (RESCO).
- 2004-2005: Giám đốc ban QLDA Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (RESCO).
- 2005-2006: Giám đốc Công ty Địa Ốc Gò Môn. (trực thuộc RESCO)
- 2006-2007: Trợ lý Tổng giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (RESCO).
- 2007-2008: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư- Xây dựng và Kinh doanh nhà (trực thuộc RESCO).
- Năm 2008: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản EXIM (EXIMLAND CORP.)
- Từ 10/2008 đến nay: Phó Tổng Giám đốc phụ trách kỹ thuật Công ty CP BĐS Điện lực Sài Gòn Vina.

3. Quyền lợi của ban Tổng Giám đốc: Lương thưởng của Ban Tổng Giám đốc và các quyền lợi khác.

- Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc: **541.500.000 đồng.**
- Tiền thưởng : Tùy theo kết quả sản xuất kinh doanh. Năm 2011 chưa trích thưởng.
- Các quyền lợi khác: Được hỗ trợ tiền điện thoại, tiền cơm trưa theo quy định của Công ty.

4. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

- Tổng số cán bộ, nhân viên: 38 người , trong đó: 24 nam, 14 nữ (đến 31/12/2011).
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 03 người, cử nhân: 28 người, cao đẳng: 02 người, phổ thông trung học: 04 người.

- Công ty vừa tập trung đơn giản hoá thủ tục hành chính, vừa xây dựng quy chế làm việc chuẩn mực và đầu tư trang thiết bị hiện đại để nâng cao năng suất lao động, cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, thành lập câu lạc bộ thể

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM

ĐT: (08) 22418282

Fax: (08) 38381626

thao nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh đồng thời nâng cao thể lực, sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

5. Thay đổi thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, KTT:

- Ông Trần Phú Lữ: thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 26/04/2011.
- Ông Lê Văn Thịnh: thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 26/04/2011.
- Ông Dương Minh Dũng: bổ nhiệm ngày 15/06/2011, là Phó Giám Đốc phụ trách Bộ phận Tài Chính- Kế toán, thực hiện các công việc theo chức năng quyền hạn Kế Toán Trưởng Công ty. Ngày 15/02/2012, Ông Dương Minh Dũng được bổ nhiệm chức danh Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán, kiêm nhiệm Kế toán trưởng của Công ty.

VIII. /Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị công ty:

1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát:

+ Hội đồng Quản trị gồm 5 thành viên, trong đó có 3 thành viên độc lập, cụ thể:

- Ông Võ Hữu Thiện : Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách.
- Ông Nguyễn Quang Hiến: thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành.
- Ông Lê Văn Thịnh: thành viên HĐQT- không tham gia điều hành.
- Ông Cao Đạt Khoa: thành viên HĐQT- không tham gia điều hành.
- Ông Hồ Quốc Việt: thành viên HĐQT- không tham gia điều hành.

+ Ban Kiểm soát gồm 3 thành viên đều là thành viên độc lập:

- Ông Nguyễn Duy Quốc Việt : Trưởng Ban Kiểm soát - Phó ban Tài chính Kế toán Tổng Công ty Điện lực TP.HCM
- Ông Thái Phong Linh: thành viên Ban Kiểm soát - Phó Ban Kế toán Tổng Công ty Điện lực Miền Nam.
- Bà Mai Ngọc Diệu: thành viên Ban Kiểm soát - Nhân viên Phòng Kế hoạch thống kê - Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai.

- Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

- + Thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.
- + Thảo luận, đề ra các định hướng hoạt động phù hợp tình hình của Công ty và thị trường, đưa ra các quyết định hợp tác, đầu tư thông qua các quy chế hoạt động và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị .
- Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành:
 - + Ông Lê Văn Thịnh: Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích TNXP (TNXP).
 - + Ông Cao Đạt Khoa: Phó Trưởng Ban Tổ chức Cán bộ & Đào tạo của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.
 - + Ông Hồ Quốc Việt : Trưởng Ban Quản lý Xây dựng Tổng Công ty Điện lực Miền

Nam .

- Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Các thành viên Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo phân công của trưởng Ban kiểm soát và quy định của pháp luật. Định kỳ 6 tháng họp 1 lần, ngoài ra có những phiên họp bất thường theo yêu cầu của công tác kiểm soát các hoạt động của Công ty khi có kiến nghị của cổ đông. Các thành viên Ban Kiểm soát đều có trình độ chuyên môn Đại học và đã qua các khóa đào tạo chuyên môn và chuyên sâu.

- Kế hoạch tăng cường hiệu quả hoạt động quản trị công ty:

+ Trong năm 2011, Công ty đã ban hành các quy chế thi đua khen thưởng, quy chế tuyển dụng, quy chế đào tạo, quy chế dân chủ. Như vậy đến nay, ngoài các quy chế vừa nêu, Công ty đã ban hành các quy chế về tổ chức bộ máy điều hành Công ty, quy chế làm việc của HĐQT, quy chế quản lý cổ đông, các quy chế về công tác quản lý tài chính, quản lý hành chính, quản lý tài sản và chi tiêu nội bộ, quy tắc ứng xử, tổ chức hoạt động các ban quản lý dự án và sản giao dịch bất động sản. Riêng quy chế tiền lương, do tính chất quan trọng của quy chế này đối với Công ty nên Công ty đã thuê tư vấn xây dựng từ giữa năm 2011. Qua nhiều lần báo cáo, chỉnh sửa, đến nay quy chế tiền lương đang được hoàn thiện để trình Hội đồng quản trị thông qua.

+ Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.

+ Ngoài các quy chế trên, trong năm 2011, Công ty cũng đã ký hợp đồng tư vấn xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO. Đến nay Công ty đã xây dựng hoàn thiện các quy trình hoạt động và chuẩn bị triển khai thực hiện.

+ Xây dựng văn hoá doanh nghiệp để góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu Công ty.

- Lương cho CT HĐQT chuyên trách; thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát : 570.000.000 đồng, trong đó:
 - + Lương CT HĐQT chuyên trách : 390.000.000 đồng.
 - + Thù lao các thành viên HĐQT : 120.000.000 đồng.
 - + Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát : 60.000.000 đồng.
- 02/05 thành viên HĐQT, 02/03 thành viên Ban Kiểm soát, 01/02 thành viên Ban Tổng Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty do UBCK Nhà nước cấp.
- Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc 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 của công ty.
- Tỷ lệ sở hữu vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT:

STT	Họ và tên thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)		
		Đại diện tổ chức	Cá nhân	Tổng cộng
1	Võ Hữu Thiện	17	0,2	17,2
2	Nguyễn Quang Hiến	9	0,06	9,06
3	Cao Đạt Khoa	5,2	0,001	5,201
4	Hồ Quốc Việt	7,2		7,2
5	Lê Văn Thịnh	4,3		4,3

* Ghi chú: Tổng số cổ phần vốn góp đến ngày 31/12/2011 là **51.825.834** cổ phần.

- Thông tin về giao dịch cổ phiếu/ chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, cổ đông lớn và các giao dịch khác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và những người liên quan đến các đối tượng nói trên: Không có giao dịch về chuyển nhượng cổ phần.

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

2.1. Cổ đông/thành viên góp vốn trong nước

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông/thành viên góp vốn trong nước:

Diễn giải	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
Cổ đông pháp nhân	52,96 %
Cổ đông thể nhân	47,04 %
Tổng cộng	100 %

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn:

STT	Tên cổ đông lớn/ thành viên góp vốn	Địa chỉ liên lạc	Số cổ phần đăng ký theo giấy ĐKKD	Số lượng cổ phần đang sở hữu (CP)	Tỷ lệ cổ phần sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Điện lực TP.HCM	35 Tôn Đức Thắng, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	13.500.000	13.500.000	26
2	Tổng Công ty Điện lực	72 Hai Bà Trưng,	3.750.000	4.500.000	8,7

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
ĐT: (08) 22418282 Fax: (08) 38381626

	Miền Nam	P. Bến Nghé, Q 1, TP.HCM			
3	Tập đoàn Điện lực Việt Nam	18 Trần Nguyên Hãn, Q.Hoàn Kiếm, Hà Nội	13.500.000	2.700.000	5,2
4	Công ty Dịch Vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong	19 Yersin, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP HCM	2.250.000	2.250.000	4,3

2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài:

Diễn giải	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
Cổ đông pháp nhân	0
Cổ đông thể nhân	0,058
Tổng cộng	0,058

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn theo nội dung:
Không có cổ đông lớn là thành viên góp vốn nước ngoài.

Trên đây là Báo cáo thường niên năm tài chính thứ 4 hoạt động của Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện Lực Sài Gòn Vina kính gửi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước.

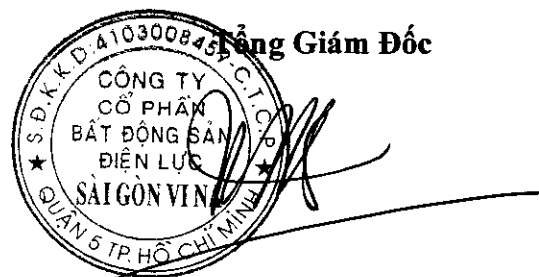
Trân trọng.

Nơi nhận:

- UBCK NN.
- Lưu văn thư.

Đính kèm:

- BCTC (đã được kiểm toán)



NGUYỄN QUANG HIỂN