

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2009

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2009.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH NĂM 2008
CỦA BAN KIỂM SOÁT

KÍNH GỬI: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP Ê ĐEN,

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định trong Điều lệ Công ty Cổ phần Ê Đen.
- Căn cứ các quy định về chế độ kế toán tài chính và hệ thống chuẩn mực kế toán, kiểm toán Việt Nam.
- Căn cứ tình hình hoạt động của Công Ty CP Ê Đen, Báo cáo tài chính và Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008 của Công ty CP Ê Đen.

Qua kiểm tra thực tế tại các công ty thành viên, các chi nhánh và văn phòng công ty, Ban kiểm soát xin báo cáo kết quả kiểm tra về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh năm 2008 như sau:

I.- THÔNG TIN CHUNG..-

Công ty Cổ phần Ê Đen gồm có các công ty thành viên :

- Công ty TNHH Một thành viên Bất Động Sản Ê Đen.
- Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Eden.

Các chi nhánh :

- Chi nhánh Công ty CP Ê Đen – Trung tâm du lịch Ê Đen.
- Chi nhánh Công ty cổ phần Ê Đen Tp. Cần Thơ.

Và các Công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Saigòn Măng Đen.
- Công ty Cổ phần Ê Đen Thanh Bình.
- Công ty Cổ phần Vinasinh.
- Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigontourist.

II.- NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN – ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN.-

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2008 kết thúc vào ngày 31/12/2008.
- Đơn vị tiền sử dụng trong kế toán : VIỆT NAM ĐỒNG.

III.- VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT TẠI CÔNG TY.-

- Hoạt động kinh doanh theo đúng pháp luật và điều lệ công ty.
- Kinh doanh đúng chức năng.
- Tuân thủ các quy định về pháp luật.

IV.- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 1.-Chế độ kế toán: Áp dụng chế độ kế toán Việt nam.
- 2.-Hình thức kế toán: Nhật ký chứng từ.
- 3.-Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam.
- 4.- Cơ cấu tài sản và nguồn vốn.

Những số liệu chính về tình hình tài chính đến 31/12/2008 :

1- Về nguồn vốn và sử dụng vốn :

TÀI SẢN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN.	282,232,075,397	199,994,423,459
I. Tiền mặt, tiền gửi Ngân Hàng	12,551,494,597	13,744,309,703
II. Các khoản phải thu	118,177,614,757	89,186,274,635
1. Phải thu khách hàng	25,589,287,266	38,508,681,654
2. Trả trước cho người bán	63,459,658,077	39,269,845,974
3. Các khoản phải thu khác	29,128,669,414	11,407,747,007
III. Hàng tồn kho	139,197,956,250	84,545,046,295
IV. Tài sản ngắn hạn khác	12,305,009,793	12,518,792,826
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	481,644,483	155,911,129
2. Thuế GTGT được khấu trừ	301,007	57,538,246
3. Tài sản ngắn hạn khác	11,823,064,303	12,305,343,451
B-TÀI SẢN DÀI HẠN	36,273,735,120	28,328,084,934
I. Tài sản cố định	3,491,532,174	2,797,981,209
1. Tài sản cố định hữu hình	3,444,816,352	2,695,339,267
- Nguyên giá	5,380,890,713	4,001,481,333

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(1,936,074,361)	(1,306,142,066)
2. Tài sản cố định vô hình	46,715,822	102,641,942
- Nguyên giá	167,778,351	167,778,351
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(121,062,529)	(65,136,409)
II. Bất động sản đầu tư	9,111,362,460	9,504,612,864
- Nguyên giá	9,831,260,000	9,831,260,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(719,897,540)	(326,647,136)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	20,345,030,000	13,840,740,000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	15,050,000,000	-
2. Đầu tư dài hạn khác	11,335,762,734	13,840,740,000
3. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	(6,040,732,734)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	3,325,810,486	2,184,750,861
1. Chi phí trả trước dài hạn	3,059,038,459	2,184,750,861
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	195,772,027	-
3. Tài sản dài hạn khác	71,000,000	-
TỔNG CÔNG TÀI SẢN	318,505,810,517	228,322,508,393
NGUỒN VỐN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A - NỢ PHẢI TRẢ	210,177,280,867	126,619,821,082
I. Nợ ngắn hạn	205,783,075,329	119,971,670,273
1. Vay và nợ ngắn hạn	133,525,635,930	35,654,200,000
2. Phải trả người bán	20,116,519,529	15,644,448,848

3. Người mua trả tiền trước	4,841,444,063	52,926,052,422
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6,688,792,596	12,023,431,941
5. Phải trả người lao động	1,934,555,900	3,092,354,849
6. Chi phí phải trả	35,964,994,000	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2,711,133,311	631,182,213
II. Nợ dài hạn	4,394,205,538	6,648,150,809
1. Phải trả dài hạn khác	4,029,176,922	6,648,150,809
2. Vay và nợ dài hạn	289,000,000	-
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	76,028,616	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	108,328,529,650	101,603,086,077
I. Vốn chủ sở hữu	106,324,765,883	101,555,158,568
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	52,000,000,000	52,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	31,950,000,000	31,950,000,000
3. Cổ phiếu ngân quỹ	(490,880,000)	(490,880,000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	2,206,348,911	559,145,417
5. Quỹ dự phòng tài chính	2,712,061,703	1,064,858,209
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17,947,235,269	16,472,034,942
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	2,003,763,767	47,927,509
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,003,763,767	47,927,509
TỔNG CÔNG TÀI SẢN	318,505,810,517	228,322,508,393

Đánh giá tổng quát Báo cáo tài chính năm 2008 của Công Ty CP Ê Đen :

A- TÌNH HÌNH TÀI SẢN .-

- TỔNG TÀI SẢN : **318.505.810.517.**

1- Tài sản ngắn hạn : 282.232.075.397.

Chủ yếu :

- Tiền và các khoản tương đương bằng tiền : 12.551.494.597.

- Công nợ phải thu : 118.177.614.757.

• Có đối chiếu số dư công nợ với khách hàng 6 tháng, năm.

• Có đối chiếu đầy đủ số dư tiền gửi các Ngân hàng đến 31-12-2008.

+ Phải thu khách hàng gồm: phải thu địa ốc, mặt bằng, phải thu khách hàng hàng khôn.g, ứng trước cho các nhà thầu xây dựng công trình các dự án,...

- Tình hình hàng tồn kho: **139.197.956.250.**

. Chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án đang thực hiện.

. Về hàng hóa có tồn đọng :

+ Vườn lan 10.773.123đ.

+ Thẻ VN Pay chưa phát hành : 98.425.824đ.

- Tài sản ngắn hạn khác : **11.823.064.303.**

. Chủ yếu gồm các khoản tạm ứng cho các dự án, dịch vụ hàng không, và dịch vụ Du lịch.

2- Tài sản dài hạn : **36.273.735.120.**

- Tài sản cố định :

+ Nguyên giá : 5.548.669.064đ.

+ Giá trị còn lại : 3.491.532.174đ.

- Bất động sản đầu tư : 9.831.260.000đ.

. Gồm các căn hộ mua tại chung cư Nguyễn Huệ và căn nhà làm văn phòng chi nhánh Cần Thơ.

- Đầu tư tài chính ; 20.345.030.000đ.

Trong đó :

+ Đầu tư cổ phiếu : 11.335.762.734đ.

+ Đầu tư liên doanh : 15.050.000.000đ.

. Các khoản đầu tư tài chính đã được trích lập dự phòng giảm giá.

B-TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN.-

- TỔNG NGUỒN VỐN : **318.505.810.517.**

1- Nợ phải trả : 210.177.280.867.

- Nợ ngắn hạn : 205.783.075.319.

Trong đó :

+ Vay ngân hàng : 63.385.000.000.

+ Vay đối tượng khác : 69.912.635.930.

+ Phải trả cho người bán : 20.116.519.529.

+ Chi phí phải trả : 35.964.994.000.

. Gồm chi phí sẽ phải trả cho dự án Bình Trưng Đông, và dự án Thảo Điền.

- Nợ dài hạn 4.394.205.538

. Gồm các khoản ký quỹ cho thuê mặt bằng:

2- Vốn chủ sở hữu : 108.328.529.650.

Trong đó :

+ Vốn chủ sở hữu : 52.000.000.000.

+ Thặng dư vốn cổ phần : 31.950.000.000.

- + Quỹ đầu tư phát triển : 2.206.348.911.
- + Quỹ dự phòng tài chính : 2.712.061.703.
- + Quỹ khen thưởng và phúc lợi : 2.003.763.767.

Qua kiểm tra chúng tôi nhận thấy :

- Tài sản ngắn hạn chiếm 89 % trên tổng tài sản.
- Các khoản phải thu chiếm tỷ trọng 42 % trên tài sản ngắn hạn, các khoản phải thu chủ yếu là nợ trong giao dịch. Nợ xấu và chậm chiếm tỷ trọng không đáng kể.

Xét trên khía cạnh bảo toàn vốn chúng tôi nhận thấy các khoản phải thu cuối kỳ của doanh nghiệp là bình thường.

Khả năng thanh toán:

- Hệ số khả năng thanh toán hiện tại: Tỷ số tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn là 1.37.
- Hệ số khả năng thanh toán nhanh: Tỷ số tài sản ngắn hạn- Hàng dự trữ/ Nợ ngắn hạn là 0.7.
- Tỷ số tổng nợ/vốn chủ sở hữu là: 1.94.

Cơ cấu nguồn vốn:

- Nợ phải trả trên tổng nguồn vốn: 1.90.
- Nợ dài hạn trên tổng nguồn vốn: 0.04.

2- Về Kết quả hoạt động kinh doanh :

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước	Tỷ lệ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	165,765,709,610	94,093,347,846	176%
2. Giá vốn hàng bán	119,421,859,708	60,716,228,949	197%
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	46,343,849,902	33,377,118,897	139%
3. Doanh thu hoạt động tài chính	1,928,795,892	851,530,173	227%
4. Chi phí tài chính	9,792,318,568	2,225,126,417	440%
- Trong đó : Chi phí lãi vay	3,617,419,439	2,156,404,597	168%
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	14,958,086,763	12,424,251,274	120%
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	23,522,240,463	19,579,271,379	120%

7. Thu nhập khác	339,875,844	3,674,996,854	9%
8. Chi phí khác	250,590,687	42,103,160	595%
9. Lợi nhuận khác :	89,285,157	3,632,893,694	2%
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế :	23,611,525,620	23,212,165,073	102%
11. Thuế TNDN :	6,176,077,565	6,740,528,897	92%
12. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(195,772,027)		
13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17,631,220,082	16,471,636,176	107%
14. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	17,631,220,082	16,472,034,942	107%
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,407	3,700	92%

Nhận xét về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008 :

– Hiệu quả sử dụng tài sản :

- Lợi nhuận trước thuế tăng 2% so với năm 2007.
- Lợi nhuận sau thuế tăng 7% so với năm 2007.
- Tỷ suất lợi nhuận:
 - . Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản: 6%.
 - . Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu : 11%.
 - . Lợi nhuận sau thuế/Vốn kinh doanh: 16%.

– Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Tình hình kinh doanh của công ty ổn định.
- Doanh thu năm 2008 tăng 79% so với năm 2007.
- Lợi nhuận tăng 7% so với năm 2007.

– Doanh thu năm 2008

- Kinh doanh địa ốc: 87.833.927.502 tăng 17% so với năm 2007.
- Dịch vụ thuê mặt bằng 16.321.294.635 tăng 17% so với năm 2007.
- Dịch vụ chuyển tiền 27.148.164.322 tăng 25% so với năm 2007.
- Dịch vụ vé máy bay 4.202.890.812 tăng 18% so với năm 2007.
- Dịch vụ du lịch 28.464.054.611 tăng 13% so với năm 2007.
- Khác 1.795.377.728 tăng 59% so với năm 2007.
- **Tổng doanh thu; 165.765.709.610 tăng 76% so với năm 2007.**

Trên đây là báo cáo hợp nhất của Công ty Cổ phần Ê Đen bao gồm 2 công ty thành viên : Công ty TNHH Một thành viên Bất Động Sản Ê Đen và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Ê Đen. Qua khảo sát tình hình hoạt động kinh doanh, quản lý của các Công ty có vốn góp của Công ty CP Ê Đen chúng tôi nhận thấy :

- Chưa có báo cáo tài chính của Công ty CP thiết kế và xây dựng Saigontourist.
- Các Công ty liên kết khác chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

Sau đây là phần vốn góp của công ty Cổ phần Ê Đen vào các đơn vị liên kết:

Đơn vị: 1.000đ

ST T	ĐƠN VỊ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ vốn góp cty CP Ê Đen	Mệnh giá	Cty Ê Đen đã góp
1	2	3	4	5	6
1.-	Công ty Cổ phần Sài Gòn Măng Đen	220,000,000	14%	30,000,000	2,100,000
2.-	Công ty Cổ phần Ê Đen Thanh Bình	20,000,000	50%	10,000,000	800,000
3.-	Công ty Cổ phần Vinasinh	60,000,000	15%	9,000,000	1,350,000
4.-	Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigontourist	23,700,000	25%	6,000,000	10,800,000
	Tổng cộng				15,050,000

Ban kiểm soát xác nhận số liệu về tình hoạt động của Công ty CP Ê Đen theo báo cáo tài chính của Công ty là phản ánh trung thực và hợp lý trên các nội dung chủ yếu. Báo cáo tài chính đã được Công kiểm toán DTL (Thành viên của Horwath International) kiểm toán. Trên đây là những nội dung Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

TM/BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN THỊ MINH