

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO**  
**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT CTCP DU LỊCH**  
**KIM LIÊN NĂM 2024**

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025)

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam khóa 14 thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên,

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban kiểm soát CTCP Du lịch Kim Liên năm 2024 như sau :

Ban kiểm soát CTCP Du lịch Kim Liên gồm 03 thành viên là:

- Ông Bùi Lê Quang - Trưởng ban
- Bà Dư Thị Hải Yến - thành viên
- Bà Trần Thị Minh Thu - thành viên

**I/ Hoạt động của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát đã lập kế hoạch công tác, phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên. Ban kiểm soát (“BKS”) đã thực hiện nhiệm vụ giám sát và kiểm tra các mặt hoạt động của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên (“Công ty”) theo quy định tại điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty và giám sát việc thực hiện nhiệm vụ HĐQT giao.
- Tham gia các cuộc họp thường kỳ của HĐQT để nắm bắt việc điều hành chỉ đạo cũng như việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ.
- Thẩm định báo cáo tài chính sáu tháng và cả năm của Công ty.

Ban kiểm soát đã nắm bắt thông tin kịp thời về tình hình hoạt động của Công ty và BKS đã đưa ra các kiến nghị với HĐQT và Ban điều hành nhằm hoàn thiện công tác quản trị điều hành Công ty.

**II/ Giám sát tình hình thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập**

- Báo cáo về lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập

Hội đồng Quản trị Công ty và Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập dựa trên các tiêu chuẩn về chuyên môn, kinh nghiệm và chi phí.

Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

**III/ Giám sát tình hình kinh doanh và tài chính của Công ty**

a/ Kết quả kinh doanh và tình hình vốn của Công ty năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu			Lợi nhuận trước thuế			Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
		Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ % hoàn thành	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ % hoàn thành	
2024	62,94		68,523			(5,095)	(5,228)	

**b/ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024**

ĐVT: 1000 đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	So sánh	
					TH 2024/TH2023	TH2024/KH 2024
<b>A</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>65,605,787</b>	<b>67,250,000</b>	<b>68,523,449</b>	<b>104.4</b>	<b>101.9</b>
I	THU TỪ HĐ SXKD	62,755,771	65,700,000	66,205,019	105.5	100.8
1	DT Khách sạn	14,633,617	15,000,000	12,168,743	83.2	81.1
2	DT Nhà hàng	10,480,561	12,000,000	9,985,312	95.3	83.2
3	DT khác	37,641,592	32,083,635	44,050,965	117.0	137.3
II	THU TỪ HĐ TÀI CHÍNH	2,801,123	1,500,000	2,228,692	79.6	148.6
<b>III</b>	<b>THU NHẬP KHÁC</b>	<b>48,893</b>	<b>50,000</b>	<b>89,738</b>		
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ</b>	<b>60,831,081</b>	<b>72,387,628</b>	<b>73,752,158</b>	<b>121.2</b>	<b>101.9</b>
I	CHI PHÍ HĐ SXKD	60,821,094	72,337,628	73,660,603		
II	Chi phí khác	9,987	50,000	91,555		
<b>C</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<b>4,774,706</b>	<b>-5,137,628</b>	<b>-5,228,708</b>		

**c/ Kết quả hoạt động kinh doanh các bộ phận năm 2024**

Đơn vị tính: VNĐ

Bộ phận	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận
Khách sạn	12.168.743	14.153.978	-1.985.235
Nhà hàng	9.985.312	11.892.703	-1.907.391
Thuê VP, Kios	36.250.237	31.268.861	4.981.376
Trông xe	6.360.808	4.308.089	2.052.720
Giặt là	808.603	2.180.955	-1.372.352
Bể bơi	203.702	36.727	166.975
Khác (chung cty)	427.614	9.819.292	-9.391.678
<b>Tổng DT và CP hoạt động kinh doanh</b>	<b>66.205.019</b>	<b>73.660.605</b>	<b>-7.455.585</b>
<b>Lợi nhuận hoạt động tài chính</b>	<b>2.228.692</b>		<b>2.228.692</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>89.738</b>	<b>91.555</b>	<b>-1.817</b>
<b>Tổng lợi nhuận</b>			<b>-5.228.709</b>

➤ **Nhận xét, đánh giá của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh năm 2024**

● **Về Doanh thu:** năm 2024, Công ty thực hiện 68,523 tỷ đồng, bằng 104,4% so với cùng kỳ năm 2023 và đạt 101,9% kế hoạch năm.

So với cùng kỳ năm 2023: Doanh thu khách sạn giảm 16,8%; Doanh thu nhà hàng giảm 4,7%; Doanh thu trông xe tăng 6,5%; Doanh thu khai thác mặt bằng tăng 20,6%.

\* **Về Chi phí :**

Tổng chi phí năm 2024 là 73,752 tỷ đồng, tăng 21,2% so với cùng kỳ năm 2023.

Nhà nước điều chỉnh lại đơn giá cho thuê đất tăng lên 25% từ Q4/2024, nên trong năm 2024 Công ty phải gánh thêm hơn 2 tỷ đồng chi phí thuê đất.

● **Về lợi nhuận:**

Lợi nhuận sau thuế năm 2024: Công ty **lỗ 5,228 tỷ đồng**.

Kinh doanh khách sạn và nhà hàng đều lỗ do phân bổ chi phí tiền thuê đất và doanh thu chưa bù đắp chi phí.

Cho thuê văn phòng, trông xe là có lãi.

**d/ Kết quả giám sát tài chính năm 2024 như sau:**

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2024		
<b>I</b>	<b>Tổng Tài sản</b>	77,859		
1	Tài sản ngắn hạn	51,835		
2	Tài sản dài hạn	26,024		
<b>II</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	77,859		
1	Nợ phải trả	14,919		
2	Nguồn vốn chủ sở hữu	62,94		
Chỉ tiêu		Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
<b>Cơ cấu tài sản</b>				
-	Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	%	78,06	66,57
-	Tài sản dài hạn/tổng tài sản	%	21,94	33,43
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>				
-	Nợ phải trả/tổng nguồn vốn	%	17,92	19,16
-	Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn	%	82,07	80,84
<b>Khả năng thanh toán</b>				
-	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	7,36	5,86
-	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	8,8	5,83

*Cơ cấu tài sản của Kim Liên:* tỷ trọng tài sản ngắn hạn/tổng tài sản năm 2024 giảm nhiều so với năm 2023; cơ cấu tài sản của Công ty thay đổi theo hướng tăng tỷ trọng tài sản dài hạn và giảm tỷ trọng tài sản ngắn hạn. Hoạt động kinh doanh của Công ty kém hơn năm 2023. Năm 2024 Công ty đã lỗ 5,095 tỷ đồng.

*Cơ cấu nguồn vốn của Kim Liên:*

+ *Hệ số nợ giảm mạnh* thể hiện khoản nợ phải trả tăng nhẹ so với năm 2023.

+ *Hệ số tài trợ (nguồn vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn) năm 2024 giảm so với năm 2023* phản ánh khả năng tự chủ của doanh nghiệp về tài chính kém đi so với năm 2023.

*Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty năm 2023 giảm mạnh so với năm 2023 (giảm từ 7,36 xuống 5,86) và khả năng thanh toán nhanh của Công ty năm 2024 giảm mạnh so với năm 2023 (giảm từ 8,8 xuống 5,83) phản ánh khả năng tài chính để trả các khoản nợ ngắn hạn của Công ty năm 2024 kém đi rất nhiều so với năm 2023.*

**e/ Báo cáo về chi trả cổ tức, chi trả thù lao HĐQT và BKS**

➤ **Tình hình chi trả cổ tức:**

Năm 2024 Công ty không chi trả cổ tức cho cổ đông do doanh thu của Công ty không đủ bù đắp chi phí.

➤ **Thực hiện chi trả thù lao HĐQT và BKS:**

Công ty đã trả thù lao HĐQT và BKS hàng năm và hạch toán đúng quy định hiện hành.

Thù lao HĐQT và BKS năm 2024 là: 866.000.000 đồng.

**f/ Báo cáo công nợ và trích lập dự phòng tại 31/12/2024**

➤ **Báo cáo công nợ tại 31/12/2024:**

a/ Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 7.494.810.993 đồng.

Trong đó:

+ Phải thu của Khách sạn Kim Liên 1 là 2.039.648.833 đồng; (đa số khách hàng đã chuyển trả trong tháng 01/2025).

+ Phải thu của cho thuê kiot là : 3.719.870.267 đồng;

+ Phải thu tiền điện nước là : 1.654.101.979 đồng;

+ Phải thu của giặt là : 20.038.914 đồng

+ Phải thu của nhà hàng là: 61.151.000 đồng

b/ Phải thu ngắn hạn khác của khách hàng là 724.910.740 đồng.

c/ Các khoản tiền gửi tại các Chi nhánh của Ngân hàng TMCP Lạc Phát.

Các Hợp đồng tiền gửi khi đến hạn tự động quay vòng, lãi suất áp dụng theo biểu lãi suất của Ngân hàng TMCP Lạc Phát tại thời điểm quay vòng. Kỳ hạn tiền gửi từ 02 tháng đến 13 tháng. Lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,9%/năm.

Số dư tiền gửi tại các Chi nhánh Ngân hàng TMCP Lạc Phát tại 31/12/2024 là : 44 tỷ đồng, trong đó có 01 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng với số tiền gốc là 4 tỷ đồng và 01 hợp đồng kỳ hạn 13 tháng với số tiền gốc là 5 tỷ đồng.

➤ **Báo cáo trích lập dự phòng tại 31/12/2024:**

Thời điểm 31/12/2024, Công ty đã trích lập dự phòng thêm 124.422.804 đồng theo quy định của Bộ Tài chính.

Tổng số tiền Công ty trích lập dự phòng tại 31/12/2024 là 580.945.179 đồng (một số khoản nợ khó đòi phát sinh từ các năm trước như: Vinaline, Công ty XD P/E; Sông Đà 11, Sông Đà 2, Cơ giới xây lắp và thi công trong hầm, Công ty cung ứng tàu biển Hải Phòng, Công ty vận tải biển Vinaship; CTCP Lữ hành Sao Việt, CTCP Du lịch Quốc tế Khánh Sinh, khách hàng Nguyễn Văn Linh (thuê sân Tennis)...

**g/ Báo cáo về tình hình sử dụng mặt bằng năm 2024 (Hợp đồng cho thuê Văn phòng – Kiốt)**

Tại thời điểm đến 31/12/2024 có tổng số 59 hợp đồng, thời hạn hợp đồng kéo dài đến hết năm 2029.

- + Có 28 hợp đồng hiệu lực đến 31/12/2024
- + Có 20 hợp đồng hiệu lực đến 31/12/2025
- + Có 09 hợp đồng hiệu lực đến 31/12/2026
- + Có 01 hợp đồng hiệu lực đến 31/12/2027
- + Có 01 hợp đồng hiệu lực đến 31/12/2029

Cần ký lại thời hạn hợp đồng đến 31/12/2026 do dự án Kim Liên có thể triển khai sớm.

**h/ Báo cáo về lao động và tiền lương năm 2024:**

STT	Nội dung	Số lao động tại 31/12/2023	Số lao động tại 31/12/2024	Tăng/Giảm lao động 2024/2023
1	Khách sạn	59	57	-2
2	Nhà hàng	43	43	
3	Phụ trợ	50	49	-1
4	Ban điều hành	4	5	+1
5	Tổng	156	154	-2

Tất cả các lao động đều được Công ty ký hợp đồng lao động. Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động theo quy định.

Tiền lương và thu nhập của người lao động được hạch toán sổ sách và đóng thuế thu nhập cá nhân theo quy định.

Trong năm 2024 có 03 lao động chấm dứt hợp đồng. Tổng số tiền trợ cấp thôi việc và tiền hỗ trợ nghỉ việc là 94.591.200 đồng.

Trong năm 2024 Công ty tăng cường thêm 01 phó Tổng Giám đốc.

**i/ Báo cáo tình hình thuê đất khu A+B và 57 Trần Phú của Công ty tại thời điểm 31/12/2024**

Công ty đã thực hiện thanh toán tiền thuê đất theo thông báo cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Tổng tiền phải nộp theo TB/TK/tạm tính	Đã nộp	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Thuế Đất Năm 2024</b>			
1	Số 5+7 Đào Duy Anh cả năm	32.907.152.037	32.907.152.037	
	Thuế sử dụng PNN	368.221.946	368.221.946	
2	Thuê đất Số 57 Trần Phú Kỳ 1	1.277.290.123	1.277.290.123	
	Thuê đất Số 57 Trần Phú Kỳ 2	1.277.290.123	1.277.290.123	

3	Thuê nhà Quý 1/2024	452.053.800	452.053.800	
	Thuê nhà Quý 2/2024	452.053.800	452.053.800	
	Thuê nhà Quý 3/2024	452.053.800	452.053.800	
	Thuê nhà Quý 4/2024	452.053.800	452.053.800	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>37.638.169.429</b>	<b>37.638.169.429</b>	

**k/ Báo cáo chi phí cho Dự án Công trình thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng và khách sạn căn hộ của Công ty tại 31/12/2024.**

Năm 2024 Công ty không phát sinh chi phí cho dự án. Tại thời điểm 31/12/2024, Chi phí kết chuyển cho dự án Kim Liên là: **15.326.137.320 đồng** (không bao gồm VAT).

Theo công văn số 59/CV-KL ngày 02/12/2020 của CTCP ThaiHolding gửi CTCP Du lịch Kim Liên thì căn cứ vào khoản 5.2.2 Điều 5 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/7/2020 giữa CTCP Du lịch Kim Liên và CTCP ThaiHolding, ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực, CTCP ThaiHolding chịu trách nhiệm chi trả toàn bộ các chi phí liên quan đến dự án (bao gồm cả các khoản thuế nhà thầu phát sinh), **CTCP ThaiHolding đã chuyển cho CTCP Du lịch Kim Liên 6.078.808.309 đồng (đã bao gồm VAT).**

#### **IV/ Giám sát tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành**

- Hội đồng quản trị Công ty có 05 thành viên đủ cơ cấu để hoạt động theo quy định của Điều lệ Công ty.

- Các phiên họp của Hội đồng quản trị được tổ chức phù hợp với Điều lệ Công ty.

- Các thành viên HĐQT đã hoạt động tuân thủ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

#### **V/ Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông**

Nhìn chung, Ban kiểm soát đã được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc tạo điều kiện để Ban Kiểm soát làm việc. Công ty đã cung cấp các thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty. BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về vi phạm của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

#### **VI/ Đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát có 03 thành viên, trong đó có 01 Trưởng Ban và 02 thành viên. Các thành viên BKS đều hoạt động độc lập, không giữ chức vụ quản lý tại Công ty, không làm việc tại bộ phận Kế toán tại Công ty. Trên cơ sở cơ sở quyền và nhiệm vụ đã quy định tại Điều lệ Công ty, BKS đánh giá kết quả hoạt động của BKS như sau:

- Đã thực hiện đúng chức năng của BKS trong việc giám sát các hoạt động quản lý, điều hành Công ty của HĐQT và Ban Tổng Giám.

- Đã hoàn thành tốt việc thẩm định Báo cáo tài chính hằng năm.

- Đã có những đề xuất, kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc để tăng cường công tác quản trị, giảm thiểu rủi ro nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh doanh của Công ty.

- Hoạt động theo đúng quyền hạn và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty.

- Tổ chức phiên họp định kỳ theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

- Đề giải quyết kịp thời các công việc phát sinh, BKS thường xuyên trao đổi, lấy ý kiến các thành viên qua điện thoại, thư điện tử.

- Trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao, BKS luôn thực hiện một cách trung thực, cẩn trọng, lấy việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông là nhiệm vụ trọng tâm; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

#### **VII/ Kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

**1/ Đối với các khoản nợ phải thu đến hạn và quá hạn:** Công ty thực hiện đối soát công nợ và Ban lãnh đạo Công ty tăng cường chỉ đạo đơn đốc tiếp tục thu hồi công nợ đã đến hạn và quá hạn.

**2/ Về Ban kiểm soát nội bộ:** Đề nghị HĐQT Công ty kiện toàn Ban kiểm soát nội bộ để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát nội bộ.

**3/ Đề nghị Công ty xây dựng mới Quy chế tài chính** (Công ty đang áp dụng Quy chế tài chính năm 2009) và Quy chế tiền lương (Công ty đang áp dụng Quy chế tiền lương năm 2016) cho phù hợp với hiện tại.

**4/ Tại 31/12/2024** Vốn chủ sở hữu của Công ty là **62,94** tỷ đồng trong đó chi phí đã chi cho dự án Kim Liên là 15,32 tỷ đồng. Tiền thuê đất bình quân hàng năm đã tăng khoảng gần 08 tỷ đồng bắt đầu từ quý 4/2024.

Đề nghị Công ty đổi mới mô hình hiện tại, tái cơ cấu các bộ phận, tinh giản nhân sự và xây dựng phương án kinh doanh có lãi trong năm 2025.

5/ Đề nghị Công ty rà soát hồ sơ các khoản nợ phải thu khó đòi đủ điều kiện trích lập dự phòng để trích lập dự phòng theo quy định, tránh rủi ro khi quyết toán thuế sẽ bị loại khỏi chi phí.

6/ Rà soát ký lại các hợp đồng theo diện tích thực tế và theo giá thị trường với thời hạn hiệu lực của các hợp đồng là 31/12/2026.

7/ Đề nghị Hội đồng Quản trị xây dựng và ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam.

## **VIII/ KẾ HOẠCH LÀM VIỆC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025**

Để hoàn thành nhiệm vụ kiểm soát theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch làm việc năm 2025 như sau:

- 1/Thực hiện kiểm tra, giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- 2/ Thực hiện kiểm soát Công ty định kỳ 06 tháng và cả năm.
- 3/ Thực hiện việc kiểm soát theo yêu cầu của HĐQT hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại Điều lệ Công ty.
- 4/ Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị.
- 5/ Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban kiểm soát với Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc và các phòng/đơn vị chức năng trong Công ty.

Kính thưa Đại hội, thay mặt Ban kiểm soát, tôi đã trình bày báo cáo của BKS năm 2024, kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin cảm ơn toàn thể các cổ đông đã tin tưởng giao cho chúng tôi nhiệm vụ kiểm soát hoạt động của Công ty trong thời gian qua, xin cảm ơn Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ trong suốt nhiệm kỳ.

Xin trân trọng cảm ơn.

### **Nơi nhận**

- Các cổ đông;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN**  
*(đã ký)*

**Bùi Lê Quang**