

Hà Nội, ngày tháng 03 năm 2012

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp năm 2005;
- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex;

Ban Kiểm soát báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2011 như sau:

I. KẾT QUẢ KIỂM TRA GIÁM SÁT NĂM 2011

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2011 trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Xem xét đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm liên quan đến việc thực hiện Kế hoạch đầu tư và kinh doanh năm 2011 được Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị trong công tác quản lý, Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành.
- Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty so với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tham gia buổi họp Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập.
- Kiểm tra, giám sát các Báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính.
- Trình Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2011 và Báo cáo tài chính năm 2011.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

- Trong năm 2011, Hội đồng quản trị tổ chức 4 cuộc họp, ban hành 35 nghị quyết và 127 quyết định tập trung vào các nội dung:

- + Phê duyệt các thủ tục đầu tư phù hợp với thẩm quyền trong việc triển khai thi công dự án Cát Bà;

- + Phê duyệt phương án kinh doanh và xúc tiến đầu tư dự án Cát Bà Amatina và phê duyệt đầu tư xây dựng biệt thự mẫu phục vụ cho công tác bán hàng tại dự án Cát Bà Amatina.

- + Phê duyệt các đề án hoàn thiện cơ cấu tổ chức các Phòng, Ban và các Chi nhánh;

- Các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2011 và được ban hành kịp thời, thực hiện tốt chức năng quản trị của Hội đồng quản trị đồng thời đáp ứng được yêu cầu điều hành kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc.

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở Biên bản họp Hội đồng quản trị hoặc Phiếu xin ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản và phù hợp với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Các Quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành một cách hợp pháp, đúng thẩm quyền và kịp thời, các quyết định vượt thẩm quyền của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành sau khi Ban Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

- Năm 2011, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ thông tin nào liên quan đến vấn đề tranh chấp trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, không có xung đột lợi ích nào với những người có liên quan.

3. Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2011 (tỷ đồng)	Thực hiện 2011 (tỷ đồng)	Tỷ lệ TH/KH (%)
I	Giá trị đầu tư dự án Cát Bà	256,53	234,03	91%
II	Kết quả kinh doanh			
1	Doanh thu	90,13	87,68	97%
2	Lợi nhuận	20,83	20,82	100%

- Năm 2011 là năm rất khó khăn với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Mặc dù, Công ty đã có sử dụng nhiều phương án bán hàng linh hoạt, có các hoạt động xúc tiến bán hàng nhưng kế hoạch bán hàng không đạt được như kỳ vọng. Tổng số tiền bán hàng thu được trong năm 2011 là 40 tỷ đồng. Tổng doanh thu thực hiện là 87,45 tỷ đồng, bằng 97% kế hoạch năm. Lợi nhuận trước thuế là 20,82 tỷ đồng, vừa đủ để hoàn thành kế hoạch năm.

- Công tác thi công hạ tầng kỹ thuật chỉ tập trung vào các hạng mục không thể thiếu cho công tác bán hàng và thu hồi vốn. Công ty không mở rộng thi công các hạng mục mới, các hạng mục chưa thể đưa vào kinh doanh trong năm tới. Do vậy, giá trị thực hiện đầu tư cho dự án Cát Bà đạt 91% kế hoạch năm.

- Công tác xúc tiến đầu tư đã xác định được hướng đi phù hợp với điều kiện khách quan hiện nay. Năm 2011 là năm thất chặt tín dụng, là năm thị trường bất động sản đóng băng. Do vậy, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xác định việc thu hút vốn đầu tư từ các tổ chức trong nước là khó khả thi. Trong năm 2011, Công ty đã rất nỗ lực tìm kiếm các đối tác nước ngoài cho dự án, bước đầu đã ký kết được Biên bản ghi nhớ với một nhà đầu tư nước ngoài.

- Công tác thu xếp vốn cho dự án tuy không bị gián đoạn nhưng việc giải ngân cầm chừng, tổng giá trị được giải ngân trong năm 2011 là 117 tỷ đồng. Đây là khoản vay có thời hạn 5 năm và chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng 3%/năm.

- Trả cổ tức năm 2010 chưa thực hiện. Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, cổ tức năm 2010 trả cho cổ đông là 15%. Đến nay, Công ty chưa thực hiện trả cổ tức năm 2010. Dự kiến Công ty sẽ chốt danh sách trả khoản cổ tức này vào ngày 30/3/2012 và trả cổ tức vào ngày 30/6/2012.

4. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2011

a. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính

- Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính năm 2011 phù hợp với các quy định của UBCK Nhà nước và pháp luật hiện hành.

- Báo cáo tài chính của Công ty năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Deloitte Việt Nam. Đây là Công ty Kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán Công ty niêm yết và là công ty có nhiều uy tín trong lĩnh vực kiểm toán tại Việt Nam.

- Kiểm toán viên độc lập đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần cho Báo cáo tài chính năm 2011, cụ thể "Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam."

Ban Kiểm soát cho rằng ý kiến của kiểm toán viên độc lập đưa ra là có cơ sở và phù hợp với các quy định hiện hành.

b. Kết quả hoạt động kinh doanh theo nghiệp vụ

TT	Nội dung	Doanh thu	Giá vốn	Chi phí bán hàng	Chi phí QLDN	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ lệ sinh lời (%)
1	KD bất động sản	60.379.856.251	9.910.029.985	8.423.072.924	16.103.370.386	25.943.382.956	43%
2	KD khách sạn	18.507.186.785	13.898.738.997	1.066.294.661	2.628.727.122	913.426.005	5%
3	KD khác	7.263.370.256	3.428.554.471	158.114.620	1.476.885.867	2.199.815.298	30%
4	Hoạt động tài chính	1.488.253.250	9.257.213.131			-7.768.959.881	
5	Hoạt động khác	46.293.018	516.194.280			-469.901.262	
-	Công	87.684.959.560	37.010.730.864	9.647.482.205	20.208.983.375	20.817.763.116	24%

Tổng lợi nhuận trước thuế của Công ty là 20.817.763.116 đồng và tỷ lệ sinh lời trên doanh thu là 24%. Trong đó, lợi nhuận từ nghiệp vụ kinh doanh bất động sản là 25.943.382.956 đồng và có tỷ lệ sinh lời trên doanh thu là 43%, đây là nghiệp vụ có lợi nhuận chiếm đa số trong tổng lợi nhuận và có tỷ lệ sinh lời cao nhất. Nhưng đây cũng là điểm bất lợi cho Công ty trong bối cảnh bất động sản đóng băng như năm 2011.

c. Lưu chuyển tiền tệ

TT	Nội dung	Số tiền
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	63.649.352.225
2	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	-56.832.025.079
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	-113.053.856.786
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	-62.040.502.809
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	118.262.334.516
3	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6.817.327.146

Như vậy, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2011 của Công ty âm với số tiền 113.053.856.786 đồng, điều này gây nên sự lo ngại về khả năng tạo tiền để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn. Do vậy, khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào khả năng bán các hạng mục trong dự án Cát Bà cũng như khả năng các tổ chức tài chính tiếp tục cung cấp tín dụng và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư.

5. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát, cụ thể: được mời tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty quy định, cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty kịp thời và đầy đủ.

Từ những đánh giá và nhận định trên đây, Ban Kiểm soát khuyến nghị với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty một số vấn đề sau:

- Thận trọng trong việc mở rộng thi công các hạng mục tại dự án Cát Bà có xem xét đến khả năng bán hàng của các hạng mục này. Tiết giảm các khoản chi phí xúc tiến đầu tư, chi phí bán hàng và chi phí quản lý.
- Có phương án bán hàng, thu xếp vốn, xúc tiến đầu tư, thu hồi công nợ và bán các tài sản đã đầu tư không hiệu quả để khắc phục tình trạng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm như năm 2011.
- Có kế hoạch dòng tiền phù hợp với thực tế và đảm bảo trả nợ vay tổ chức tín dụng đúng hạn định.

II - KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM 2012

Kế hoạch công tác của Ban Kiểm soát trong năm 2012 tập trung vào các công việc chủ yếu sau:

- Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012.
- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.
- Định kỳ 6 tháng soát xét các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.
- Thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, Báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc 6 tháng và cả năm 2012;

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Các cổ đông
- Thành viên HĐQT
- Thành viên BTGD
- Thành viên BKS

T/M. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Ngô Thị Hoàng Nga