

**TÔNG GIÁM ĐỐC**  
**Vũ Hồng Quỳnh**



Số: 01/2023/HĐQT-BC

Hà Nội, ngày 30 tháng 05 năm 2023

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

*Về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch và mục tiêu năm 2023*

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là “**Công ty**” hoặc “**Ninh Vân Bay**”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty về tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022 và kế hoạch và mục tiêu năm 2023 của Công ty, như sau:

### **I. KHÁI QUÁT CHUNG:**

Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 từ năm 2019-2021 đã khiến ngành Du lịch Việt Nam gần như đóng băng, hàng triệu lao động mất việc làm. Từ giữa tháng 3 năm 2022, khi Chính phủ chính thức mở cửa trở lại hoạt động du lịch, cùng với cả nước, Chính quyền, người dân và cộng đồng doanh nghiệp trong lĩnh vực du lịch đã nỗ lực vượt khó, khôi phục mạnh mẽ các hoạt động du lịch. Theo số liệu của Tổng cục Du lịch Việt Nam, năm 2022, lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam ước đạt 3,5 triệu lượt, tổng số khách du lịch nội địa ước đạt trên 101,3 triệu lượt. Tổng thu du lịch ước đạt 495 nghìn tỷ đồng. Tại Lễ trao Giải thưởng Du lịch Thế giới năm 2022 - khu vực châu Á và châu Đại Dương, Du lịch Việt Nam đã nhận được 16 giải thưởng du lịch, tiếp tục khẳng định thương hiệu, vai trò và vị thế của du lịch Việt Nam trong khu vực và toàn thế giới, tạo nên bức tranh đầy màu sắc và hấp dẫn của ngành du lịch Việt Nam khi khép lại hoạt động du lịch năm 2022. Đây chính là tiền đề tạo động lực cho du lịch Việt Nam cất cánh phát triển mạnh mẽ hơn nữa trong năm 2023.

Hiện nay Ninh Vân Bay đang sở hữu các khu nghỉ dưỡng có thương hiệu và danh tiếng trên thị trường bất động sản du lịch tại Việt Nam là Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay và Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Resort&Spa. Mặc dù hoạt động kinh doanh của các khu nghỉ dưỡng cũng bị ảnh hưởng cùng với tình hình chung của ngành du lịch nghỉ dưỡng, nhưng với những giải pháp và nỗ lực phục hồi du lịch của Việt Nam các khu nghỉ dưỡng được dự đoán sẽ đạt tăng trưởng vượt bậc trong kết quả kinh doanh trong năm 2023.

### **II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022:**

#### **2.1. Đánh giá chung các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2022:**

Trong năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thực hiện các công tác sau:

- Thực hiện đầy đủ chức năng của Hội đồng Quản trị trong việc chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc nhằm thực hiện thành công các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và trong điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Phối hợp chặt chẽ với Tổng Giám đốc và Ban điều hành để đưa ra các định hướng cũng như quyết sách kịp thời các yêu cầu kinh doanh cho Công ty;
- Quyết định việc cơ cấu lại mô hình kinh doanh và cơ cấu tổ chức của Công ty và công ty con để mang lại hiệu quả trong công tác quản lý;
- Triệu tập và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 & Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022;



- Chỉ đạo và tiếp tục triển khai các hoạt động tìm kiếm đầu tư thông qua việc hợp tác với các đối tác có năng lực và kinh nghiệm trong hoạt động mua/ sáp nhập doanh nghiệp để thúc đẩy các cơ hội đầu tư phát triển các dự án mới, tiềm năng cho mục tiêu xây dựng chuỗi dự án bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp của Công ty. Đồng thời đánh giá kết quả thực hiện của hoạt động đầu tư với các dự án cũ, điều chỉnh theo mục tiêu xây dựng chuỗi dự án bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp của Công ty. Công ty tiếp tục thực hiện định hướng chiến lược là tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và thông qua phương án khảo sát đầu tư trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng để chuẩn bị các điều kiện cần thiết cũng như tìm kiếm các cơ hội hợp tác, đầu tư hiệu quả phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty.
- Các thành viên Hội đồng Quản trị đặc biệt là các thành viên điều hành trong đó có vai trò của Tổng giám đốc - Người đại diện theo pháp luật đã trực tiếp tham gia chỉ đạo các hoạt động quản trị và điều hành hoạt động của Công ty.

Nhìn chung, công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và hoạt động của Công ty được duy trì thường xuyên và chặt chẽ giúp cho hoạt động của Công ty ổn định, thực thi đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, định hướng hoạt động theo thông lệ quốc tế, hướng trọng tâm vào công tác quản trị rủi ro, tuân thủ quy định của Điều lệ, quy định của pháp luật.

## **2.2. Các cuộc họp và quyết định của Hội đồng Quản trị năm 2022:**

Để bảo đảm thuận tiện và kịp thời triển khai các hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị tiến hành các cuộc họp và tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng Quản trị bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị (Phụ lục số 01 kèm theo Báo cáo này).

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ các cuộc họp định kỳ theo quy định để cập nhật kết quả kinh doanh hàng quý và kế hoạch phát triển Công ty trong quý tiếp theo, cũng như kịp thời tổ chức các cuộc họp bất thường khi có các vấn đề phát sinh cần quyết định của HĐQT.

Cụ thể, Hội đồng Quản trị trong tổ chức 05 cuộc họp trong năm 2022, ban hành 11 Nghị quyết về các vấn đề thuộc thẩm quyền. Ngoài ra, các thành viên Hội đồng Quản trị cũng trực tiếp trao đổi và làm việc thông qua điện thoại, email để bàn bạc và thảo luận về tình hình hoạt động của Công ty.

## **2.3. Thù lao của Hội đồng Quản trị:**

Theo đúng kế hoạch thù lao Hội đồng Quản trị năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua và nguyện vọng của các thành viên Hội đồng Quản trị, các thành viên Hội đồng Quản trị sẽ nhận mức thù lao là 0 đồng cho năm 2022. Do đó, Công ty không thực hiện chi trả thù lao hoạt động năm 2022 cho các thành viên Hội đồng Quản trị.

## **III. KẾ HOẠCH VÀ MỤC TIÊU TRONG NĂM 2023:**

### **3.1. Triển khai các dự án của các bất động sản hiện có:**

#### **a) Triển khai Dự án phát triển Giai đoạn 2 của Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay:**

Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay (tại xã Vĩnh Lương, tỉnh Khánh Hòa) đạt chuẩn trên 5 sao với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là Six Senses Hotels Resorts and Spa. Trong năm 2022, Công ty đặt ra mục tiêu là hoàn thành mở rộng quy hoạch Giai đoạn 2 và đã thực hiện các công việc sau:

- Khảo sát hiện trạng và đánh giá các khu vực khả thi cho việc phát triển Giai đoạn 2;
- Hoàn thành thiết kế quy hoạch và thiết kế ý tưởng, kế hoạch kinh doanh cho Giai đoạn 2;



Kế hoạch mục tiêu năm 2023: triển khai khởi công xây dựng trên cơ sở quy hoạch tổng thể của Dự án phát triển Giai đoạn 2 của Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay.

**b) Triển khai Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt:**

Công ty đặt mục tiêu triển khai khởi công xây dựng Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt tại thành phố Phan Thiết trong năm 2023. Công ty đã lựa chọn tư vấn thiết kế hàng đầu của Pháp và Brazil có nhiều kinh nghiệm và giải thưởng trong lĩnh vực thiết kế dự án nghỉ dưỡng cao cấp, phương án thiết kế mang đậm phong cách và đẳng cấp của Ninh Vân Bay với sự liên kết chặt chẽ với các chuỗi bất động sản nghỉ dưỡng trong hệ thống có tính bền vững như Six Senses Ninh Vân Bay và Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa.

**c) Nâng cấp Dự án Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa:**

Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, một trong những khu nghỉ dưỡng hàng đầu tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đạt chuẩn 5 sao với thiết kế kiến trúc kiểu Pháp cổ độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế. Kế hoạch nâng cấp cải tạo dự kiến sẽ đưa khu nghỉ lên một tầm cao mới, xứng đáng với tiềm năng sẵn có, cụ thể:

- Dự án được các kiến trúc sư danh tiếng nghiên cứu phương án cải tạo Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa thành khu nghỉ đẳng cấp, hướng tới dòng sản phẩm cao cấp “Heritage Property” (Khu nghỉ Di sản).
- Kết nối và đưa các thương hiệu vận hành quản lý ở phân khúc đặc biệt cao cấp cho Khu nghỉ này.

**3.2. Tìm kiếm, nắm bắt các cơ hội đầu tư tiềm năng và phát triển dự án mới:**

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục tăng cường tìm kiếm và nắm bắt các cơ hội đầu tư tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản du lịch để thực hiện chiến lược mở rộng phát triển với mục tiêu tăng quy mô sở hữu khu nghỉ, khách sạn và sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng bất động sản 05 sao tại các thành phố lớn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các đô thị tiềm năng khác và tiếp tục khẳng định thương hiệu là công ty bất động sản du lịch đẳng cấp, sở hữu những dự án sang trọng, độc đáo với thương hiệu và phong cách riêng biệt.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay về tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022 và kế hoạch và mục tiêu năm 2023. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng Quản trị trân trọng cảm ơn sự tin tưởng của Quý Cổ đông trong thời gian qua và rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý cổ đông cho định hướng chiến lược và mục tiêu phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**VŨ HOÀNG LINH**

41-C  
Y  
ĂN  
IDUL  
NBA  
G-T



**Phụ lục số 01**

**CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2022**

*(Kèm theo Báo cáo số 01/2023/HĐQT-BC của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần  
Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ngày 30 tháng 5 năm 2023)*

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày họp	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT	04/3/2022	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
2	02/2022/NQ-HĐQT	22/4/2022	Thông qua việc bầu Ông Vũ Hồng Quỳnh giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
3	03/2022/NQ-HĐQT	22/7/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022
4	04/2022/NQ-HĐQT	10/8/2022	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022
5	05/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
6	06/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
7	07/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
8	08/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
9	09/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
10	10/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Miễn nhiệm chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
11	11/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Bổ nhiệm chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay



Số: 01/2023/BKS-BC

Hà Nội, ngày 30 tháng 05 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**Về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2022**  
**Và Kế hoạch hoạt động năm 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Du Lịch Ninh Vân Bay

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát ("BKS") theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") báo cáo Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên năm 2023 về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2022, phương hướng nhiệm vụ hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát, cụ thể như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**1.1. Cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024 hoạt động gồm 03 thành viên. Theo đó, cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát từ khi được bầu đến hiện nay gồm:

- Bà Đinh Thị Hạnh - Trưởng ban
- Ông Nguyễn Hồ Ngọc - Thành viên
- Bà Phạm Thị Thu Phương - Thành viên miễn nhiệm ngày 05 tháng 10 năm 2022
- Ông Vũ Hà Nam - Thành viên, bầu bổ sung ngày 05 tháng 10 năm 2022

**1.2. Các hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022**

Năm 2022, BKS đã tiến hành hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để Hội đồng quản trị ("HĐQT") bổ nhiệm đơn vị kiểm toán theo ủy quyền của Đại hội cổ đông thường niên năm 2022
- Ban Kiểm soát đã tập trung kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty, lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác hàng quý, xác định nội dung trọng điểm cho từng hoạt động đầu tư hay vận hành để xây dựng nội dung kiểm soát phù hợp.
- Tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT Công ty hàng quý, năm đồng thời đã có những góp ý, ý kiến tham gia về những vấn đề cần lưu ý trong hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty tại các cuộc họp.
- Kiểm tra, rà soát các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT để triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022, đánh giá những chỉ tiêu đạt được và chưa đạt.
- Kiểm tra, đánh giá thường xuyên công tác quản trị, điều hành & việc thực hiện nhiệm vụ SXKD của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc ("Ban TGD") theo đúng Nghị quyết của HĐQT đã ban hành và Điều lệ của Công ty.
- Rà soát các quy định, quy chế nội bộ của công ty, đưa ra các khuyến nghị sửa đổi bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế công ty và pháp luật quy định.
- Kiểm soát Báo cáo tài chính đã được Công ty Kiểm toán soát xét 06 tháng đầu năm và cả năm 2022, có ý kiến đóng góp đảm bảo báo cáo được lập theo chuẩn mực, phản ánh trung thực tình hình tài chính của công ty.
- Một số hoạt động khác theo phân công nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông.

Các Kiểm soát viên đã nỗ lực phát huy năng lực chuyên môn, kinh nghiệm trong việc giám sát hoạt động tài chính, giám sát việc quản lý và điều hành của HĐQT và Ban TGD để hoàn thành nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông giao, thực hiện đầy đủ chức





năng nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, góp phần cùng HĐQT và bộ máy điều hành thực hiện tốt những chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua.

## **II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY**

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh do Công ty cung cấp và quá trình làm việc của các Kiểm soát viên, BKS đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:

### **2.1. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc**

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, giám sát việc triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các nghị quyết HĐQT, bao gồm:

- Giám sát việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc thực hiện 11 nghị quyết, quyết định của HĐQT để thực hiện kế hoạch kinh doanh cũng như các nội dung mà ĐHĐCĐ thường niên 2022 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 đã thông qua. Theo đánh giá của BKS:
  - + Về hình thức, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức các phiên họp và ban hành các Nghị quyết theo đúng trình tự thủ tục, phù hợp chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT quy định theo Điều lệ Công ty.
  - + Về nội dung, các quyết định của HĐQT là phù hợp với chủ trương, định hướng về chiến lược, kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã quyết định thông qua.
- Chủ tịch HĐQT cùng các thành viên HĐQT đã tích cực triển khai, thực hiện nhiệm vụ được phân công, kịp thời nghiên cứu và có các nghị quyết, quyết định nhằm hỗ trợ, tạo điều kiện Ban Tổng giám đốc triển khai hoạt động kinh doanh và/hoặc xử lý các tồn tại, khó khăn vướng mắc trong hoạt động kinh doanh.
- Hoạt động công bố thông tin của Công ty được thực hiện đầy đủ trên các phương tiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật đối với Công ty niêm yết.
- Ban Tổng Giám đốc đã tích cực triển khai các nhiệm vụ công việc được giao nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đạt được kết quả như sau:
  - + Năm 2022, Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lãi 360 triệu đồng trên Báo cáo tài chính riêng và lãi 16.3 tỷ đồng trên Báo cáo tài chính hợp nhất.
  - + So với năm 2021, kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty tăng trưởng đồng thời cả về doanh thu và lợi nhuận sau thuế. Doanh thu thuần tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 ghi nhận đạt 337 tỷ đồng, tăng 166% so với năm 2021, hoàn thành 97.64% so với kế hoạch năm.
  - + Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 tăng mạnh chủ yếu do hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú, khách sạn và các dịch vụ đi kèm của các công ty con của Công ty đã phục hồi sau giai đoạn gián đoạn bởi các đợt giãn cách xã hội khi dịch bệnh bùng phát nghiêm trọng ở Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung.

### **2.2. Kết quả giám sát tình hình tài chính của Công ty**

#### **a) Về việc thực hiện chế độ kế toán và báo cáo tài chính**

Các BCTC riêng và BCTC hợp nhất lập trong năm 2022 được thực hiện trên cơ sở lựa chọn chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.

Công ty đã thực hiện công tác tài chính, kế toán, lập và kiểm toán báo cáo quyết toán tài chính năm 2022 tại các Công ty thành viên và Công ty mẹ.

Công ty thực hiện công tác hạch toán kế toán theo đúng quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam các số liệu tài chính được ghi nhận đầy đủ, chính xác từ việc tổng hợp số liệu chi tiết của các chứng từ gốc hợp pháp, hợp lý, hợp lệ, báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và của Công ty mẹ năm 2022 được lập đồng thời theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các chế độ quản lý tài chính.



**b) Kết quả công tác hạch toán kế toán và tình hình tài chính của Công ty**

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã được Ban Tổng giám đốc Công ty lập và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam với ý kiến của đơn vị kiểm toán xác nhận: báo cáo tài chính riêng/hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng/hợp nhất.

**c) Các chỉ tiêu cơ bản theo Báo cáo tài chính năm 2022 như sau:**

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	BCTC riêng kiểm toán	BCTC hợp nhất kiểm toán
1	Doanh thu thuần	-	337.305
2	Doanh thu hoạt động tài chính	33.032	10.144
3	Lợi nhuận gộp	-	170.012
4	Lợi nhuận thuần	219	27.754
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	361	29.081
6	Lợi nhuận sau thuế	361	16.321
7	Tài sản ngắn hạn	12.369	152.591
8	Tài sản dài hạn	744.910	946.649
9	Nợ phải trả	336.635	566.398
10	Vốn chủ sở hữu	420.645	532.842
11	Tổng cộng tài sản	757.280	1.099.240

**2.3. Thù lao của Ban Kiểm Soát trong năm 2022**

Theo đúng kế hoạch thù lao Ban Kiểm soát năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua và nguyện vọng của các thành viên Ban Kiểm soát, các thành viên Ban Kiểm soát sẽ nhận mức thù lao là 0 đồng cho năm 2022. Do đó, Công ty không thực hiện chi trả thù lao hoạt động năm 2022 cho các thành viên BKS.

**2.4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông**

- BKS đã nhận được đầy đủ các thông tin và nghị quyết của HĐQT, Báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty.
- Đại diện Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty; được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành Công ty
- Kiểm soát viên tham gia các phiên họp/lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT, trên cơ sở đó kịp thời theo sát các hoạt động của Công ty và việc thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT. Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty khi có yêu cầu bằng văn bản.
- BKS duy trì độc lập trong hoạt động kiểm tra giám sát của mình. Trong năm, BKS cũng chưa nhận được kiến nghị nào của cổ đông đối với chỉ đạo và điều hành của HĐQT, BKS, BGĐ và các cán bộ quản lý khác của Công ty.

**2.5. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát, tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát**

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ



Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy chế nội bộ có liên quan, BKS trong năm 2022 đã nỗ lực hoàn thành các công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ.

Trong năm 2022, BKS đã tổ chức họp 02 cuộc họp định kỳ và thường xuyên duy trì các nội dung họp ngắn, bất thường qua hình thức trực tuyến, điện thoại để phối hợp triển khai công việc giữa các thành viên được hiệu quả, và kịp thời trao đổi thông tin trong quá trình kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty.

#### **Kết luận của Ban Kiểm soát**

- Năm 2022, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty tổ chức thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp và tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Với sự nỗ lực của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 đã tiếp tục thể hiện sự phát triển của Công ty.
- Công tác đầu tư của Công ty được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật
- Ban Kiểm soát nhận định trong năm 2022, HĐQT và Ban Điều hành, các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ của mình trong khuôn khổ pháp lý hiện hành. Ban Kiểm soát đánh giá cao những cố gắng của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, đầu tư cũng như ứng phó kịp thời những biến động của thị trường và điều kiện tự nhiên trong điều kiện khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

#### **Kiến nghị của Ban Kiểm soát**

- Trong thời gian tới Công ty cần duy trì liên tục trong việc kiện toàn hệ thống quản lý và hệ thống nhân sự để phù hợp với quy mô hiện tại cũng như xu hướng phát triển của công ty.
- Đối với các khoản phải thu khó đòi Công ty đang trích lập dự phòng với số tiền gần 6 tỷ tại thời điểm ngày 31/12/2022, đề nghị Ban Tổng Giám đốc có giải pháp thu hồi khoản công nợ phải thu khó đòi này. Đáng chú ý đây là các khoản phải thu về chi phí thanh toán hộ. Trong đó, Công ty BIM Sài Gòn gần 750tr, Công ty CLB Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay gần 2,5 tỷ, Công ty Thạch Hưng gần 2,7 tỷ đồng.
- Khoản đầu tư vào Công ty Du lịch Tân Phú với số tiền 18,3 tỷ đã được Công ty trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư bằng giá gốc. Đề nghị Ban Tổng Giám đốc Công ty có biện pháp thu hồi hoặc thanh lý khoản đầu tư này, tạo dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm, đồng thời nghiên cứu các cơ hội đầu tư khác.
- Sự thay đổi lãi suất các khoản vay ngân hàng có xu hướng giảm trong năm 2023, Đề nghị Ban Tổng Giám đốc quyết liệt hơn trong việc tìm kiếm các nguồn vay vốn để tiết kiệm tốt đa chi phí sử dụng vốn vay. Chi phí lãi vay năm 2022 ghi nhận gần 25,6 tỷ tăng so với năm 2021 chỉ phát sinh giá trị 14,3 tỷ đồng.
- Lãi từ hoạt động đầu tư trong năm ghi nhận với giá trị 33 tỷ đồng nhưng dòng tiền thực tế thu được gần 18 tỷ theo phân tích của BC Lưu chuyển tiền tệ, đề nghị Công ty theo dõi việc thu hồi các khoản tiền lãi này để tối ưu hóa hiệu quả sử dụng dòng tiền.
- HĐQT Công ty quyết liệt hơn nữa trong chỉ đạo điều hành, phân giao rõ nhiệm vụ, thời gian hoàn thành đối với cấp quản lý Công ty đến các phòng ban, bộ phận, giám sát chặt chẽ tiến độ kết quả thực hiện.
- Tăng cường quảng bá, đẩy mạnh các chiến dịch marketing nhằm thu hút các nguồn khách du lịch trong và ngoài nước trong hoàn cảnh cả nước tiến tới mở cửa và chấp nhận sống chung với đại dịch.
- Thực hiện thêm các giải pháp để tăng nguồn lực tài chính bằng cách huy động vốn, tìm kiếm các nhà tài trợ vốn, tổ chức tín dụng có cơ chế tài trợ vốn phù hợp, đảm bảo dự án có khả thi cao và hiệu quả chuẩn bị cho các dự án đầu tư sắp tới của Công ty.

### **III. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NĂM 2023**

#### **3.1 Nhiệm vụ chung**

- Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.



- Trong năm 2023, Ban kiểm soát sẽ duy trì công tác kiểm soát định kì theo điều lệ của công ty và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, lấy ngăn ngừa làm mục tiêu chính, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và Luật doanh nghiệp, góp phần làm cho đơn vị ngày càng phát triển và đạt hiệu quả kinh doanh, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, quyền lợi của người lao động.

### 3.2 Nhiệm vụ cụ thể

- Phân công cụ thể và hợp lý công việc của các thành viên trong Ban kiểm soát, phụ trách kiểm soát hoạt động quản trị, điều hành, đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong kiểm soát hoạt động với HĐQT và Ban điều hành Công ty.
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ của Công ty.
- Kiểm soát việc triển khai thực hiện các quy chế nội bộ, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, & các nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- Kiểm tra giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.
- Đảm bảo đại diện Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình quản trị và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời đưa ra các cảnh báo kịp thời đảm bảo lợi ích của cổ đông.
- Kiểm soát các báo cáo tài chính trong năm tài chính 2023, thẩm định Báo cáo tài chính, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý, 6 tháng và cả năm 2023 của Công ty.
- Kiểm soát tình hình góp vốn và tham gia quản lý vốn góp, hiệu quả vốn góp vào các công ty con của Công ty.
- Giám sát tình hình thực hiện các Dự án đầu tư.
- Phân tích đánh giá tình hình tài chính, tình hình quản lý, sử dụng vốn, hiệu quả hoạt động và khả năng thanh toán nợ của Công ty, từ đó kịp thời đưa ra các đề xuất, cảnh báo hỗ trợ hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- Thực hiện các công việc khác quy định tại quy chế, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.
- Thực hiện các báo cáo định kỳ của Ban kiểm soát.

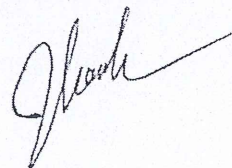
Trên đây là Báo cáo về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2022, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



ĐINH THỊ HẠNH





Số: 01/2023/TGD-BC

Hà Nội, ngày 30 tháng 05 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY  
Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”, “**NVT**” hoặc “**Ninh Vân Bay**”), xin báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023, cụ thể như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022:**

Năm 2022, ngành du lịch đặt mục tiêu sẽ đón 65 triệu lượt khách du lịch, trong đó khoảng 5 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam và tổng thu nhập từ khách du lịch đạt 400 nghìn tỷ đồng. Ban Tổng giám đốc nhận thấy đây là cơ hội để hồi phục hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con nên đặt mục tiêu kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh trong năm 2022 với tổng doanh thu hợp nhất đạt 345.4 tỷ tăng 173% so với năm 2021.

Trong năm 2022, ngành du lịch và dịch vụ lưu trú đã dần hồi phục sau giai đoạn bị ảnh hưởng nặng nề khi dịch bệnh bùng phát nghiêm trọng. Nhìn lại 01 năm mở cửa, mà rộng hơn là giai đoạn từ năm 2016 tới nay, tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc về du lịch năm 2023 với chủ đề “**Đẩy nhanh phục hồi-Tăng tốc phát triển**”, Thủ tướng đánh giá ngành du lịch Việt Nam đã đạt được kết quả đáng phấn khởi, trân trọng. Lượng khách nội địa tăng từ 57 triệu lượt năm 2015 lên 85 triệu lượt năm 2019. Khách quốc tế tăng từ 7,9 triệu lượt năm 2015 lên 18 triệu lượt năm 2019. Năng lực cạnh tranh của du lịch Việt Nam năm 2019 tăng 17 bậc so với năm 2011. Năm 2022, Việt Nam đón 3,66 triệu lượt khách quốc tế, 103 triệu lượt khách nội địa. Trong năm 2020 và 2021, mặc dù chịu tác động nặng nề bởi đại dịch, nhưng chỉ số năng lực phát triển du lịch của Việt Nam vẫn tăng, năm 2021 tăng 8 bậc so với năm 2019, xếp thứ 52/117; Việt Nam nằm trong số 3 quốc gia có mức độ cải thiện cao nhất thế giới. Từ tháng 11/2021, chúng ta đã thí điểm đón khách du lịch quốc tế và chính thức mở cửa hoàn toàn du lịch từ ngày 15/03/2022.

Cùng với sự phục hồi của ngành Du lịch, tỉ lệ lấp đầy phòng của các dịch vụ lưu trú đạt 52.53% ở khu nghỉ Ana Mandara Dalat Resort&Spa, và đạt 56.8% ở khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay trong năm 2022, trong khi tỉ lệ lấp đầy phòng của các dịch vụ lưu trú chỉ đạt khoảng 20% vào năm 2020 và giảm xuống dưới 10% trong năm 2021. Trong bối cảnh chung, Ban Tổng giám đốc đã không ngừng nỗ lực để đưa ra các giải pháp nhằm thúc đẩy doanh thu và tiết kiệm chi phí như tập trung chiến lược bán hàng và tiếp thị với thị trường khách nội địa, áp dụng chính sách giá linh hoạt đối với các đối tượng khách tại từng thời điểm, đẩy mạnh quảng bá thương hiệu đối với thị trường trong nước thông qua các hoạt động truyền thông trên các trang mạng (facebook, instagram...) và cộng tác với những người có tầm ảnh hưởng/những người nổi tiếng, tối ưu hóa các trải nghiệm của khách hàng trong khu nghỉ, tinh gọn đội ngũ nhân sự và quản lý chi phí hiệu



quả, đảm phán gia hạn thời gian trả nợ của các khoản vay ngân hàng của Công ty con... để bảo đảm duy trì ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con trong bối cảnh phục hồi sau giai đoạn khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh.

Một số chỉ tiêu cơ bản trong kết quả kinh doanh của Công ty năm 2022 như sau:

### 1.1. Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2021
1	Doanh thu thuần hợp nhất	337.305	345.450	126.670
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	170.012		17.205
3	Lợi nhuận/Lỗ trước thuế hợp nhất	29.081	51.687	-64.123
4	Lợi nhuận/Lỗ sau thuế hợp nhất	16.321	34.490	-62.149
5	Tổng cộng tài sản	1.099.240		1.085.843

### 1.2. Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2021
1	Doanh thu hoạt động tài chính	33.032	35.900	2
2	Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	361	1.600	-28.434
3	Lợi nhuận/Lỗ sau thuế	361	1.600	-28.434
4	Vốn điều lệ	905.000		905.000
5	Tổng cộng tài sản	757.279		747.626

Với những nỗ lực kể trên của Ban Tổng giám đốc, Công ty đã đẩy mạnh doanh thu trong năm 2022 sau giai đoạn chịu ảnh hưởng của dịch bệnh, hoạt động kinh doanh của Công ty đạt mức doanh thu thuần hợp nhất là 337.3 tỷ đồng, tăng 210.6 tỷ so với năm 2021 và hoàn thành 97.6% kế hoạch đề ra. Trong năm 2022, doanh thu hoạt động tài chính của Công ty mẹ ghi nhận 33 tỷ đồng, tăng 31 tỷ so với năm 2021 và hoàn thành 92% kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty ghi nhận lãi 16.3 tỷ, đạt 47.3 % so với kế hoạch năm 2022. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ ghi nhận lãi 361tr, đạt 22.6 % so với kế hoạch năm 2022.

### 1.3. Kết quả hoạt động đầu tư:

Hiện tại Công ty đang sở hữu 99,51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương qua đó gián tiếp trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An và Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt; đồng thời Công ty vẫn đang duy trì sở hữu 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.

- Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An sở hữu khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa tại thành phố Đà Lạt - một trong những khu nghỉ dưỡng hàng đầu tại thành





phổ du lịch này. Đây là một khu nghỉ có giá trị lịch sử, được hình thành bằng việc phục dựng các biệt thự cổ được người Pháp xây dựng từ những năm đầu của thế kỷ 19.

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt sở hữu dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Đây là một dự án tiềm năng, có quy mô gần 04 ha đất nằm tại vị trí đắc địa ven bờ biển Mũi Né, với dự kiến phát triển thành cụm dự án gồm 01 toà khách sạn và các biệt thự nghỉ dưỡng kèm các khu phụ trợ tiêu chuẩn quốc tế. Dự án góp phần hình thành nên mục tiêu phát triển chuỗi các khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Ninh Vân Bay ở các địa bàn du lịch trọng điểm của Việt Nam.

## II. KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2023

Trong tháng 3/2023, du lịch Việt Nam đã đón được 895.400 lượt khách du lịch quốc tế tăng 21,5 lần so với cùng kỳ năm trước. Trong quý I/2023, khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đạt gần 2,7 triệu lượt, tăng gấp 29,7 lần cùng kỳ năm 2022. Trong 3 tháng đầu năm, lượng khách du lịch nội địa và quốc tế đến Việt Nam tăng cao đã cho thấy những tín hiệu tích cực nên dự kiến mục tiêu đón 8 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2023 sẽ có thể thực hiện được. Ban Tổng giám đốc nhận thấy đây là cơ hội để hồi phục hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con nên đặt mục tiêu tăng trưởng mạnh trong kết quả kinh doanh trong năm 2023.

### 2.1. Một số chỉ tiêu kinh doanh của Công ty trong năm 2023:

Ban Tổng giám đốc dự kiến và trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Doanh thu hợp nhất:	384.600.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất:	35.500.000.000 đồng
- Doanh thu tài chính Công ty mẹ:	37.300.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ:	17.900.000.000 đồng

#### a) Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện 2022
1	Doanh thu thuần hợp nhất	384.643	337.305
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	51.672	29.081
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	35.578	16.321

#### b) Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện 2022
1	Doanh thu	47.389	33.032
2	Lợi nhuận trước thuế	17.956	361
3	Lợi nhuận sau thuế	17.956	361



Ban Tổng giám đốc dự kiến một số công việc, nhiệm vụ cần tập trung để triển khai kế hoạch kinh doanh trên như sau:

- Đẩy mạnh hoạt động bán hàng và tiếp thị đối với thị trường quốc tế nhằm tăng tỉ trọng khách nước ngoài ở các khu nghỉ;
- Sáng tạo và duy trì những trải nghiệm độc đáo và thú vị dành cho khách hàng nhằm thu hút các đối tượng khách hàng có kỳ nghỉ dài ngày;
- Tập trung cải tạo và nâng cấp các tiện ích trong khu nghỉ nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và duy trì tiêu chuẩn cao cấp của các khu nghỉ;
- Tăng cường công tác giám sát, quản lý chi phí hiệu quả và tiết kiệm;
- Đánh giá, xem xét hiệu quả và lên kế hoạch điều chỉnh, thay đổi các khoản đã đầu tư trước đây.

## 2.2. Kế hoạch đầu tư trong năm 2023:

Trong năm 2023, Công ty đánh giá tiếp tục tìm kiếm và nắm bắt các cơ hội đầu tư tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản du lịch để thực hiện chiến lược mở rộng phát triển và tăng quy mô sở hữu bất động sản du lịch.

- Tìm kiếm các quỹ đất tiềm năng tại nhiều địa phương khác nhau;
  - Tiến hành các cuộc khảo sát và đánh giá phân tích để lựa chọn các dự án có vị trí khả thi, phù hợp với các tiêu chí phát triển bất động sản du lịch của Công ty;
  - Làm việc với các chuyên gia tư vấn quốc tế và trong nước về ý tưởng phát triển dự án;
  - Tìm kiếm và thẩm định các khách sạn và khu nghỉ dưỡng tiềm năng và phù hợp định hướng phát triển, thỏa mãn các tiêu chí và có hiệu quả đầu tư tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh và các đô thị tiềm năng khác;
  - Lập phương án kinh doanh, đề xuất phương án thu xếp và huy động vốn cho các dự án để đầu tư hiệu quả.
- Triển khai xây dựng và khai thác Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt- Mũi né

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023. Ban Tổng giám đốc trân trọng cảm ơn sự quan tâm, tin tưởng, hợp tác và ủng hộ của Quý Cổ đông đối với Công ty trong thời gian qua và rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành của Quý Cổ đông cho mục tiêu và chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Hồng Quỳnh



Số: 01/2022/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 07 tháng 06 năm 2023

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
*Về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;

Căn cứ vào tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua các Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng được kiểm toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm các nội dung sau:

- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Kết quả sản xuất, kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính.

(Nội dung chi tiết của các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Công ty đã được công bố thông tin theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Vũ Hoàng Linh



Số: 02/2023/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 07 tháng 06 năm 2023

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
*Về việc thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022  
và Kế hoạch năm 2023*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCD”) thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) năm 2022 và kế hoạch tổng mức thù lao HĐQT, BKS năm 2023:

**1. Thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của năm 2022:**

- Tổng mức thù lao theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCD của ĐHĐCD thường niên ngày 22/04/2022 đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát cùng là 0 VNĐ (0 đồng).
- Tổng mức thù lao đã chi trả đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2022 là 0 VNĐ (0 đồng).

**2. Thông qua kế hoạch thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của năm 2022:**

Do Công ty vẫn đang phải khắc phục những hệ quả để lại của đại dịch Covid-19 trong những năm trước, đồng thời, xuất phát từ nguyện vọng của các thành viên HĐQT, BKS hiện tại, HĐQT kính trình ĐHĐCD thông qua kế hoạch thù lao năm 2023 như sau:

Sтт	Nội dung	Tổng mức thù lao 2023 (VNĐ)
1	Các thành viên Hội đồng quản trị	0 VNĐ
2	Các thành viên Ban kiểm soát	0 VNĐ

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Vũ Hoàng Linh



**TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT**

*Về việc danh sách công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay,

Thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“**Công ty**”) và các quy định của pháp luật, Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc lựa chọn danh sách công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty, cụ thể như sau:

**1. Tiêu chí lựa chọn:**

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết năm 2023;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán và có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức ngân hàng, tài chính lớn tại Việt Nam;
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý phù hợp với chất lượng kiểm toán.

**2. Danh sách công ty kiểm toán:**

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Danh sách công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty gồm:

- (1) Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) - Địa chỉ: Tòa nhà Hoà Bình, 106 Hoàng Quốc Việt, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
- (2) Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Địa chỉ: Số 2, Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (3) Cty TNHH Kiểm Toán Và Tư Vấn UHY - Địa chỉ: Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, P. Tố Hữu, Đại Mễ, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- (4) Công Ty TNHH Kiểm toán BDO - BDO Việt Nam - Địa chỉ: ICON4, 243A Đ. La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.

**2. Triển khai thực hiện:**

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty theo các phương án được trình bày theo thứ tự ưu tiên như sau:





- **Phương án 1:** lựa chọn 01 trong 03 Công ty kiểm toán trong Danh sách tại Mục 2 ở trên thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2023. HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT tiến hành việc lựa chọn này với điều kiện Công ty kiểm toán được lựa chọn đáp ứng các tiêu chí đã được thông qua tại mục 1 ở trên và phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty.
- **Phương án 2:** Trong trường hợp nếu cả 3 Công ty trong Danh sách tại Mục 2 không đáp ứng các tiêu chí đã đưa ra tại Mục 1 ở trên, HĐQT được quyền lựa chọn các công ty kiểm toán không nằm trong Danh sách tại Mục 2 để tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty. HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT tiến hành việc lựa chọn này với điều kiện Công ty kiểm toán được lựa chọn đáp ứng các tiêu chí đã được thông qua tại mục 1 ở trên và phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



Đinh Thị Hạnh

