

Số: 0054/2019/BC-BKS

Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2019

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

*Căn cứ:*

- Luật Doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển du lịch Vinaconex;
- Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE);
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát trong năm 2018;

Ban Kiểm soát Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2018 như sau:

**A. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2018**

**1. Về nhân sự Ban Kiểm soát**

Năm 2018, Ban Kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên:

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| - Bà Nguyễn Thái Hà      | - Trưởng Ban Kiểm soát       |
| - Ông Tôn Thất Diên Khoa | - Thành viên Ban Kiểm soát ✓ |
| - Bà Lê Thu Minh         | - Thành viên Ban Kiểm soát ✓ |

Trưởng Ban Kiểm soát có trình độ chuyên môn về kế toán, các thành viên Ban Kiểm soát đều hoạt động kiêm nhiệm không chuyên trách.

**2. Về hoạt động của Ban Kiểm soát**

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp 2 lần trong năm, các thành viên tham dự họp thảo luận, phân công nhiệm vụ và đưa ra các ý kiến đóng góp với Công ty. Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty, đồng thời tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty trong quá trình quản lý, điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty; Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty;
- Kiểm tra, đánh giá các quy trình trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót trong hệ thống quản lý nội bộ, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp;



- Kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc;

- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo các quy định của Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan;

- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Giám đốc lập: Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính; giám sát Ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.

- Đề xuất Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm của Công ty.

### **3. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị**

3.1. Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định trong thẩm quyền của mình và tạo điều kiện để Ban điều hành thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh. Qua kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban điều hành đều tuân thủ theo các quy định của ĐHCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành. Trong năm 2018, Hội đồng quản trị họp 5 lần, ban hành 14 Nghị quyết (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản), nổi bật như:

- Nghị quyết số 01 ngày 24/1/2018 lựa chọn Công ty luật TNHH Davilaw tư vấn pháp lý cho Công ty trong việc khiếu nại Thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.

- Nghị quyết số 02 ngày 13/3/2018 phê duyệt phương án thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2010

- Nghị quyết số 03 ngày 13/3/2018 lập kế hoạch SXKD 2018 và kế hoạch SXKD 5 năm; Chương trình và nội dung ĐHCĐ thường năm năm 2018; Cơ cấu nhận sự cho HĐQT và BKS Công ty nhiệm kỳ tới.

- Nghị quyết số 05 ngày 22/3/2018 kiện toàn chức danh Tổng Giám đốc Công ty

- Nghị quyết số 06 ngày 02/4/2018 bầu Ông Dương Văn Mậu thành viên HĐQT giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2018 – 2023, kể từ ngày 02/4/2018.

- Nghị quyết số 07 ngày 02/4/2018 về việc phản hồi Thành phố Hải Phòng trong việc ban hành Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017; Lập hồ sơ quyết toán và kiểm toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá – Cát Bà; Công tác tổ chức lao động và tiền lương.

- Nghị quyết số 09 ngày 19/6/2018 thống nhất chủ trương cho UBND huyện Cát Hải tạm sử dụng tuyến đường trong dự án để phục vụ công tác đảm bảo an toàn giao thông trên địa bàn thị trấn Cát Bà.

- Nghị quyết số 11 ngày 05/9/2018 thống nhất kết quả SXKD 6 tháng đầu năm, chỉ đạo thực hiện kết quả SXKD 6 tháng cuối năm; Kiểm toán vốn đầu tư dự án; Rà soát và cầm lại một số mốc giới thuộc dự án; Rà soát thủ tục giao đất cho UBND huyện Cát Hải đầu tư tuyến đường đẩu nổi khu I – Vịnh Tùng Dinh; Phương án pháp lý về việc UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017

- Nghị quyết số 13 ngày 23/10/2018 thông qua toàn bộ hồ sơ khởi kiện Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Thành phố Hải Phòng.

- Nghị quyết số 14 ngày 8/11/2018 thông qua phương án huy động vốn để nộp tiền sử dụng đất; Triển khai hoạt động đầu tư tại dự án; Cơ cấu hợp đồng vay vốn với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

- 3.2. Trong năm 2018, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc có thay đổi về nhân sự cụ thể:
- Ngày 22/03/2018, Hội đồng quản trị Công ty miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Trung Thành và bổ nhiệm Ông Lê Văn Huy làm Tổng Giám đốc Công ty
  - Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 (ngày 27/3/2018) Ông Lê Văn Huy được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị của Công ty, Ông Nguyễn Trung Thành thôi đảm nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị.
- 3.3. Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Hội đồng quản trị.

**4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Giám đốc**

Ban giám đốc Công ty đã triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Trong năm 2018, Ban Giám đốc đã phấn đấu nỗ lực thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch chỉ tiêu doanh thu (đạt 2.424%) và lợi nhuận đề ra. Chỉ tiêu về giá trị SXKD chỉ đạt 50% kế hoạch đề ra do ảnh hưởng của việc Thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng các hoạt động đầu tư, kinh doanh tại dự án và Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND. Về chỉ tiêu thu tiền, với sự nỗ lực của Công ty đến ngày 5/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, trong vòng 2 tháng Công ty đã tích cực làm việc với khách hàng và kết quả thu tiền đã đạt 34% kế hoạch đề ra.

Ban giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; thực hiện công bố thông tin kịp thời và tuân thủ các quy định của các cơ quan Nhà nước đối với Công ty đại chúng và Công ty niêm yết.

Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Hội đồng quản trị.

**5. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018**

**5.1. Về thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh:**

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018 (triệu đồng)	Thực hiện 2018 (triệu đồng)	Tỷ lệ TH/KH
1	Giá trị sản lượng SXKD	1.217	613	50%
2	Doanh thu	550	13.334	2.424%
3	Tổng chi phí	17.551	24.369	139%
4	Lợi nhuận trước thuế	-17.001	-11.035	
5	Thu tiền từ SXKD	15.099	5.196	34%

**5.2. Về thực hiện các nội dung khác:**

Kết quả các nội dung khác theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 như sau:

- Phân phối lợi nhuận: Công ty không phân phối lợi nhuận năm 2018 do có lỗ lũy kế, phù hợp với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018: Công ty không chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018, phù hợp với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán: Công ty lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018 là Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE), phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.



- Trong năm 2018, dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã tích cực làm việc với các cấp, ngành của Thành phố Hải Phòng bằng nhiều biện pháp pháp lý như gửi Đơn khiếu nại,... Ngày 5/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, theo đó trong năm 2019 Công ty tiếp tục triển khai xây dựng Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

## 6. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2018:

### 6.1. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính:

Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính năm 2018 phù hợp với các quy định của UBCK Nhà nước và pháp luật hiện hành. Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Theo ý kiến của kiểm toán viên độc lập, Báo cáo tài chính năm 2018 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên:

*"Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp."*

#### *Vấn đề nhấn mạnh*

*Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.5 - Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 5/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2918/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Theo đó, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019.*

*Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.5 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, các BCTC đã được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty sẽ hoạt động liên tục, mặc dù tại ngày 31/12/2018 chỉ tiêu tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 401.156.586.490 đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2018 là 80.559.956.939 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 69.525.102.233 đồng) và Công ty có khoản vay với giá trị tại ngày 31/12/2018 là 85.002.428.218 đồng, đã quá hạn thanh toán và được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch giãn thời hạn trả nợ (thuyết minh số V.17). Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới sau khi UBND Thành phố Hải Phòng có QĐ số 2918/QĐ-UBND ngày 5/11/2018 về việc hủy bỏ Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 liên quan đến việc thu hồi đất do Công ty đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Báo cáo tổng hợp kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này."*

Bảng cân đối kế toán rút gọn tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính : đồng

TT	CHỈ TIÊU	Số dư 31/12/2018
	<b>TÀI SẢN</b>	<b>864.809.827.568</b>
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>32.620.024.573</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	6.756.793.737
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	50.448.031
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	21.966.445.147
4	Tài sản ngắn hạn khác	3.846.337.658
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>832.189.802.995</b>
1	Tài sản cố định	3.919.789.730
2	Tài sản dở dang dài hạn	798.227.141.005
3	Tài sản dài hạn khác	30.042.872.260
	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>864.809.827.568</b>
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>577.794.191.481</b>
1	Nợ ngắn hạn	433.776.611.063
2	Nợ dài hạn	144.017.580.418
<b>B</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>287.015.636.087</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	360.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	10.996.500.000
3	Cổ phiếu quỹ	-19.628.513.946
4	Quý đầu tư và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	16.207.606.972
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-80.559.956.939

6.3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

ĐVT : đồng

TT	Chỉ tiêu	Kết quả năm 2018
<b>1</b>	<b>Doanh thu và thu nhập</b>	<b>13.333.932.812</b>
	- Doanh thu bất động sản	12.514.045.000
	- Doanh thu tài chính	819.887.812
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>24.368.787.518</b>
	- Giá vốn bất động sản	4.733.576.054
	- Chi phí tài chính	11.530.174.802
	- Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.007.956.744
	- Chi phí khác	97.079.918
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>- 11.034.854.706</b>

- Chi phí tài chính năm 2018 ghi nhận 11.530 triệu đồng, tăng so với 1.394 triệu đồng năm 2017, chủ yếu do trong năm chi phí tài chính khác tăng từ 3 triệu năm 2017 lên mức 1.308 triệu năm 2018 và năm 2018 ghi nhận khoản phí bảo lãnh vay vốn 1.703 triệu đồng.

Để thực hiện dự án Cát Bà Amatina, Công ty vay tín dụng dài hạn của Agribank – Sở Giao dịch, số dư 31/12/2017 là 85.622.428.218 đồng, trong năm 2018 Công ty trả nợ được 500.000.000 đồng, đến 31/12/2018 dư nợ vay còn 85.122.428.218 đồng. Với mức lãi suất 9,8%/năm thì hàng năm Công ty phải trả lãi ngân hàng 8.514 triệu đồng (mục VI/17 và VI/4 trong báo cáo kiểm toán 2018).

- Ngoài ra hàng năm Công ty phải trả TCT phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng, năm 2017 là 1.705 triệu đồng, năm 2018 là 1.703 triệu đồng (mục VII/4 báo cáo kiểm toán 2018).

7. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Việc phối hợp giữa Ban Kiểm soát đối với các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong năm 2018 thuận lợi, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc tạo điều kiện cho Ban kiểm soát làm việc, tham gia các cuộc họp và trao đổi để nắm bắt thông tin kịp thời.

## 8. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

- Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán và các chỉ tiêu tài chính thực hiện năm 2018 của Công ty.
- Đề nghị Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty tích cực trong công tác huy động vốn để nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 51/TB-CCT ngày 9/1/2019 của Cục thuế huyện Cát Hải là 284,11 tỷ đồng, tránh rủi ro về mặt pháp lý (thu hồi lại dự án do không nộp tiền sử dụng đất, vi phạm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước) đồng thời để giảm áp lực tài chính trong việc phải nộp tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất đề nghị Công ty làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các Sở ban ngành liên quan để xin giảm tiền phạt chậm nộp.
- Đề nghị Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc tiếp tục nỗ lực thực hiện các biện pháp nâng cao năng lực tài chính; thực hiện các thủ tục lập và điều chỉnh lại quy hoạch tổng thể, phát triển dự án thành khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp, đẳng cấp, hài hòa với cảnh quan tự nhiên phù hợp và đáp ứng tốt với nhu cầu thị trường.

## 9. Kế hoạch hoạt động năm 2019 của Ban Kiểm soát

Để hoàn thành nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát trình Đại hội kế hoạch làm việc năm 2019 như sau:

- Tiếp tục nhiệm vụ kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,
- Xem xét các kế hoạch, báo cáo về tình hình SXKD của Công ty, các quy định về quản lý tài chính, các quy chế về quản lý lao động, chế độ tiền lương, các chế độ liên quan đến Công ty và tập thể người lao động;
- Kiểm tra sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của Công ty định kỳ và đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cổ đông Công ty;
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý của Công ty năm 2019, đảm bảo tính minh bạch và chính xác các số liệu trong công bố thông tin cho các cổ đông;
- Duy trì sự phối hợp công tác chặt chẽ giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các phòng ban trực thuộc Công ty để tìm hiểu các khó khăn, vướng mắc của Công ty, đề xuất với Công ty hướng giải quyết;
- Tham gia các cuộc họp định kỳ và đột xuất của Hội đồng quản trị.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong năm 2018.

Ban Kiểm soát xin chân thành cảm ơn các Quý cổ đông, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ công nhân viên Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex đã phối hợp, giúp đỡ Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ trong nhiệm kỳ vừa qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

### Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên năm 2019,
- Các thành viên BKS,
- Lưu TCHC.

