

Công ty Cổ phần Ê Đen  
Hội đồng quản trị

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
-----oOo-----

Tp.HCM, ngày 13 tháng 04 năm 2009

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2009

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH EDEN NĂM 2008

***Kính gửi:*** Đại hội đồng cổ đông

Như Quý vị đã biết, năm 2008, nền kinh tế thế giới bước vào chu kỳ suy thoái. Nền kinh tế Việt Nam cũng chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực với nhiều diễn biến phức tạp tác động trực tiếp đến các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của công ty chúng ta.

Trong bối cảnh đó, toàn thể công ty đã nỗ lực và đạt được những kết quả khích lệ, HĐQT xin được báo cáo ĐHĐCĐ về công tác quản trị điều hành năm 2008 và phương hướng kế hoạch 2009 như sau:

#### I. Việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch 2008

Năm 2008, HĐQT đã chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành thực hiện tập trung nhiều biện pháp đồng bộ để đảm bảo kết quả kinh doanh, ứng phó với nhiều tình huống phức tạp, cấp bách. Nhờ đó mà Eden đã đạt được một số kết quả tương đối khả quan, cụ thể như sau:

##### 1.1. Các chỉ tiêu tài chính

STT	CHỈ TIÊU	KH 2008	TH 2008	TH08/ KH08
1	Tổng tài sản	300.000.000.000	318.505.000.000	106%
2	Vốn CSH	100.000.000.000	108.000.000.000	108%
3	Doanh số	2.500.000.000.000	2.950.000.000.000	118%
4	Doanh thu	105.000.000.000	165.000.000.000	157%
5	Lãi trước thuế	15.000.000.000	23.611.000.000	157%
6	Lãi sau thuế	11.250.000.000	17.631.000.000	156%
7	Số cổ phiếu lưu hành bình quân	5.175.456	5.175.456	
8	EPS	2.200	3.407	154%
9	Số lao động bình quân	240	190	79%

10	Thu nhập bình quân/tháng	6.500.000	6.750.000	104%

## 1.2. Các chương trình mục tiêu trọng tâm

### *Chương trình 1: Phát triển sản phẩm chủ lực*

- *Đối với lĩnh vực địa ốc:*

- Công ty đã tập trung rà soát lại danh mục dự án bất động sản và giải quyết theo hướng: hoàn tất các dự án đang ở giai đoạn cuối, chuyển nhượng các dự án mang lại hiệu quả chưa cao để thu hồi vốn và lợi nhuận, đầu tư các dự án có khả năng sinh lợi lớn.
- Phát triển đa dạng các dịch vụ bất động sản tại Công ty EdenReal để tận dụng lợi thế từ hoạt động kinh doanh BĐS lâu năm ở công ty mẹ, từ đội ngũ và mặt bằng kinh doanh hiện hữu.

- *Đối với lĩnh vực du lịch:*

Mặc dù tình hình thị trường du lịch sụt giảm do biến động kinh tế, nhưng hoạt động du lịch phát triển theo đúng chiến lược công ty đã vạch ra bằng việc mở rộng thị phần, đa dạng sản phẩm tour, tăng doanh thu so với năm 2007. Tuy nhiên, trong tiến trình chuyển đổi để nâng cao năng lực kinh doanh hướng tới chuyên môn hóa sâu trong lĩnh vực du lịch bằng việc phát triển từ chi nhánh lên công ty TNHH 1 thành viên du lịch Eden thì gặp phải những biến động nhân sự. Tuy nhiên, HĐQT công ty trong các tháng đầu năm 2009 đã tập trung chỉ đạo, ổn định hoạt động du lịch, bổ nhiệm cán bộ trẻ có tâm huyết vào vị trí điều hành, chủ tịch EdenGroup kiêm nhiệm Chủ tịch Công ty du lịch. Hiện nay, công ty đã đi vào ổn định và hướng đến phát triển trong năm 2009 – 2010.

- *Đối với lĩnh vực dịch vụ tài chính*

Mặc dù có biến động kinh tế thế giới nhưng do có nhiều giải pháp kinh doanh thích hợp từ trước, nên dịch vụ tài chính EDEN vẫn đạt mức ổn định và tăng cao so với kế hoạch.

- *Nội dung cụ thể của chương trình 1: phát triển sản phẩm chủ lực vui lòng xem báo cáo kết quả kinh doanh năm 2008.*

### *Chương trình 2: Quản lý hiệu quả nguồn vốn để tối đa hóa lợi nhuận*

HĐQT xác định đây là chương trình chủ lực trong các năm 2008 đến 2010 nhằm chủ động đối phó với tác dụng tiêu cực của nền kinh tế. Công ty đã 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. Mặc dù còn nhiều khó khăn, nhưng công ty đã từng bước giải quyết tính thanh khoản cho hoạt động kinh doanh, tìm nguồn vốn trực tiếp cho từng dự án theo hướng ưu tiên nguồn vốn trung và dài hạn, hạn chế dùng vốn ngắn hạn, vốn

lưu động cho dự án dài hơi.

### **Chương trình 3: Tái cấu trúc công ty và phát triển nguồn nhân lực**

- Năm 2008, công ty đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ, bầu cử HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc nhiệm kỳ II.
- Đã xây dựng quy chế làm việc cho HĐQT, BKS.
- Tiếp tục tổ chức chuyên môn hóa sâu cho từng mảng kinh doanh bằng việc đưa hoạt động kinh doanh dưới hình thức công ty con, công ty liên kết, trung tâm dịch vụ.
- Năm 2008 công ty đã có chủ trương hạn chế tuyển dụng nhân sự. Thay vào đó, tập trung công tác huấn luyện, đào tạo nhân viên, thực hiện chủ trương luân chuyển cán bộ, tăng năng suất lao động. Ngoài ra, công ty chủ động trao quyền lãnh đạo điều hành kinh doanh cho các cán bộ cấp dưới, xây dựng quy chế tổ chức và điều hành công ty, quy chế quản lý công ty mẹ - công ty con

### **Chương trình 4: Tăng vốn điều lệ và niêm yết cổ phiếu**

Do khó khăn về thị trường chứng khoán, thị trường tài chính nên công ty chưa triển khai chương trình này

#### **2. Sinh hoạt của Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2008 – 2010 gồm các thành viên:

- Ông Tạ Kim Hùng – Chủ tịch
- Ông Nguyễn Tuyên – Phó Chủ tịch
- Bà Huỳnh Kim Đoan – Thành viên
- Bà Hà Thanh Thùy Trang – Thành viên
- Ông Trương Hoài Bảo – Thành viên

Trong năm 2008, HĐQT đã tổ chức trên 15 cuộc họp để xem xét và thông qua các chủ trương về chỉ đạo kinh doanh cho công ty, kịp thời đưa ra các nghị quyết, quyết định đối với hoạt động kinh doanh.

HĐQT đã phân công cho từng thành viên trong HĐQT theo dõi từng mảng công việc với ý thức tinh thần trách nhiệm, tích cực triển khai và hoàn thành khá tốt nhiệm vụ của mình. Bên cạnh đó, HĐQT đã ban hành quy chế làm việc của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm ban Tổng giám đốc nhiệm kỳ 2 (2008-2010) để tiếp tục điều hành công ty.

#### **3. Những điểm còn tồn tại**

- Công tác dự báo tình hình còn nhiều hạn chế nên việc chỉ đạo còn có khuyết

điểm, tác động đến hiệu quả kinh doanh.

- Thành viên HĐQT thực hiện nhiều công việc nên hạn chế thời gian tập trung tư duy chiến lược, phát triển cho công ty.
- Diễn biến tình hình kinh tế 2008 và 2009 có nhiều bất lợi cho doanh nghiệp, tác động đến chiến lược 2006-210 của công ty, nhất là biến động về nguồn vốn để đầu tư nên một số dự án đã chậm triển khai theo chiến lược đề ra. Hội đồng quản trị đang có những chỉ đạo xây dựng và triển khai giải pháp về nguồn vốn kinh doanh.

## II. ĐỊNH HƯỚNG CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH 2009:

Năm 2009 được dự báo là có nhiều khó khăn, phức tạp. Để EDEN vượt qua tác động này, Hội đồng quản trị định hướng quản trị điều hành năm 2009 bằng việc tiếp tục đẩy mạnh thực hiện đồng bộ, hiệu quả giải pháp: "một mục tiêu kinh doanh, 5 chương trình, 5 nhóm giải pháp" như sau:

*- 1 mục tiêu kinh doanh: đảm bảo tính an toàn cho hoạt động kinh doanh công ty để vượt qua khủng hoảng toàn cầu năm 2009, chuẩn bị thế và lực để tăng tốc trong năm 2010*

Trong đó:

- các mục tiêu tài chính:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kết quả
01	Doanh thu	Tỷ đồng	105
02	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	20
03	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	15
04	Cổ tức	%	15%
05	Số lao động bình quân	Người	230 người
06	Thu nhập bình quân	Đồng	6.500.000

\* Đảm bảo tính thanh khoản, không có nợ xấu, nợ khó đòi

- 5 chương trình trọng điểm: "chương trình thương hiệu, chương trình nâng cao chất lượng sản phẩm, chương trình tối ưu hóa lợi nhuận, chương trình nâng cao nguồn nhân lực, chương trình quản trị điều hành và kiểm soát nội bộ tiên tiến"

- 5 nhóm giải pháp:

Thứ nhất, tập trung công tác dự báo tình hình, xây dựng kế hoạch, biện pháp điều

**hành kinh doanh để chủ động đối phó với năm 2009.**

**Thứ hai, tập trung các giải pháp kích cầu kinh doanh như tăng cường tiếp thị, giảm giá sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để thu hút nguồn khách đến với Eden Real, Eden Mall, du lịch, dịch vụ tài chính, Côn Thơ, Eden Phú Quốc Resort ....**

**Thứ ba, xây dựng chiến lược tài chính: tập trung thu hút các nguồn vốn trung – dài hạn để đầu tư tiếp tục dự án, nhất là các dự án trọng điểm tại Phú Quốc, Quận 7, Bình Chánh để tạo nguồn thu ngay trong năm 2009 và các năm tiếp theo.**

**Thứ tư, kiện toàn hơn nữa công tác tổ chức nhân sự, nhất là tại các công ty con, công ty liên kết, các đơn vị phòng ban chưa đạt yêu cầu để tạo ra hệ thống EDEN GROUP đủ mạnh an toàn năm 2009 và phát triển vào năm 2010.**

**Thứ năm, mở rộng quan hệ hợp tác trong và ngoài nước để tranh thủ được sự ủng hộ, sự giúp đỡ, nguồn vốn đầu tư, kỹ năng, kinh nghiệm để qua đó nâng tầm công ty.**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

**(đã ký)**

**TẠ KIM HÙNG**