



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH GIÁO DỤC**

Địa chỉ : 81 - Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Tầng 3, 25 - Hàn Thuyên, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3974 7322

Fax: (84-4) 3974 7321

### **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**

- I. Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ ĐHĐCD năm 2013 giao cho HĐQT
- II. Kết quả SXKD năm 2013 (đã kiểm toán) và dự kiến phân phối lợi nhuận
- III. Phương hướng hoạt động và các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2014

***Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2014***

*Kính thưa Quý vị cổ đông!*

Hội đồng Quản trị đến thời điểm hiện tại của Công ty CP Đầu tư Tài chính Giáo dục nhiệm kỳ II (2013- 2018) gồm 3 thành viên:

- |                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| – Bà Lã Thị Vân Anh       | - Chủ tịch HĐQT     |
| – Bà Nguyễn Thị Hồng Diệp | - Phó Chủ tịch HĐQT |
| – Ông Nguyễn Tuấn Anh     | - Ủy viên HĐQT      |

Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Đầu tư Tài chính Giáo dục (EFI) và các quy định pháp luật liên quan; Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, Hội đồng Quản trị xin trân trọng báo cáo ĐHĐCĐ về kết quả thực hiện năm 2013 và chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2014 như sau:

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ NĂM 2013 CỦA HĐQT:**

**1. Nhiệm vụ chính ĐHĐCĐ giao cho HĐQT và Ban Điều hành năm 2013:**

**1.1 Giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 (đã điều chỉnh):**

- Tổng Doanh thu: 18.433.710.000 đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế: 8.344.936.000 đồng.

**1.2 Ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề sau:**

1.2.1. Quyết định việc tiếp tục góp thêm vốn (tối đa 25 tỷ đồng) hoặc chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án Giảng Võ trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông. Phần vốn còn lại của đợt phát hành tăng Vốn Điều lệ năm 2009 ủy quyền cho HĐQT chủ động sử dụng linh hoạt vào các mục đích kinh doanh khác, phù với định hướng và kế hoạch kinh doanh để tăng hiệu quả sử dụng vốn, mang lại lợi ích cho các Cổ đông và Công ty.

1.2.2. Đối với lĩnh vực đầu tư Bất động sản, tập trung đầu tư và khai thác các bất động sản đã hoàn thành. Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần diện tích sàn các tầng 16,17,18 Tòa nhà Apex Tower của Công ty Cổ phần Tòa nhà Cavico Việt Nam để đưa vào khai thác cho thuê trong năm 2013. Không đầu tư dàn trải, tích cực tìm kiếm đối tác chuyển nhượng các bất động sản nhỏ lẻ của Công ty tại Hà Nội và Đà Nẵng với mức giá chuyển nhượng không thấp hơn 90% giá đã đầu tư để thu hồi vốn đầu tư vào các lĩnh vực hiệu quả hơn.

1.2.3. Đánh giá, phát triển ngành nghề kinh doanh giáo dục và đào tạo gồm, đầu tư và/hoặc hợp tác kinh doanh với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước vào các trường mầm non, trường phổ thông các cấp, trường dạy nghề. Ủy quyền cho HĐQT chủ động làm các thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, bổ sung ngành nghề cho phù hợp. Mức đầu tư vào lĩnh vực mới không vượt quá 20% vốn điều lệ của Công ty.

## 2. Những kết quả đạt được:

2.1 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2013 đã được kiểm toán bởi công ty Hợp danh kiểm toán Việt Nam như sau:

- Tổng doanh thu: 17.411.875.000 đồng, đạt 94,45 % kế hoạch.
- Tổng lợi nhuận trước thuế: 7.214.944.000 đồng, đạt 86,46 % kế hoạch.

Nguyên nhân không đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận:

- Hoạt động tài chính giảm là do: tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung đều khó khăn, nên giảm cổ tức. Các khoản tiền nhàn rỗi, cho vay thu lãi suất giảm, do ngân hàng giảm lãi suất, đầu tư tài chính hạn chế, thu hồi công nợ khó khăn. Do đó, Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư để đảm bảo an toàn tài chính cho doanh nghiệp. Toàn bộ các hoạt động thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm qua đã được báo cáo và công bố công khai tới cổ đông theo đúng quy định của pháp luật tại Website của Công ty và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Kinh doanh BĐS: Cơ cấu vốn nằm trong BĐS chiếm tỷ trọng lớn (76%) trong tổng vốn hoạt động, chưa sinh lời, cụ thể:
  - + Đầu tư vào dự án 187 Giảng Võ: 13 tỷ, từ năm 2008 đến nay nhưng dự án vẫn chưa khởi công, chưa có doanh thu, lợi nhuận.
  - + Các BĐS khác: tổng giá trị đầu tư là 70,2 tỷ bao gồm các BĐS tại Hà Nội và thành phố Đà Nẵng đã bị giảm giá, hầu hết chưa khai thác, sử dụng được, một số cho thuê nhưng giá thuê thấp, không đáng kể.
- Kinh doanh dịch vụ quản lý tòa nhà: trong mấy năm gần đây, doanh thu quản lý tòa nhà liên tục giảm vì giá thuê nhà giảm, thậm chí nhiều tòa nhà VP để trống không có người thuê do vậy chủ nhà buộc phải giảm giá thuê dịch vụ quản lý. Trong khi đó, chi phí đầu vào không giảm, thậm chí nhiều khoản mục tăng như tiền lương, chi phí nguyên nhiên vật liệu, vật tư phụ tùng thay thế... Dẫn tới doanh thu và lợi nhuận quản lý tòa nhà đều giảm.

2.2 Kết quả các công việc khác ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT:

2.2.1 Năm 2013 Công ty không góp thêm vốn vào dự án 187 Giảng Võ. Lý do thị trường BĐS vẫn tiếp tục khó khăn, tồn kho lớn, môi trường kinh doanh đã thay đổi, suất đầu tư tăng, trong khi giá bán giảm... Vì thế HĐQT Công ty không góp thêm và đề nghị ĐHĐCĐ xem xét, ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm đối tác chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại dự án để rút vốn đầu tư vào hoạt động kinh doanh khác hiệu quả hơn, trên cơ sở đảm bảo lợi ích cho công ty và cổ đông.

2.2.2 Vấn đề tập trung khai thác các BĐS đã hoàn thành, thoái vốn tại các BĐS nhỏ lẻ: Công ty đã cho thuê 2 trong số 3 BĐS tại Đà Nẵng. Các BĐS còn lại chưa hoàn thành nên chưa khai thác sử dụng được. Đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng sàn văn phòng tại Tòa nhà Apex Tower. Công ty chưa thực hiện thoái vốn tại các BĐS nhỏ lẻ được vì giá giao dịch chưa đạt tới mức giá mà ĐHĐCĐ cho phép.

2.2.3 Vấn đề đầu tư vào Giáo dục: HĐQT và Ban Điều hành đã nỗ lực tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào ngành giáo dục trong năm qua, sau khi khảo sát, lên

phương án và đánh giá hiệu quả đầu tư của một số dự án (đầu tư Mầm non, đầu tư trường tiểu học tại Phan Đình Giót, Tạ Quang Bửu, Ecopark...), HĐQT nhận thấy đầu tư vào lĩnh vực này trong giai đoạn kinh tế khó khăn hiện nay là không hiệu quả hoặc hiệu quả kinh doanh thấp và thời gian thu hồi vốn lâu, vì thế với mục tiêu an toàn và đem lại lợi ích lớn nhất cho các cổ đông, HĐQT Công ty chủ trương bảo toàn vốn trong năm qua và không đầu tư vào lĩnh vực này.

Năm 2013 HĐQT đã tích cực tái cơ cấu lại hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực giáo dục, thoái vốn tại những công ty sách, thiết bị trường học địa phương hoạt động kém hiệu quả (Hưng yên, Hà Tây, ...) để tập trung đầu tư vào những công ty sách có tiềm năng hơn.

Trong năm vừa qua, HĐQT Công ty đã thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT quy định tại Điều lệ của Công ty. Các thành viên của HĐQT đã tích cực phối hợp, hỗ trợ, giám sát công tác điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT họp thường xuyên, thành phần mở rộng tham gia dự họp gồm: Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty để trực tiếp trao đổi, kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động của Công ty. HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty để đề ra các chủ trương, Nghị quyết và quyết định nhằm chỉ đạo kịp thời tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ. Các Nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất, chấp thuận của các thành viên HĐQT, phù hợp với mục tiêu, nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ năm 2013 đã giao.

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2013:

### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 (đã được kiểm toán):

*Đơn vị: 1000 đ*

STT	Chỉ Tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013 (điều chỉnh)	Thực hiện 2013	So với KH (%)	So với 2012 (%)
1	Tổng doanh thu	24.549.513	18.433.710	17.411.875	94,45	70,93
2	Tổng chi phí	9.161.371	10.088.774	10.196.931	101,07	111,3
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	15.388.142 14,32%/VĐLbq	8.344.936	7.214.944 6,63%/VĐLbq	86,46	46,89
4	Thuế TNDN	3.682.765	1.808.737	1.348.013	74,53	36,60
5	Lợi nhuận sau thuế	11.705.376 10,89%/VĐLbq	6.536.199	5.866.931 5,41%/VĐLbq	89,76	55,84

## 2. Dự kiến phân phối lợi nhuận:

Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2013 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, HĐQT trình ĐHĐCĐ phương án phân phối lợi nhuận như sau:

*ĐVT: đồng*

Chỉ tiêu	Số tiền
Lợi nhuận sau thuế năm 2013	5.866.930.894
Phân phối lợi nhuận	1.173.386.180
+ Quỹ dự phòng tài chính (5%)	293.346.545
+ Quỹ dự trữ, bổ sung vốn điều lệ (5%)	293.346.545
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)	293.346.545
+ Chi thù lao HĐQT, BĐH (5%)	293.346.545
Lợi nhuận còn lại 2013 chưa phân phối	4.693.544.714
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	1.220.169.824
Tổng lợi nhuận chuyển sang năm 2014	5.913.714.538

Cổ tức năm 2013: Số lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2013 là 5.913.714.538 đồng đề nghị ĐHĐCĐ chấp thuận phương án để lại tích lũy, củng cố năng lực tài chính doanh nghiệp.

### III. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG VÀ CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2014:

#### **Đánh giá những thuận lợi và khó khăn trong năm 2014:**

Về môi trường kinh doanh nói chung đã có những tín hiệu tích cực: Hệ thống Ngân hàng đã từng bước được củng cố, nguy cơ mất thanh khoản đã bị đẩy lùi, Chính phủ đang nỗ lực tìm mọi biện pháp để kích cầu, tăng đầu tư công, ... Tuy nhiên cũng có nhiều yếu tố lo ngại, khó giải quyết: Nợ xấu hầu như vẫn nguyên, thậm chí tăng thêm, tín dụng 2 tháng đầu năm vẫn tăng trưởng âm, lãi suất dù giảm nhiều nhưng doanh nghiệp vẫn không thể vay, tồn kho hàng hóa, BĐS lớn, nhu cầu tiêu dùng giảm mạnh...Thực sự nền kinh tế đang ở trong trạng thái giảm phát, trì trệ.

Về năng lực nội tại của doanh nghiệp: Cuộc khủng hoảng vừa qua đã làm cho đại đa số các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và tài chính lao đao, nhiều công ty lỗ liên tục nhiều năm, mất vốn, phải hủy niêm yết bắt buộc. Trong bối cảnh đó Công ty CP Đầu tư Tài chính Giáo dục vẫn liên tục có lãi. Kết quả đó có sự cố gắng, nỗ lực của toàn thể lãnh đạo và CBCNV công ty.

Tuy nhiên, chúng ta cũng đang rất khó khăn, năm 2013 Công ty lãi ít, không đạt kế hoạch là do tỷ trọng vốn trong BĐS lớn, không sinh lời, vốn dành cho đầu tư tài chính hạn chế...

Vì thế HĐQT xác định nhiệm vụ kinh doanh năm 2014 là: Rút vốn khỏi dự án và các BĐS nhỏ lẻ. Vốn thu hồi được dùng để mua 1 Tòa nhà vừa làm Trụ sở Công ty, vừa cho thuê văn phòng. Vốn đầu tư trụ sở không quá 50% Vốn Điều lệ Công ty. Tập trung đầu tư vào những Công ty có ngành nghề kinh doanh ổn định, có ROE không thấp hơn 15%, cụ thể như sau:

## **1. Phương hướng, nhiệm vụ hoạt động của HĐQT năm 2014:**

- 1.1 Đối với lĩnh vực BĐS, đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc sau:
  - Thoái vốn khỏi dự án 187 Giảng Võ vì dự án đầu tư đã lâu, hiện tại cũng chưa triển khai được, tỷ trọng vốn tham gia của Công ty vào dự án nhỏ (13%) không đủ quyền chi phối nên việc đầu tư không còn phù hợp. Giá chuyển nhượng theo giá thị trường và phải bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.
  - Đối với 4 sàn 15,16,17,18 Tòa nhà APEX Tower và BĐS nhỏ lẻ tại Đà Nẵng: tập trung thực hiện việc thoái vốn để thu hồi tiền thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua. Giá chuyển nhượng và thời điểm chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường để đảm bảo lợi ích cao nhất cho Cổ đông.
  - Tìm kiếm dự án Dự án trụ sở Văn Phòng làm việc phù hợp với Công ty và làm các thủ tục liên quan đến việc nhận chuyển nhượng, khai thác và sử dụng Dự án. Mức đầu tư không vượt quá 50% vốn điều lệ của Công ty.
- 1.2 Xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông để báo cáo UBCK về việc thay đổi mục đích sử dụng nguồn vốn của đợt phát hành tăng vốn theo kế hoạch phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2009 và chấm dứt việc đầu tư vào Dự án Giảng Võ tập trung nguồn vốn phục vụ cho kế hoạch sản xuất kinh doanh mới mà Đại hội đồng cổ đông 2014 đã giao.
- 1.3 Cổ phiếu quỹ: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bán Cổ phiếu quỹ trong trường hợp thị trường chứng khoán thuận lợi và giá bán cao hơn giá bình quân từ 10% trở lên.
- 1.4 Đối với hoạt động đầu tư tài chính: Mức đầu tư không vượt quá 40% vốn điều lệ của Công ty. Ủy quyền cho HĐQT quyết định việc đầu tư khi có dòng tiền phù hợp. Ưu tiên lựa chọn một số doanh nghiệp niêm yết trong lĩnh vực giáo dục, y tế, dược, cao su, nông nghiệp và sản xuất hàng tiêu dùng thiết yếu... có hoạt động sản xuất kinh doanh bền vững, mức cổ tức hàng năm cao.
- 1.5 Đối với lĩnh vực dịch vụ Quản lý và Khai thác BĐS: Tập trung phát triển thương hiệu, từng bước mở rộng thị trường để tạo nguồn thu ổn định hàng năm.
- 1.6 Công tác quản trị công ty:
  - Tiếp tục bổ sung, hoàn thiện các công cụ quản lý như: hệ thống các quy chế, quy trình tác nghiệp, hệ thống báo cáo quản trị,... tái cấu trúc bộ máy, tái cấu trúc vốn nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức, hoạt động của Công ty và các quy chế khác. Trong năm 2014, HĐQT cũng sẽ tích cực tìm kiếm nhân sự quản lý cấp cao có năng lực phù hợp đáp ứng được nhu cầu của Công ty để bổ nhiệm vào vị trí Giám đốc điều hành Công ty.

- Đề nghị ĐHĐCĐ thông qua việc Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cho đến khi Hội đồng quản trị bầu được Chủ tịch hoặc bổ nhiệm Giám đốc.

## 2. Chỉ tiêu kế hoạch tài chính cơ bản của Công ty năm 2014:

Căn cứ những dự đoán thị trường và cân nhắc nội lực của Công ty, HĐQT trình ĐHĐCĐ kế hoạch kinh doanh và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2014 với các chỉ tiêu cơ bản sau:

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014
1	Doanh thu	17.411	25.565
2	Lợi nhuận trước thuế	7.214	12.389
3	Đơn giá tiền lương	300 đ/1000 đ LN	300 đ/1000 đ LN
4	Quỹ dự phòng tài chính	5% LNST	5% LNST
5	Quỹ dự trữ, bổ sung Vốn điều lệ	5% LNST	5% LNST
6	Quỹ Khen thưởng, Phúc Lợi	5% LNST	5% LNST
7	Chi thù lao HĐQT, Khen thưởng BDH	5% LNST	5% LNST
8	Cổ tức	-	10%

Đây là mức Kế hoạch tối đa mà HĐQT có thể trình Đại hội đồng cổ đông. Năm 2014 HĐQT sẽ nỗ lực cùng Ban Điều hành để thực hiện. Tuy nhiên trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam và thế giới còn tiếp tục khó khăn và bất ổn, đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT chủ động, linh hoạt điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế, ưu tiên mục tiêu bảo toàn vốn, hạn chế rủi ro phát sinh nợ xấu, mất vốn hoặc thua lỗ.

Trân trọng.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
(đã ký)

**Lã Thị Vân Anh**