

## MỤC LỤC

- I. Thông tin chung**
- II. Tình hình hoạt động trong năm**
- III. Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc**
- IV. Quản trị Công ty**
- V. Kế hoạch kinh doanh năm 2012**
- VI. Báo cáo tài chính**

### Các phụ lục:

- 1. Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán**

### MỘT SỐ TỪ VIẾT TẮT

- Eden Group : Công ty Cổ phần Ê Đen
- Eden Real : Công ty TNHH Một Thành Viên BĐS Ê Đen
- Eden Travel : Công ty TNHH Một Thành Viên Du Lịch Ê Đen
- Sadecco : Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist
- Thác Bạc : Công ty Cổ phần Thác Bạc
- Vinasinh : Công ty Cổ phần Vinasinh
- HĐQT : Hội đồng quản trị Công ty CP Ê Đen

## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN Ê ĐEN  
: Eden Join-Stock Company (Eden JSC)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301023459. Thay đổi lần thứ 7, Cấp ngày 26/4/2012.
- Vốn điều lệ: 69,182,300,000 đồng (*Sáu mươi chín tỷ một trăm tám mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng*)
- Địa chỉ: 94 – 96 Lê Lai, Phường Bến Thành , Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại : 84-8-3925 2299
- Số fax : 84-8-3925 2291
- Website : www.edenvn.com

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty CP Ê Đen tiền thân là Trung tâm Thương mại Eden, thành lập ngày 29 tháng 12 năm 1988, ngay tại khu trung tâm mua sắm Eden passage nổi tiếng trước 1975.
- Năm 1993, từ một đơn vị là Trung tâm Thương mại trực thuộc Công ty Thủ công Mỹ nghệ Xuất khẩu Thành phố (Artex Sài Gòn) chuyển thành Công ty Thương Mại Dịch Vụ Eden.
- Năm 1997, Công ty DVTM Eden trực thuộc Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - SATRA
- Năm 1999, chuyển sang là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – Saigon Tourist.
- Năm 2005, trở thành Công ty Cổ phần Ê Đen theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103003020 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư cấp. Vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ, tương đương 200.000 cổ phần (mệnh giá 100.000/ cổ phần), trong đó tỷ lệ sở hữu nhà nước là 20%.
- Các sự kiện khác: Các sản phẩm, dịch vụ tiêu biểu

Logo	Tên SP/ Dịch vụ	Năm	Ghi chú
	Western Union	1994	Đại lý Dịch vụ chuyển tiền nhanh Western Union đầu tiên tại Việt Nam. Đã dừng hoạt động 2010
	Global Holydays	1995	Trung tâm vé máy bay. Nay là Eden Travel
	Saigon Water Park	1997	Công viên nước đầu tiên tại Việt Nam. Dừng hoạt động sau cổ khi công ty cổ phần hóa
	Eden Village	1998	Làng biệt thự Eden Village
	Vũ trường QueenBee	1990	Đã dừng hoạt động
	Karaoke QueenBee	1990	Karaoke đầu tiên tại TpHCM
	Tiếng Tơ Đồng	2000	phòng trà ca nhạc Tiếng Tơ Đồng. đã dừng hoạt động
	Eden Mall	2006	Khu Trung tâm Thương mại. dừng hoạt động năm 2010 do giải tỏa

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh: năm 2011 công ty chủ yếu kinh doanh trong các mảng chính như sau:
  - **Khách sạn và resort**: Eden Resort Phú Quốc đã đi vào hoạt động chính thức từ Quý 4/2010. Với quy mô 10 bungalows và 54 phòng khách sạn trên diện tích 9.742 m<sup>2</sup>. Eden Resort được biết đến như là khu nghỉ dưỡng yên tĩnh, thơ mộng, phong cảnh đẹp, và đặc biệt là hồ bơi lớn ở Phú Quốc hiện nay.
  - **Sàn giao dịch bất động sản**: Đây là mảng hoạt động chính của Eden Real, bên cạnh các dịch vụ khác như: thiết kế, giám sát,...
  - **Dịch vụ du lịch, vé máy bay**: hoạt động chính của Eden Travel, mảng dịch vụ vé máy bay đã hình thành từ 1995 và dịch vụ lữ hành được đầu tư và phát triển mạnh từ 2005. Eden Travel là đại lý của hầu hết các hãng hàng không tại Việt

Nam và thực hiện các tours du lịch: outbound – inbound và domestic.

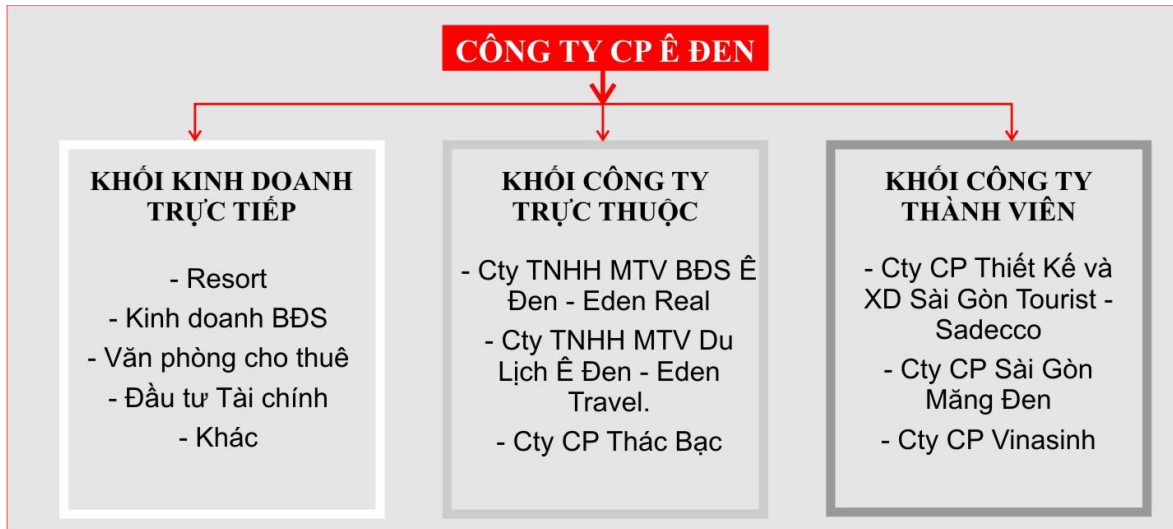
- **Dịch vụ địa ốc:** hoạt động kinh doanh địa ốc thuộc các bộ phận dự án của Eden phụ trách. Chủ yếu bao gồm: tìm kiếm dự án, đất đai và đầu tư phát triển hoặc bán lại; hoạt động cho thuê văn phòng.
- **Kiến trúc và xây dựng:** là mảng dịch vụ của Sadecco (Eden giữ 51% cổ phần). Sadecco là đơn vị chuyên về thiết kế kiến trúc và xây dựng, ngoài ra Sadecco cũng có nhà máy sản xuất gỗ tại Khu công nghiệp Hiệp Phước, Tp.HCM.

- **Địa bàn kinh doanh:** Văn phòng chính công ty từ khi thành lập (năm 1988) tại 104 – 106 Nguyễn Huệ. Tuy nhiên, công ty buộc phải di dời cấp bách sang Quận 7 (Khu MD6, Nguyễn Lương Bằng, P.Tân Phú) kể từ ngày 31/3/2010. Từ ngày 15/09/2011, công ty chuyển sang vị trí mới tại số 94-96 Lê Lai, Quận 1, đây cũng chính là trụ sở của công ty thành viên, Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist – Sadecco. Với quy mô hoạt động và hệ thống chi nhánh, công ty con, công ty thành viên chủ yếu là tại thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, các địa bàn có đóng góp vào hoạt động của công ty là: Cần Thơ (Chi Nhánh của Eden Travel) và Phú Quốc (Eden Resort).

#### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

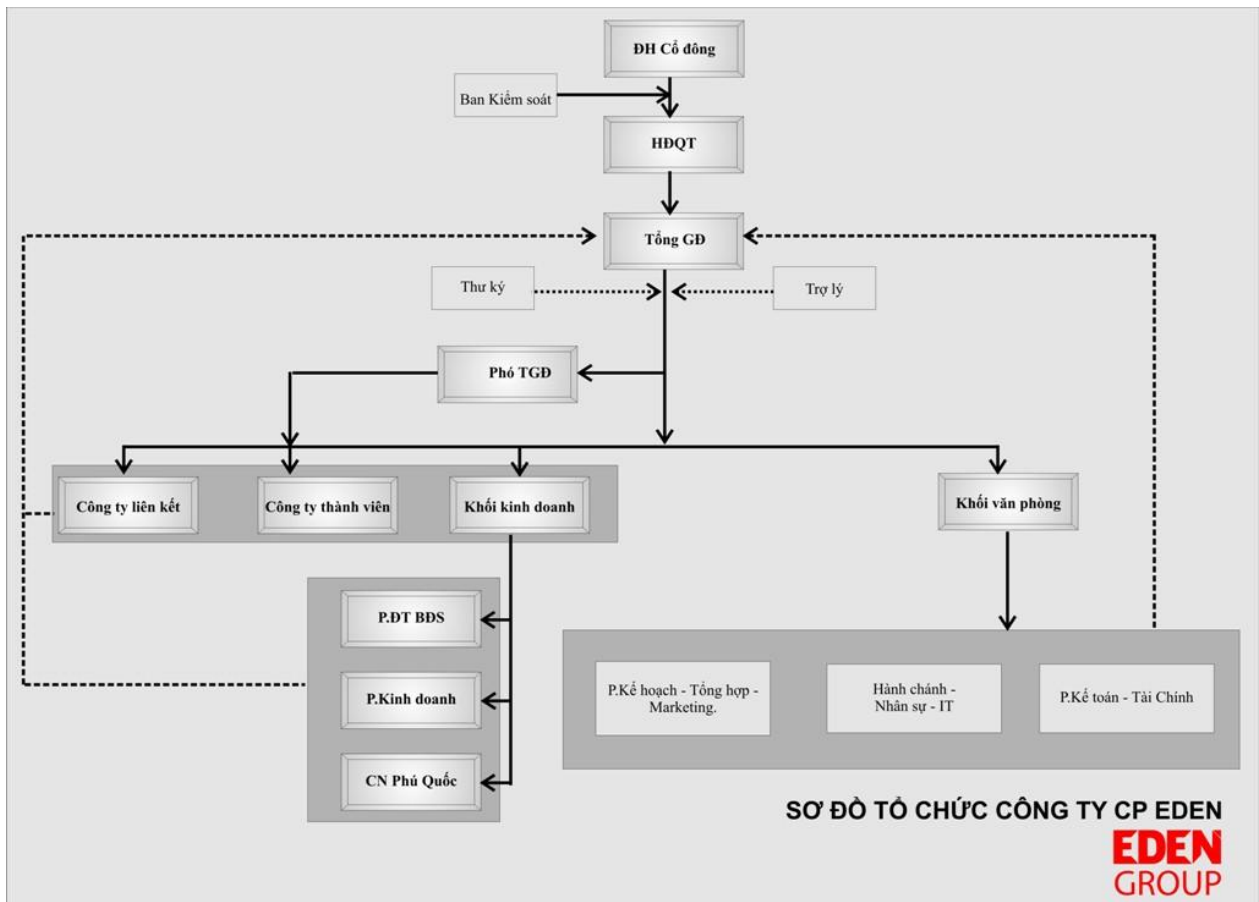
- **Mô hình quản trị:** Công ty hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con. Trong đó,
  - 3 công ty thành viên 100% vốn là:
    - \* Công ty TNHH Một Thành Viên Bất Động Sản Ê Đen (Eden Real)
    - \* Công ty TNHH Một Thành Viên Du Lịch Ê Đen (Eden Travel).
    - \* Công ty Cổ phần Thác Bạc: đây là dự án Eden Resort giai đoạn 2 (mở rộng thêm Eden Resort hiện tại). Hiện nay vẫn trong giai đoạn xây dựng nên chưa có hoạt động kinh doanh.
  - Một chi nhánh: Công ty Cổ phần Ê Đen – Chi nhánh Phú Quốc, đơn vị quản lý Eden Resort.

**Mô hình hoạt động Khối kinh doanh của toàn hệ thống Eden**



- Cơ cấu bộ máy quản lý.

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC**



**Các công ty con, công ty liên kết:**
*DVT: triệu đồng*

Stt	Tên Đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động chính	Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Công ty TNHH MTV BĐS Ê Đen	14B Kỳ Đồng, P.9, Q.3, Tp.HCM	sàn giao dịch BĐS; thiết kế xây dựng	20,000	100%	đang hoạt động
2	Công ty TNHH Du lịch Ê Đen	74 Trần Quang Khải, P. Tân Định, Q.1, Tp.HCM	du lịch; vé máy bay	2,100	100%	đang hoạt động
3	Công ty Cổ Phần Thác Bạc	Áp Cửa Lấp, Xã Dương Tơ, H.Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	resort	30,684	100%	đang xây dựng: Eden Resort g/đ 2
4	Công ty CP SÀI GÒN MĂNG ĐEN	Măng Đen, xã Đăk Long, H. Konplong, Tỉnh Kon Tum	trồng và khai thác rừng, du lịch	2,100	1%	chưa hoạt động
5	Công ty Cổ Phần VINASINH	Tổ dân phố 4, Hùng Vương, P.Nghĩa Thành, TX. Gia Nghĩa, Đăk Nông	trồng và khai thác rừng	4,320	7%	chưa hoạt động
6	Cty CP TK&XD SaigonTourist	94-96 Lê Lai, P.Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	thiết kế; thi công xây dựng	16,961	51%	đang hoạt động
7	Công ty Cổ phần Ê Đen - Thanh Bình	63A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	khách sạn, resort	800	4%	chưa hoạt động

**5. Định hướng phát triển**
**- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:**
**Chương trình 1: Tập trung phát triển sản phẩm tạo doanh thu ổn định:**

- Công ty tập trung mọi nguồn lực để sớm hoàn thành Eden Resort giai đoạn 2. Khi đó cùng với Eden Resort hiện hữu sẽ tạo ra khoảng doanh thu hằng tháng từ 5 – 10 tỷ
- Tạm ngưng dự án KS Eden Khánh Hòa.
- Chuyển nhượng các dự án còn lại để tập trung vốn cho các dự án trọng điểm và trả nợ.
- Thoái vốn tại một số công ty mà Eden đã đầu tư xuống dưới 20%.

**Chương trình 2: Xây dựng và phát triển thương hiệu:** Eden và các công ty thành viên chỉ tập trung vào các sản phẩm chủ lực để tăng cường sức mạnh cạnh tranh, tránh đầu tư dàn trải. Cụ thể:

- Eden Travel: hiện tại chỉ tập trung vào mảng kinh doanh vé máy bay, đây là một mảng mà Eden Travel đã hoạt động lâu năm và đã có nhiều khách hàng quen. Riêng mảng tour du lịch thì tạm dừng để chờ tuyển nhân sự quản lý mới.
- Eden Real: Chỉ tập trung phát triển sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp.

- Sadecco: tập trung vào lĩnh vực xây dựng.

**Chương trình 3: Quản lý hiệu quả nguồn vốn:** HĐQT xác định đây là chương trình chủ lực trong các năm 2012 nhằm chủ động đối phó với tác động tiêu cực của nền kinh tế, đặc biệt là lãi vay. Công ty cần phải rà soát tất cả các dự án trên tinh thần chuyển nhượng hoặc chấm dứt đầu tư các dự án thiếu hiệu quả, nâng cao hiệu quả đầu tư đối với các dự án tiềm năng lớn, sinh lợi cao. Cụ thể:

- Đảm bảo nguồn vốn cho xây dựng Eden Resort giai đoạn 2 để đưa vào khai thác kinh doanh 1 phần đầu Quý 2 và toàn bộ vào đầu Quý 4/2012
  - Nguồn vốn đối ứng cho dự án Eden Khánh Hòa hotel
  - Hoàn thành pháp lý của Eden Resort giai đoạn 1.
  - Thoái vốn từ các hạng mục đầu tư: Trong năm công ty đã thoái vốn 100% ở Quỹ Thái Dương; các cổ phiếu, trái phiếu.
- **Chiến lược phát triển trung và dài hạn:** Từ những ngày đầu thành lập vào tháng 12 năm 1988, công ty Eden đã lựa chọn cho mình hướng kinh doanh dịch vụ. Có thể điểm lại một số dịch vụ giải trí như vũ trường, karaoke, công viên nước, phòng trà ca nhạc... xuất hiện đầu tiên ở nước ta tại TP.HCM. Công ty Eden luôn đi tiên phong trong các dịch vụ này. Với ý tưởng tiên phong của đội ngũ lãnh đạo, Eden mạnh dạn giới thiệu karaoke Queenbee từ tháng 4 năm 1990 và ngày nay loại hình giải trí này đã trở thành phổ biến. Phòng trà ca nhạc Tiếng Tơ Đồng vẫn là một cái tên quen thuộc của giới thượng thức âm nhạc sang trọng, của những Việt kiều muốn đi tìm hoài niệm. Saigon Water Park là công viên nước theo tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên tại Việt Nam.

Hiện nay, công ty không còn hoạt động trong lĩnh vực tài chính (Western Union) vì lý do khách quan. Đối với dịch vụ lữ hành, công ty đang tái cơ cấu lại và chờ cơ hội thuận tiện sẽ phát triển mạnh trở lại, trong khi vẫn duy trì dịch vụ vé máy bay. Do vậy, công ty định hướng tập trung và phát triển vào lĩnh vực bất động sản du lịch mà nòng cốt là chuỗi resort, khách sạn trung và cao cấp tại các địa phương tiềm năng. Xuyên suốt trong quá trình đầu tư và hoạt động vẫn là tính tiên phong theo như câu khẩu hiệu của Eden “Tinh thần tiên phong / The Pioneering Spirit” trong phát triển sản phẩm, trong quản lý điều hành, trong đầu tư công nghệ nhằm tăng tính hiệu quả. Bên cạnh đó, các sản phẩm, dịch vụ khác liên quan đến bất động sản – du lịch vẫn duy trì nhằm hạn chế rủi ro.

- **Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:** Eden luôn mong muốn san sẻ phần nào trách nhiệm của mình vì sự phát triển chung của xã hội. Những hoạt động xã hội phục vụ vì lợi ích cộng đồng mà Eden tham gia gần đây như: Xây dựng nhà tình thương cho người nghèo, đóng góp ủng hộ cho nạn nhân thiên tai và lũ lụt, đóng góp tài trợ chương trình phẫu thuật mắt miễn phí mang tên “Vì ngày mai tương sáng” cho trẻ em nghèo, vui trung thu với các em thiếu nhi nghèo,...



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2011

Stt	Chỉ tiêu	TH 2010	KH 2011	TH 2011	TH.11/ TH.10	TH.11/ KH.11
1	Tổng giá trị tài sản	573,311,775,237	650,000,000,000	669,277,111,126	117%	103%
2	Vốn điều lệ	69,182,300,000	69,182,300,000	69,182,300,000	100%	100%
3	Doanh thu thuần	101,432,892,233	167,000,000,000	179,030,033,003	177%	107%
4	Lợi nhuận trước thuế	(135,309,404)	12,000,000,000	(17,497,893,069)		-146%
5	Lợi nhuận sau thuế	(1,692,256,519)	9,000,000,000	(17,525,412,275)		-195%
6	Cổ tức	-	10%	0		

#### Trong đó:

- Tổng tài sản đạt 669 tỷ đồng, vượt 3% so với kế hoạch năm 2011 và tăng 17% so với năm trước. Chủ yếu hình thành từ nợ vay và tồn kho.
- Doanh thu tăng 7% so với kế hoạch và tăng 77% so với năm 2010. Tuy nhiên, lãi trước thuế lại lỗ so với kế hoạch và lỗ nhiều hơn năm 2010. Nguyên nhân chủ yếu là lợi nhuận gộp năm nay (9.2% so với doanh thu) thấp hơn so với năm trước (đạt 14.8%); chi phí lãi vay tăng cao (tăng gấp đôi: 10.2 tỷ so với 5.1 tỷ năm 2010); và phân bổ hết chi phí đầu tư Eden Mall (13.2 tỷ)
- Trong năm công ty chưa chuyển nhượng được dự án nào do quy mô của dự án và tình hình thị trường không thuận lợi cho việc chuyển nhượng.

### 2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu	
			Cổ phần	%
1	Tạ Kim Hùng	Chủ tịch HĐQT; Tổng Giám đốc	217,964	3.15%
2	Huỳnh Kim Đoan	Phó Tổng Giám đốc Eden; Giám đốc Eden Real	15,531	0.22%
3	Hà Thanh Thùy Trang	Kế toán trưởng	46,902	0.68%
4	Phan Thượng Vũ	Trưởng phòng Kế hoạch - Tổng hợp	20,446	0.30%
5	Trần Văn Đông	Trưởng phòng Hành chính - Nhân sự	1,024	0.01%
6	Vương Gia Thuận	Trưởng ban Dự án 1	7,986	0.12%
7	Nguyễn Hải Bằng	Trưởng ban Dự án 2	1,996	0.03%

- Những thay đổi trong ban điều hành: trong năm không có sự thay đổi nào quan trọng ngoài việc Giám đốc Tài chính xin nghỉ việc và công việc này hiện nay do phòng kế toán kiêm nhiệm.
- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tổng số nhân sự hiện tại (toàn hệ thống) là 234 nhân sự (bao gồm cả 18 nhân sự là công tác viên), như vậy đã giảm 5% so với cuối năm 2010 và mới chỉ đạt 78% so với kế hoạch. (kế hoạch sẽ tuyển dụng thêm khoảng 100 nhân sự cho Eden Resort giai đoạn 2 để đi vào hoạt động cuối năm 2011). Chi tiết nhân sự:

Stt	Đơn vị	Số nhân sự
1	Eden Group	31
2	Eden Real	48
3	Eden Travel	37
4	Eden Resort	118
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>234</b>

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

- Việc đầu tư một số dự án để tạo **doanh thu ổn định hằng năm** và **có tiền mặt định kỳ hằng tháng** của công ty là cần thiết sau khi di dời từ mặt bằng. Tuy nhiên, ở thời điểm khó khăn cả về thị trường và chính sách liên quan đến lĩnh vực bất động sản, công ty không thể đầu tư dàn trải nhiều dự án cùng lúc mà cần phải đầu tư “cuốn chiếu” theo thứ tự ưu tiên.
- **Eden Hotel Khánh Hòa:** đã thực hiện phần móng cọc, tổng chi phí đã đầu tư 9.5 tỷ. Hiện nay, dự án đang tạm dừng vì thiếu vốn.
- **Eden Resort giai đoạn 2:** Đây là dự án Công ty CP Thác Bạc là chủ đầu tư (100% vốn của Eden). Trong năm 2011, Eden tập trung chủ yếu vào Eden Resort giai đoạn 2 (64 bungalows và 60 phòng khách sạn) để đưa vào khai thác kinh doanh vào mùa cao điểm cuối năm, nhưng tiến độ chậm so với kế hoạch vì thiếu vốn. Với tình hình kinh doanh hiện tại của Eden Resort, dự kiến sẽ mang lại khoản tiền mặt hằng tháng từ 5 – 10 tỷ (nếu tính cả giai đoạn 2). Dự kiến sẽ đưa vào khai thác toàn bộ vào cuối năm 2012 (ngày khai trương dự kiến 12/12/2012).
- Bên cạnh đó, công ty vẫn đang đẩy mạnh hoàn thành pháp lý của dự án **Eden Bình Chánh** để chuyển nhượng (một phần hoặc bán đứt) nhằm thanh toán nợ ngân hàng, giảm gánh nặng lãi suất.

- Dự án Eden resort Lagi (Phan Thiết); Khách sạn Lạc Hồng (Rạch Giá, Kiên Giang);...không có biến động trong năm.

**b) Các công ty con, công ty liên kết:**

- Công ty TNHH Một Thành Viên Bất Động Sản Ê Đen (**Eden Real**):

Công ty TNHH Một Thành Viên Bất Động Sản Ê Đen – Eden Real thành lập năm 2007 trên nền tảng phát triển từ phòng Đầu tư Bất Động sản Ê Đen. Đến nay Eden Real đã xây dựng và hoạt động theo một mô hình tổ chức ổn định gồm hai khối tách biệt là khối kinh doanh và hỗ trợ kinh doanh.

Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Ê Đen được thành lập và triển khai kinh doanh bất động sản theo giấy phép của Sở Xây Dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh, tuân thủ pháp luật và bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

Đội ngũ Nhân sự ổn định, ít biến động, tổng số nhân sự bình quân 34 trong đó tỷ lệ lao động nam và lao động nữ cân bằng, trình độ thạc sỹ chiếm 2%, 54% lao động được đào tạo đại học, 34% lao động đào tạo cao đẳng, trung cấp và dạy nghề. Độ tuổi trung bình 30-35. Điều này thể hiện Eden Real có đội ngũ nhân sự trẻ, năng động, được đào tạo nên có khả năng nhạy bén và thích ứng với những biến động của thị trường.

Thị trường bất động sản trở nên đóng băng, lượng giao dịch sụt giảm, hàng loạt Công ty BĐS giải thể, sa thải và giảm biên chế nhân sự từ cuối năm 2008 nhưng trong bối cảnh khó khăn đó nhờ sự hỗ trợ thương hiệu của Công ty Cổ Phần Ê Đen và sự Lãnh đạo của Ban Giám Đốc Eden Real, Công ty TNHH Một Thành Viên Bất Động Sản Ê Đen đã dần khẳng định thương hiệu Eden Real trong ngành kinh doanh bất động sản, bắt đầu kinh doanh có lãi từ năm 2009. Tham gia vào các Hiệp hội bất động sản ở Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, liên kết và tạo mối quan hệ kinh doanh bất động sản uy tín với các Chủ Đầu tư như Điện Lực Sài Gòn, CIC8, Quang Thái, Sacomreal, Đất Xanh....

**Tình hình tài chính cơ bản năm 2011 – Eden Real:**

Stt	Chỉ tiêu	năm trước	năm nay	% tăng, giảm
1	Tổng giá trị tài sản	157,536,022,616	139,657,199,899	89%
2	Doanh thu thuần	26,580,495,797	24,079,819,980	91%
3	Lợi nhuận từ hoạt động KD	1,739,903,402	62,072,396	4%
4	Lợi nhuận khác	526,941,087	674,924,362	128%
5	Lợi nhuận trước thuế	2,266,844,489	736,996,758	33%
6	Lợi nhuận sau thuế	1,763,118,410	709,477,552	40%

- Tổng giá trị tài sản giảm chủ yếu là do giảm nợ vay ngắn hạn và giảm các

khoản phải thu ngắn hạn (trả trước cho người bán).

- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh giảm chủ yếu là do giảm doanh thu, trong khi chi phí quản lý và chi phí bán hàng tăng.

- Công ty TNHH Một Thành Viên Du Lịch Ê Đen (**Eden Travel**)

Công ty TNHH MTV Du lịch Eden – Eden Travel, được thành lập vào năm 1995 với tên gọi đầu tiên là Trung tâm Du lịch Eden (Eden Tourist), Trung tâm Vé máy bay toàn cầu (Global Holidays) theo Quyết định số 4420/QĐ-UB-NCVX ngày **17/6/1995** của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM và Chứng chỉ số 051/CAAV-CC ngày **17/6/1995** của Cục Hàng Không Dân dụng Việt Nam.

Trải qua chặng đường gần 15 năm hình thành và phát triển, Eden Travel là một trong số ít các công ty du lịch lữ hành tại Việt Nam cung cấp toàn bộ các dịch vụ du lịch cho khách hàng. Eden Travel là thành viên chính thức của các tổ chức du lịch uy tín trong nước & quốc tế bao gồm: Hiệp hội du lịch Việt Nam (VITA), Hiệp hội vận tải hàng không quốc tế (IATA), Hiệp hội du lịch Châu Á Thái Bình Dương (PATA), Hiệp hội lữ hành Nhật Bản (JATA) và là đại lý chính thức của hơn 30 hãng hàng không trong nước & quốc tế tại Việt Nam như: Vietnam Airlines, Jetstar Pacific, Indochina Airlines, Singapore Airlines, Thai Airways, China Airlines, Cathay Pacific, United Airlines, Air France, Emirates...

***Tình hình tài chính cơ bản năm 2011- Eden Travel:***

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>năm trước</b>	<b>năm nay</b>	<b>% tăng, giảm</b>
Tổng giá trị tài sản	6,683,973,618	10,503,346,878	157%
Doanh thu thuần	38,708,348,201	37,140,138,564	96%
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(1,062,647,047)	(2,017,189,391)	-190%
Lợi nhuận khác	135,510,330	53,316,239	39%
Lợi nhuận trước thuế	(927,136,717)	(1,963,873,152)	-212%
Lợi nhuận sau thuế	(927,136,717)	(1,963,873,152)	-212%

- Tổng giá trị tài sản tăng chủ yếu là tăng từ Nợ phải trả và các khoản phải thu ngắn hạn.
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh lỗ chủ yếu là do lợi nhuận gộp năm nay thấp hơn nhiều so với năm trước.

- Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist - **Sadecco**

Được thành lập chính thức vào tháng 3/1999 theo quyết định số QĐ1833/QĐUB ngày 30 – 3 – 1999 của UBND TP.HCM. Tuy nhiên, Sadecco đã có thâm niên hoạt động từ tháng 7/1975, khi đó là phòng Kiến Thiết Xây dựng Cơ Bản với chức năng lập dự toán, sửa chữa và bảo trì các công trình khách sạn và nhà hàng thuộc công ty; đến tháng 02 năm 1986, phòng Kiến thiết Xây dựng Cơ bản được đổi tên thành Xí Nghiệp Sửa chữa và Trang trí, trực thuộc Công ty Du lịch Thành Phố Hồ Chí Minh, với chức năng thiết kế và thi công các công trình khách sạn, nhà hàng thuộc ngành du lịch.

Tháng 02 năm 2001, Công ty Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist chuyển thành Công ty Cổ Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist (gọi tắt là SADECCO) theo quyết định: QĐ118/QĐUB ngày 26-02 – 2001 của UBND TP.HCM.

SADECCO hiểu rằng một đội ngũ gồm các kiến trúc sư, kỹ sư, công nhân kỹ thuật đầy năng lực và giàu kinh nghiệm là một trong những nguồn tài nguyên giá trị nhất mà Sadecco có thể cung cấp cho quý khách hàng. Vì thế, Sadecco sẽ mang đến những dự án với trình độ chuyên môn mang tính khoa học và hiệu quả, các phương pháp xây dựng và sắp xếp tổ công trình trong nhiều loại dự án khác nhau.

Tính năng động của Sadecco cho phép kết hợp những năng lực sáng tạo khoa học một cách tốt nhất và từ đó cung cấp các dịch vụ trình độ cao nhằm đáp ứng và thỏa mãn nhu cầu của khách hàng.

***Tình hình tài chính cơ bản năm 2011- Sadecco:***

Stt	Chỉ tiêu	năm trước	năm nay	% tăng, giảm
1	Tổng giá trị tài sản	50,517,932,382	103,781,055,870	205%
2	Doanh thu thuần	46,286,048,774	106,352,082,682	230%
3	Lợi nhuận từ hoạt động KD	320,851,107	1,253,300,641	391%
4	Lợi nhuận khác	(83,389,482)	(29,181,220)	35%
5	Lợi nhuận trước thuế	237,461,625	1,224,119,421	516%
6	Lợi nhuận sau thuế	237,461,625	1,224,119,421	516%

- Tổng giá trị tài sản tăng chủ yếu là tăng từ Nợ phải trả và tài sản ngắn hạn tăng: các khoản phải thu ngắn hạn; hàng tồn kho; và tài sản ngắn hạn khác
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh lãi chủ yếu là do doanh thu tăng 230% so với năm trước, trong khi chi phí kiểm soát không tăng đột biến.

**4. Tình hình tài chính (hợp nhất)**
**a) Tình hình tài chính:**

Chỉ tiêu	Năm trước	Năm nay	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	573,311,775,237	669,277,111,126	117%
Doanh thu thuần	101,432,892,233	179,030,033,003	177%
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(12,765,820,943)	(22,818,222,221)	179%
Lợi nhuận khác	12,630,511,539	5,320,329,152	42%
Lợi nhuận trước thuế	(135,309,404)	(17,497,893,069)	-12932%
Lợi nhuận sau thuế	(1,692,256,519)	(17,525,412,275)	-1036%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(274)	(2,525)	-922%

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Năm trước	Năm nay	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1.09	1.60	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0.68	0.82	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.81	0.86	
+Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	4.32	6.44	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+Vòng quay hàng tồn kho:	0.64	0.71	
+Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.18	0.27	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(0.02)	(0.10)	
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(0.02)	(0.20)	
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0.00)	(0.03)	
+Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động KD /DT thuần	(0.13)	(0.13)	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

a) Cổ phần: tổng số cổ phần đến ngày 31/12/2011 là: **6.918.230** cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông:

<b>Nội dung</b>	<b>số lượng</b>	<b>tỷ lệ</b>	<b>Ghi chú</b>
tổng số cổ phần	<b>6,918,230</b>	<b>100%</b>	
<b>Phân theo:</b>			
- cổ đông lớn (trên 5%)	4	2%	
- cổ đông nhỏ	182	98%	
- cổ đông tổ chức	7	4%	
- cổ đông cá nhân	179	96%	
- cổ đông trong nước	185	99%	
- cổ đông nước ngoài	1	1%	cựu nhân viên Eden
- cổ đông Nhà nước	1	1%	
- cổ đông khác	185	99%	

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: trong năm không có biến động về vốn Chủ sở hữu

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có giao dịch cổ phiếu quỹ

e) Các chứng khoán khác: không phát sinh giao dịch

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

#### 1. *Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

##### Tình hình thực hiện nghị quyết đại hội cổ đông

Stt	Chỉ tiêu	KH 2011	TH 2011	tỷ lệ %
1	Tổng giá trị tài sản	650,000,000,000	669,277,111,126	103%
2	Vốn điều lệ	69,182,300,000	69,182,300,000	100%
3	Doanh thu thuần	167,000,000,000	179,030,033,003	107%
4	Lợi nhuận trước thuế	12,000,000,000	(17,497,893,069)	-146%
5	Lợi nhuận sau thuế	9,000,000,000	(17,525,412,275)	-195%
6	Cổ tức	10%		

- Tổng giá trị tài sản tăng 3% so với kế hoạch. Chủ yếu hình thành từ nợ vay.
- Kết quả kinh doanh lỗ gộp (17.6) tỷ, trong khi doanh thu lại tăng 7%, là do tỷ suất lợi nhuận gộp năm nay (9.2% so với doanh thu) thấp hơn so với năm trước (đạt 14.8%); chi phí lãi vay tăng cao (tăng gấp đôi: 10.2 tỷ so với 5.1 tỷ năm 2010); và phân bổ hết chi phí đầu tư Eden Mall (13.2 tỷ).
- Bên cạnh đó, chi phí mặt bằng cao (trên 700 triệu đồng/ tháng) dẫn đến chi phí quản lý cao. Do vậy, đến tháng 9/2011, công ty đã chuyển văn phòng về lại vị trí hiện tại là 94-96 Lê Lai (thuê mặt bằng của Sadecco) để tạo điều kiện thuận lợi cho thuê lại nhanh chóng.

#### 2. *Tình hình tài chính*

##### a) Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản tăng so với năm trước và vượt so với kế hoạch chủ yếu đến từ nợ vay, trong đó nợ vay đầu tư dự án là chủ yếu. Điều này sẽ dẫn đến hiệu quả đầu tư sẽ không cao nếu kéo dài thời gian đầu tư dự án (do lãi hình thành tài sản tăng chi phí đầu tư). Bên cạnh đó, danh mục hàng tồn kho cũng tăng đáng kể (tăng 61%), đạt trên 253 tỷ cũng là yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động kinh doanh.

##### b) Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả tăng 112 tỷ (tăng 24%) so với năm trước. trong đó nợ vay ngắn hạn giảm 57 tỷ (chủ yếu chuyển sang nợ dài hạn), và nợ dài hạn tăng (tăng 170 tỷ).

Với tổng nợ phải trả lên đến 575 tỷ (trong đó nợ vay là 390 tỷ đồng), công ty đang đối mặt với khả năng trả nợ thấp (tỷ lệ Nợ/ Tổng TS là 0.86 lần; và Nợ/ Vốn CSH đã là 6.44 lần).



**3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:** Đứng trước những khó khăn chung của thị trường và của Eden, công ty đã tiến hành các hành động nhanh nhằm: giảm thiểu chi phí tối đa và tìm mọi cách ổn định doanh thu. Cụ thể:

- Công ty đã tinh giảm bộ máy nhân sự tối đa để giảm chi phí lương. Chỉ duy trì những vị trí, nhân sự chủ chốt phụ trách các mảng hoạt động, kinh doanh chính. Khi phát sinh công việc nhiều, công ty sẽ thuê nhân sự làm ngoài giờ hoặc thuê đối tác thứ 3.
- Đẩy mạnh cho thuê mặt bằng khu MD6: Để việc cho thuê thuận tiện hơn, công ty đã quyết định dời văn phòng về Quận 1 từ tháng 9/2011 (94-96 Lê Lai) để dễ dàng tìm những đối tác thuê diện tích lớn.
- Quyết định không đầu tư dàn trải nhằm giảm thiểu rủi ro cũng như tăng khả năng cạnh tranh. Theo đó, Eden Real chỉ tập trung mạnh vào sàn giao dịch bất động sản; Sadecco chỉ tập trung vào lĩnh vực thiết kế và xây dựng (tạm dừng hoạt động nhà máy gỗ); Eden Travel tạm thời chỉ tập trung vào vé máy bay.

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:** Eden định hướng sẽ là công ty chuyên về bất động sản du lịch, theo đó sẽ phát triển hệ thống chuỗi resort, khách sạn tại các địa điểm tiềm năng như Phú Quốc, Phan Thiết, Nha Trang,... cùng với các hoạt động khác hỗ trợ hoạt động đầu tư, kinh doanh như: thiết kế, xây dựng; sàn giao dịch bất động sản; lữ hành, vé máy bay nhằm đa dạng hóa đầu tư, ổn định doanh thu cũng như giảm thiểu rủi ro.

Đứng trước những khó khăn của thị trường là “Vốn”, Công ty buộc phải tiến hành hoàn thành nhanh thủ tục pháp lý các dự án lớn để bán hoặc hợp tác nhằm giảm nợ ngân hàng trong năm nay hoặc thời gian nhanh nhất.

**5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:** theo ý kiến của kiểm toán: “ Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này , chúng tôi chưa nhận được đầy đủ các thư xác nhận công nợ phải thu , phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist. Với tình hình thực tế này, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về các khoản mục này bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác”. Chúng tôi giải trình như sau:

- Về hàng tồn kho: Tại thời điểm 31/12/2011 tồn kho tương ứng 10,998,104,089 đồng, đây là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các đơn hàng đồ gỗ của nhà máy Hiệp Phước cũng như các công trình mà công ty Sadecco thi công còn dở dang cho nên kiểm toán không thể kiểm kê được nên không đưa ra ý kiến về mục này

- Thư xác nhận công nợ: Tại thời điểm 31/12/2011 phòng kế toán công ty căn cứ số dư công nợ phải thu, phải trả của khách hàng và có gửi thư đối chiếu xác nhận công nợ, tuy nhiên khách hàng phản hồi không đầy đủ (những công nợ cũ của ban TGD cũ, mặc dù vấn đề này đã đưa ra nhiều lần nhưng vẫn chưa giải quyết được) cho nên thư xác nhận công nợ gửi về chưa đủ (nhận được phản hồi có xác nhận công nợ khoảng 80%).

#### IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

##### 1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Dan xung	Họ và Tên	Chức danh	Sở hữu		Tham gia hoạt động	Ghi chú
				cổ phần	tỷ lệ		
1	Ông	Tạ Kim Hùng	Chủ tịch	217,964	3.1%	điều hành	
2	Ông	Tô Tấn Dũng	Thành viên	1,171,280	16.9%	không điều hành	đại diện vốn Nhà nước
3	Ông	Nguyễn Văn Chiến	Thành viên	-	0.0%	không điều hành	
4	Ông	Trần Phan Anh	Thành viên	-	0.0%	không điều hành	
5	Bà	Nguyễn Võ Quỳnh Giao	Thành viên	39,244	0.6%	điều hành	

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: thư ký HĐQT và ban tư vấn Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 5 năm (2011 – 2016) gồm các thành viên:

- Ông Tạ Kim Hùng – Chủ tịch
- Ông Tô tấn Dũng – Thành viên
- Ông Nguyễn Văn Chiến – Thành viên
- Bà Nguyễn Võ Quỳnh Giao – Thành viên
- Ông Trần Phan Anh – Thành viên

Trong năm vừa qua, HĐQT đã tiến hành 15 cuộc họp và biểu quyết các vấn đề. Chủ yếu là HĐQT quyết định các việc liên quan đến vốn đầu tư và phân công chức năng - nhiệm vụ của từng thành viên trong nhiệm kỳ.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.

\* ông Tô tấn Dũng:

Ông sinh năm 1959, có bằng Thạc sỹ kinh tế; cử nhân Quản trị Kinh doanh (ĐH Ngoại Thương); Kỹ sư điện và Cử nhân Anh văn. Ông Dũng đã có thâm niên công tác 5 năm tại ĐH Bách khoa Tp.HCM (từ 1984 – 1988), tiếp đó là thâm niên công tác 23 năm tại Công ty Vận tải và thuê tàu biển Việt Nam. Từ năm 2011 đến nay, chuyển đến công tác tại Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một Thành Viên với cương vị Phó Tổng Giám đốc.

\* ông Nguyễn Văn Chiến:

Ông quê ở Hậu Giang, sinh năm 1967. Với trình độ chuyên môn là Kiến trúc sư và đang theo học Thạc sỹ quản trị quốc tế (MBA). Ông đã từng công tác với cương vị giám đốc của Xí nghiệp Xây dựng số 5 - Invesco trong thời gian 6 năm (từ 1992 – 1998); 5 năm tiếp theo công tác tại Sở Xây dựng tỉnh Cần Thơ; từ 2004 – 2008, công tác tại Cty Xây dựng dân dụng và Công nghiệp- Tổng Cty Xây dựng Sài Gòn và từ năm 2009 đến nay, là Tổng giám đốc Cty CP thiết kế và xây dựng Saigontourist (Sadeco).

\* *ông Trần Phan Anh:*

Ông sinh năm 1976, tại Hà Nội. Có bằng Thạc sỹ và công 4 năm tại Cty First Metropolitan – McLean, Virginia – USA với cương vị là chuyên viên; từ 2004 đến nay, ông công tác tại nhiều đơn vị như: Giám đốc điều hành Công ty Đông Thịnh – Việt Nam, Tổng giám đốc Công ty Phan Vũ và trợ lý Chủ tịch HĐQT của công ty Cổ phần Ê Đen.

## **2. Ban Kiểm soát**

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Danh xưng	Họ và Tên	Chức danh	Sở hữu		Tham gia hoạt động	Ghi chú
				cổ phần	tỷ lệ		
1	Ông	Võ Đình Cường	Trưởng ban	4,474	0.06%	điều hành	
2	Ông	Trần Chánh Trung	Thành viên	-	0.00%	không điều hành	
3	Bà	Nguyễn Thủy Thương Thương	Thành viên	-	0.00%	không điều hành	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm, ban kiểm soát đã thực hiện các công việc liên quan đến kiểm tra, giám sát hoạt động và vốn của: CN Cty CP Ê Đen tại Phú Quốc; Cty TNHH MTV Bất Động Sản Ê Đen; Tình hình vốn vay của Cty CP Ê Đen, Eden Real, Eden Travel.

Từ đó, Ban kiểm soát đã có văn bản phúc đáp thắc mắc của cổ đông nhà nước (Saigontourist) về: báo cáo tài chính công ty mẹ và con, tình hình vay vốn, tình trạng các dự án đầu tư và họa động đầu tư trong năm 2011; đưa ra các kiến nghị liên quan đến giám sát, kiểm tra hoạt động của Eden Resort, đề nghị ban hành các quy chế hoạt động của resort.

## **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: do công ty thua lỗ nên trong năm chưa phát sinh các khoản thù lao, lương, thưởng và các lợi ích khác cho HĐQT,

Ban kiểm soát.

- b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: trong năm, chỉ có 01 (một) giao dịch giảm của cổ đông lớn, số lượng giảm 340,000 cổ phiếu.
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm, công ty phát sinh 01 HĐ kinh tế nội bộ giữa Eden và Sadecco, tổng giá trị 37.5 tỷ, thực hiện việc xây dựng Eden Resort giai đoạn 2.

## V. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2012



### ❖ Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2012

Bước sang năm 2012, hầu hết các phân tích đều đánh giá bi quan triển vọng kinh tế thế giới và các nước, như tăng trưởng GDP tiếp tục bị giảm sút, khủng hoảng nợ công Châu Âu làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến các nền kinh tế khác; nguy cơ bất ổn chính trị và chiến tranh ở các quốc gia dầu mỏ;.... Bởi vậy, các nhà phân tích cho rằng tình hình kinh tế thế giới năm 2012 vẫn mịt mù, u ám chứ chưa thể lạc quan.

### ❖ Và thách thức kinh tế Việt nam năm 2012:

Năm 2012 được dự báo sẽ vẫn là năm đầy khó khăn (thậm chí có thể khó khăn hơn năm 2011) với nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Các vấn đề tồn đọng và tiếp tục phải giải quyết: Lãi suất cho vay; Tình trạng nợ xấu, thanh khoản khó khăn của các NHTM; Dự trữ ngoại hối thấp, áp lực tỷ giá; TTCK giảm sâu, BĐS trầm lắng; Nhiều doanh nghiệp tiếp tục gặp khó khăn do tín dụng bị thu hẹp, thu hẹp kinh doanh; và lạm phát.

Về lĩnh vực du lịch, tổ chức Du lịch thế giới dự báo du lịch tăng trưởng 4%, khu vực Châu Á TBD sẽ là thị trường tăng trưởng mạnh. Tuy nhiên, mức độ chi tiêu vẫn phụ thuộc mạnh vào tình hình ổn định kinh tế

Trong khi lĩnh vực địa ốc thì thị trường vẫn còn tiềm ẩn nhiều bất ổn mà các yếu tố như lạm phát, tỷ giá, lãi vay, giá vàng có tác động ít nhiều đến thị trường. Và theo dự báo thì thị trường căn hộ tầm trung và thấp vẫn là thị trường chủ lực trong năm 2012.

#### ❖ Tình hình công ty:

Nhìn lại hoạt động kinh doanh của công ty kể từ khi cổ phần hóa 2005 đến nay. Là đơn vị hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ, đặc biệt là tiên phong trong các dịch vụ mới tại Việt Nam. Hơn nữa, với vị trí hoạt động ngay tại trung tâm Quận 1 đã góp phần lớn tạo nên kết quả kinh doanh tích cực cho công ty, cụ thể là từ 2005 đến 2009, công ty luôn hoạt động có lãi và chia cổ tức trong khoảng 15 – 25%/ năm.

Tuy nhiên, kể từ khi bị cưỡng chế phải di dời mặt bằng (năm 2010) đến nay, đã tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của các dịch vụ mà trước đó có kết quả tốt như: địa ốc, vé máy bay, dịch vụ chuyển tiền Western Union (đã dừng dịch vụ này từ 2010 vì Ngân hàng Nhà nước quy định công ty không được phép), Eden Mall. Dẫn đến kết quả là công ty lỗ liên tục 2 năm 2010 và 2011. Bên cạnh đó, các yếu tố khách quan như: chính sách hạn chế tín dụng bất động sản, lãi suất cao, thị trường bất động sản đóng băng,... đã ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của công ty.

Với những khó khăn từ những năm trước và vẫn tiếp diễn trong năm 2012 này, dự kiến công ty tiếp tục gặp khó khăn. Cụ thể:

- Khả năng **Eden Travel** sẽ có kết quả kinh doanh hòa vốn hoặc lỗ ít (kết quả này tích cực hơn nếu so với các năm trước). Do Eden Travel đã có kế hoạch dừng hoạt động CN tại Cần Thơ (đã dừng hoạt động từ tháng 5/2012), đơn vị lỗ từ trước đến nay và tạm thời thu hẹp hoạt động mảng lữ hành, là mảng không mang lại lợi nhuận trong thời điểm hiện tại do thị trường khó khăn, cạnh tranh, bộ máy hoạt động lớn. Nhưng do các khoản lỗ trong những tháng đầu năm cao, hơn nữa, Eden Travel đang phải sử dụng vốn vay các cá nhân với lãi cao (24%) làm cho chi phí này tăng thêm khoảng 80tr/ năm (nếu so với vốn vay ngân hàng).
- **Eden Real**: hoạt động chủ yếu là sàn giao dịch bất động sản nên ở thời điểm này khó có thể có kết quả kinh doanh tích cực. Do vậy khả năng lỗ (hoặc lỗ nhiều).
- **Sadecco**: hoạt động chủ yếu là xây dựng. Đây cũng là mảng dịch vụ đang gặp rất nhiều khó khăn do hệ lụy từ thị trường bất động sản. Do vậy, kỳ vọng hoạt động có lãi nhưng lãi không cao.
- **Resort**: Đây là dịch vụ mà Eden đang tập trung đẩy mạnh mà cụ thể là hoàn thiện giai đoạn mở rộng (dự kiến sẽ khai trương cuối năm 2012). Tuy nhiên, những dấu hiệu tích cực của thị trường trong năm không nhiều ngoài việc sân bay quốc tế sẽ

đi vào hoạt động cuối năm 2012. Do vậy, khả năng resort mang lại doanh thu và lợi nhuận cũng chỉ tương đương năm 2011 hoặc thấp hơn. Với vị trí gần sân bay quốc tế mới, công ty kỳ vọng năm 2013 sẽ hoàn thiện toàn bộ resort và đi vào hoạt động ổn định với tiêu chuẩn của resort 4 sao.

- **Dự án, đất:** Đóng góp nhiều trong cơ cấu doanh thu của Eden. Tuy nhiên, vào thời điểm này sẽ rất khó bán, còn nếu bán được thì sẽ chỉ cải thiện doanh thu chứ khó có thể cải thiện lợi nhuận (vì khả năng hòa vốn hoặc lỗ), ngoại trừ dự án Bình Chánh (đang chờ duyệt 1/500; 7.5ha).

Với nhận định trên, doanh thu trong năm 2012 chủ yếu đến từ các công ty, đơn vị trực thuộc và resort. Khả năng bán đất, dự án khó có thể đạt được. Do vậy, công ty đề xuất kế hoạch như sau:

Stt	Chỉ tiêu	TH 2011	KH 2012	% tăng, giảm
1	Tổng giá trị tài sản	669,277,111,126	700,000,000,000	104.6%
2	Vốn điều lệ	69,182,300,000	69,182,300,000	100.0%
3	Doanh thu thuần	179,030,033,003	152,936,000,000	85.4%
4	Lợi nhuận trước thuế	(17,497,893,069)	(20,359,000,000)	116.4%
5	Lợi nhuận sau thuế	(17,525,412,275)	(20,359,000,000)	116.2%
6	Cổ tức	0	0	

*Ghi chú:*

- Tổng tài sản gần như không tăng do không có biến động lớn nào, ngoại trừ nợ vay cho dự án resort giai đoạn 2 có tăng lên.
- Doanh thu: hình thành từ các công ty, đơn vị thuộc hệ thống và resort tại Phú Quốc.
- Chi phí: ngoài các chi phí hoạt động dự kiến phát sinh bình thường hoặc giảm so với năm 2011 (do cắt giảm nhân sự, đầu tư,...) thì khoản chi phí mặt bằng MD6 dự kiến đưa vào trong năm 2012 là khoảng 14 tỷ.
- Kết quả dự kiến: lỗ khoảng 20 tỷ đồng.



**Các giải pháp:**

1. **Tập trung hoàn thành Eden Resort giai đoạn 2** theo đúng tiến độ để đưa vào khai thác kinh doanh.
2. Công ty **tập trung đầu tư vào các dự án, sản phẩm, dịch vụ tạo ra doanh thu nhanh**. Trong đó, phải hoàn tất pháp lý dự án Bình Chánh. Dừng thuê mặt bằng MD6 không hiệu quả.
3. **Kiểm soát hoạt động đầu tư** thông qua việc kiểm tra giám sát kết quả kinh doanh nhằm tránh tình trạng thua lỗ kéo dài. Tiến hành rút vốn kinh doanh xuống dưới 20% từ các đơn vị không hiệu quả để đầu tư vào các dự án mang lại lợi nhuận trong thời gian ngắn. **Bán các dự án** (ngoại trừ Eden Resort) để giảm nợ vay ngân hàng.
4. Tiếp tục **ổn định và phát triển nguồn nhân lực**: điều này là rất cần thiết nhằm tiết giảm chi phí và hơn nữa là chuẩn bị cho sự tăng trưởng khi nền kinh tế ấm lên.
5. Tiếp tục **đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin** vào hoạt động kinh doanh nhằm tăng hiệu quả hoạt động, quản lý thông tin hệ thống. công nghệ thông tin hỗ trợ marketing trên môi trường internet mà điển hình là hoàn thiện thêm các website của toàn hệ thống.
6. Tiếp tục **ổn định và phát triển công tác hậu cần**: công tác kế toán, tài chính, hành chính, kế hoạch, giám sát,... cần phải cải thiện nhằm đáp ứng các công việc kinh doanh.

**VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

1. **Ý kiến kiểm toán:**” *Đến thời đi ểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận đư ợc đầy đủ các thư xác nhận công n ợ phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist. Với tình hình thực tế này, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về các khoản mục này bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác”.*
2. **Báo cáo tài chính đư ợc kiểm toán:**( *xem phụ lục*)

**Người lập**

Phan Thượng Vũ