

Nha Trang, ngày 21 tháng 5 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2023
TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang

Trong năm 2023, các nền kinh tế đã mở cửa trở lại nhưng ảnh hưởng của xung đột Nga – Ukraina từ tháng 02 năm 2023 và kéo dài đã ảnh hưởng nặng nề đến đà phục hồi của các ngành kinh tế nói chung, ngành dịch vụ du lịch nói riêng. Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2023 của Tổng cục Thống kê, năm 2023 khu vực dịch vụ đạt tăng trưởng 6,82%, đóng góp tới 62,29% trong tăng trưởng chung. Các hoạt động thương mại, du lịch duy trì đà tăng trưởng cao, đóng góp tích cực vào tăng trưởng của khu vực dịch vụ, tuy nhiên vẫn thấp hơn so với cùng kỳ năm 2019.

Trong tình hình đó, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang tuy đã hoạt động trở lại, nhưng kết quả không đạt được như các năm 2019 trở về trước. Chi tiết tình hình kinh doanh 2023 theo báo cáo số liệu như sau:

1. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023:

Đvt: VNĐ

Tên chỉ tiêu	Năm 2022 (sau kiểm toán)	Năm 2023	So sánh 2023/2022
			+ (tăng)/- (giảm)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	159.280.811.784	185.388.256.365	16,39%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	827.538.747	27.384.812.426	3209%
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	158.453.273.037	158.003.443.939	(0,28%)
4. Giá vốn hàng bán	169.787.115.417	185.689.454.684	9,37%
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(11.333.842.380)	(27.686.010.745)	144%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.440.061.050	9.660.109.535	(60,47%)
7. Chi phí tài chính	63.395.854.038	67.018.147.072	5,71%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	65.963.264.554	31.161.257.806	(52,76%)
8. Chi phí bán hàng	4.986.599.933	11.615.026.398	132,92%
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.306.280.863	14.740.991.447	(75,14%)
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(114.582.516.164)	(111.400.066.130)	(2,78%)
11. Thu nhập khác	104.278.518.079	3.465.902.288	(96,67%)
12. Chi phí khác	65,318,026,445	13,317,215,747	(79,61%)
13. Lợi nhuận khác	38.081.872.972	(9.851.313.459)	(125,87%)

Tên chỉ tiêu	Năm 2022 (sau kiểm toán)	Năm 2023	So sánh 2023/2022
			+ (tăng)/- (giảm)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(76.500.643.192)	(121.251.379.589)	58,50%
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	140.437.650		(100%)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.939.763.101		(100%)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(110.388.052.576)	(121.251.379.589)	9,84%

Trong năm 2023, Công ty có những kết quả sau:

- + Tổng doanh thu năm 2023 đạt 185.388 triệu đồng, tăng 16,39% so với tổng doanh thu năm 2022 đạt 159.280 trđ;
- + Tổng lợi nhuận trước thuế năm 2023 lỗ 121.251 triệu đồng, tăng lỗ 58,50% so với tổng lợi nhuận trước thuế năm 2022 lỗ 76.500 triệu đồng.

2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN:

TT	Tên chỉ tiêu	Số liệu báo cáo (VND)		Tỷ trọng so với Tổng tài sản/Nguồn vốn		So sánh cuối kỳ với đầu kỳ 2023 (Phân tích tăng trưởng)	
		Năm 2022 (Sau kiểm toán)	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	+/- (VND)	%
A	Tổng tài sản	1.034.740.451.666	1.102.756.960.466	100,00%	100,00%	68.016.508.800	6,57%
1	Tiền & tương đương tiền	11.083.482.311	4.797.892.286	1,07%	0,44%	(6.285.590.025)	(56,71%)
2	Đầu tư tài chính	-	8.000.000.000	0,00%	0,73%	8.000.000.000	100%
3	Nợ phải thu	444.557.255.298	593.941.063.511	42,96%	53,86%	149.383.808.213	33,60%
4	Hàng tồn kho	1.510.272.432	3.160.043.998	0,15%	0,29%	1.649.771.566	109,24%
5	Tài sản cố định	568.948.202.270	487.623.299.763	54,98%	44,22%	(81.324.902.507)	(14,29%)
6	Tài sản khác	8.641.239.355	5.234.660.908	0,84%	0,47%	(3.406.578.447)	(39,42%)
B	Tổng nguồn vốn	1.034.740.451.666	1.102.756.960.466	100,00%	100,00%	68.016.508.800	6,57%
1	Nợ phải trả ngắn hạn	487.150.659.588	60.554.574.513	47,08%	5,49%	(426.596.085.075)	(87,57%)
2	Nợ phải trả dài hạn	47.093.723.574	662.957.697.038	4,55%	60,12%	615.863.973.464	1307%
3	Nguồn vốn chủ sở hữu	500.496.068.504	379.244.688.915	48,37%	34,39%	(121.251.379.589)	(24,23%)

Đánh giá một số chỉ tiêu:

1. **Tổng tài sản năm 2023 là 1.102.756 triệu đồng, tăng 6,57% so với năm 2022 là 68.016 triệu đồng. Phần tăng này là từ việc nợ phải thu 2023 tăng phải thu về cho vay Ngạc Văn Lượng và Cty CP Vinpearl (TMBCTC V04), cụ thể như sau :**
 - 1.1. Đầu tư tài chính năm 2023 tăng 100% so với năm 2022.
 - 1.2. Nợ phải thu năm 2023 tăng 33.60% so với năm 2022 là: 149.383 triệu đồng;
 - 1.3. Hàng tồn kho năm 2023 tăng 109,24% so với năm 2022. Lý do kế hoạch cho lượng khách và doanh thu đầu năm tăng nên nhu cầu hàng hóa kinh doanh dự trữ cuối năm cũng tăng theo.
 - 1.4. Tài sản cố định năm 2023 giảm 14,29% so với năm 2022. Trong năm có các biến động tài sản như sau:

- *Tăng trong năm:*
 - + Tài sản cố định mua mới trong năm là 1.713 triệu đồng;
 - + Tài sản cố định hình thành từ tăng khác trong năm là 18.000 triệu đồng chủ yếu là từ tăng do hủy hợp đồng bán Villa 15 là 14.900 triệu đồng.
 - *Giảm trong năm:*
 - + Giảm do Thanh lý, nhượng bán trong năm 23.561 triệu đồng.
- 1.5. Tài sản khác năm 2023 giảm 39,42% so với năm 2022, chủ yếu là khoản chi phí loại trừ thuế GTGT của phần xây dựng Cơ bản hạch toán vào chi phí trả trước .
- 2. Tổng nguồn vốn năm 2023 là 1.102.756 triệu đồng, tăng 6,57% so với năm 2022 là 68.016 triệu đồng. Chủ yếu do các nguyên nhân sau:**
- 2.1 Nợ phải trả năm 2023 tăng 35,43% so với năm 2022. Tăng khoản hợp đồng nợ với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hưng Nghĩa.
- 2.2 Nguồn vốn chủ sở hữu năm 2023 giảm 24,23% so với năm 2022. Lý do: tổng vốn chủ sở hữu không thay đổi 500.000 triệu đồng nhưng trong năm lỗ 121.251 triệu đồng.
- 3. CƠ CẤU DOANH THU THEO ĐƠN VỊ KINH DOANH:**

STT	ĐƠN VỊ	Năm 2023		Năm 2022		So Sánh 2023/2022	
		Số tiền (VND)	Tỷ trọng %	Số tiền (VND)	Tỷ trọng %	Số tiền (VND)	%
	Tổng Doanh thu	185.388.256.365	100%	159.280.811.784	100%	26.107.444.581	16,39%
1	MerPerle Hon Tam Resort	33.894.253.805	18%	51.261.886.233	32%	(17.367.632.428)	(33,88%)
2	MerPerle Sparking Waves			2.681.082.998	2%		
3	MerPerle Mudbath	151.494.002.560	82%	87.196.159.068	55%	64.297.843.492	73,73%
4	MerPerle Luxury tour			10.242.764.612	6%		
5	MerPerle HD2			2.397.447.878	2%		
6	MerPerle Beach hotel			5.501.470.995	3%		

Nhận xét: Tổng doanh thu theo đơn vị kinh doanh năm 2023 đạt 185.388 triệu đồng, tăng 16,39% so với năm 2022 đạt 159.280 triệu đồng. Tăng mạnh ở đơn vị kinh doanh tắm bùn trong khi đơn vị Resort giảm và các đơn vị khác không hoạt động.

4. CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI HÌNH KINH DOANH CỦA MERPERLE HON TAM RESORT:

STT	MerPerle Hon Tam Resort	Năm 2023		Năm 2022		So Sánh 2023/2022	
		Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	%
	<i>Công suất phòng</i>	23,35		40,77		(17,42)	(42,72%)
	<i>Giá phòng trung bình</i>	1.711.789		1.861.443		(149.654)	(8%)
	Tổng doanh thu	33.894.253.805	100%	51.261.886.233	100%	(17.367.632.428)	(33,88%)
1	Dịch vụ phòng	16.387.184.402	48%	22.998.479.791	45%	(6.611.295.389)	(28,74%)
2	Dịch vụ ăn uống	13.366.588.082	39%	25.371.668.600	49%	(12.005.080.518)	(47,31%)

STT	MerPerle Hon Tam Resort	Năm 2023		Năm 2022		So Sánh 2023/2022	
		Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	%
3	Dịch vụ tour tham quan			215.722.777	0%		
4	Dịch vụ thể thao			1.147.998.437	2%		
5	Dịch vụ khác	4.140.481.321	12%	1.528.016.629	3%	2.612.464.692	171%

Nhận xét: Chỉ có doanh thu dịch vụ khác tăng, các chỉ số doanh thu khác đều giảm làm cho loại hình kinh doanh của MerPerle Hòn Tằm Resort năm 2023 giảm so với năm 2022, giảm 33,88% so với năm 2022. Lý do: công suất phòng năm 2023 giảm 17,42% so với năm 2022 chỉ đạt 23,35% và giá phòng trung bình năm 2023 là 1.711.789 đồng, trong khi đó năm 2022 là 1.861.443 đồng.

5. CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI HÌNH KINH DOANH CỦA MERPERLE MUDBATH, MERPERLE SPARKING WAVES, MERPERLE LUXURY

STT	MerPerle Mudbath, Sparking Waves, Luxury	Năm 2023		Năm 2022		So Sánh 2023/2022	
		Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	%
	<i>Tổng số khách</i>	<i>501.787</i>		<i>433.881</i>		<i>67.906</i>	<i>16%</i>
	Tổng doanh thu	151.494.002.560	100%	100.120.006.678	100%	51.373.995.882	51,31%
1	Dịch vụ tắm bùn	101.018.521.339	67%	61.906.829.848	62%	39.111.691.491	63,18%
2	Dịch vụ tour tham quan	0	0%	5.186.634.146	5%		
3	Dịch vụ ăn uống	37.439.878.484	25%	25.496.710.801	26%	11.943.167.683	46,84%
4	Dịch vụ thể thao	11.693.451.127	8%	5.903.469.264	6%	5.789.981.863	98,08%
5	Dịch vụ khác	1.342.151.610	1%	1.626.362.619	2%	(284.211.009)	(17,48%)

Nhận xét: Tất cả các loại hình kinh doanh của khu vui chơi giải trí năm 2023 đều tăng so với năm 2022, tăng 51,31%, chỉ có doanh thu dịch vụ khác giảm không đáng kể. Lý do, tổng số khách năm 2023 là 501.787 khách, trong khi đó năm 2022 đạt 433.881 khách, tăng 67.906 khách, tương đương tăng 16% lượng khách đi tour trong ngày.

6. CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI HÌNH KINH DOANH CỦA HẢI ĐỘI 2:

STT	MerPerle Hai Doi 2	Năm 2023		Năm 2022		So Sánh 2023/2022	
		Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	%
	Tổng doanh thu	0		2.397.447.878	100%		
1	Dịch vụ vận chuyển	0		599.358,258	25%		
2	Dịch vụ khác	0		1.798.089.620	75%		

Nhận xét: Không phát sinh doanh thu 2023 tại Hải Đội 2

7. CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI HÌNH KINH DOANH CỦA MERPERLE BEACH HOTEL

STT	MerPerle Beach Hotel	Năm 2023		Năm 2022		So Sánh 2023/2022	
		Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	Tỷ trọng	Số tiền (VND)	%
	Công suất phòng			26,54%			
	Giá phòng trung bình			815.768			
	Tổng doanh thu	0		5.501.470.995	100%		
1	Dịch vụ phòng			3.208.639.367	58%		
2	Dịch vụ ăn uống			2.074.942.971	38%		
3	Dịch vụ khác			217.888.657	4%		

Nhận xét: Không phát sinh doanh thu năm 2023 tại Beach Hotel

8. KẾT QUẢ KINH DOANH THEO TỪNG ĐƠN VỊ KINH DOANH:

- **Lợi nhuận gộp của các đơn vị kinh doanh:** Tổng lợi nhuận gộp (chưa bao gồm lãi vay và khấu hao) năm 2023 là 50.387 triệu đồng, trong khi đó năm 2022 là 19.269 triệu đồng.

STT	Các khoản mục	Năm 2023 Đvt: VNĐ	Năm 2022 (sau kiểm toán) Đvt: VNĐ	(+) Tăng/ (-) Giảm	
				Số tiền (VNĐ)	%
I	DOANH THU	185.388.256.365	159.280.811.784	26.107.444.581	16%
1	MerPerle Hon Tam Resort	33.894.253.805	51.261.886.233	(17.367.632.428)	-34%
2	MerPerle Sparking Waves, Mudbath	151.494.002.560	100.120.006.678	51.373.995.882	51%
3	MerPerle HD2		2.397.447.878	(2.397.447.878)	-100%
4	MerPerle Beach hotel		5.501.470.995	(5.501.470.995)	-100%
II	CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG	135.001.193.157	140.011.027.553	(5.009.834.396)	-4%
1	MerPerle Hon Tam Resort	59.520.903.703	46.431.904.803	13.088.998.900	28%
2	MerPerle Sparking Waves, Mudbath	75.480.289.454	85.116.820.409	(9.636.530.955)	-11%
3	MerPerle HD2		1.553.241.589	(1.553.241.589)	-100%
4	MerPerle Beach hotel		6.909.060.752	(6.909.060.752)	-100%
III	LỢI NHUẬN GỘP	50.387.063.208	19.269.784.229	31.117.278.979	161%
1	MerPerle Hon Tam Resort	(25.626.649.898)	4,829,981.429	(30.456.631.327)	-631%
2	MerPerle Sparking Waves, Mudbath	76.013.713.106	15.003.186.269	61.010.526.837	407%
3	MerPerle HD2		844.206.289	(844.206.289)	-100%
4	MerPerle Beach hotel		(1.407.589.758)	1.407.589.758	-100%
IV	CHI PHÍ LÃI VAY	31.161.257.806	65.963.264.554	(34.802.006.748)	-53%
1	MerPerle Hon Tam Resort	3.396.511.993	33.969.558.838	(30.573.046.845)	-90%
2	MerPerle Sparking Waves, Mudbath	27.764.745.813	27.475.728.633	289.017.180	1%
3	MerPerle HD2			-	
4	MerPerle Beach hotel		4.517.977.083	(4.517.977.083)	-100%

STT	Các khoản mục	Năm 2023 Đvt: VND	Năm 2022 (sau kiểm toán) Đvt: VND	(+) Tăng/ (-) Giảm	
				Số tiền (VND)	%
V	CHI PHÍ KHẤU HAO	78.011.279.301	69.706.620.192	8,304,659,109	12%
1	MerPerle Hon Tam Resort	68.185.553.981	29.678.428.490	38.507.125.491	130%
2	MerPerle Sparking Waves, Mudbath	9.825.725.320	39.493.734.142	(29.668.008.822)	-75%
3	MerPerle HD2		530.782.960	(530.782.960)	-100%
4	MerPerle Beach hotel		3.674.600	(3.674.600)	-100%
VI	LỢI NHUẬN	(58.785.473.899)	(116,400,100,518)	57.614.626.619	-49%
1	MerPerle Hon Tam Resort	(97.208.715.872)	(58.818.005.899)	(38.390.709.973)	65%
2	MerPerle Sparking Waves, Mudbath	38.423.241.973	(51.966.276.506)	90.389.518.479	-174%
3	MerPerle HD2		313.423.329	(313.423.329)	-100%
4	MerPerle Beach hotel		(5.929.241.442)	5.929.241.442	-100%
VII	CHI PHÍ VĂN PHÒNG	62.465.905.690	39.899.457.325	22.566.448.365	57%
1	Thu nhập văn phòng	(13.291.800.677)	137,078,119,110	(150.369.919.787)	-110%
2	Chi phí văn phòng	49.174.105.013	97.178.661.785	(48.004.556.772)	-49%
VIII	LỢI NHUẬN CUỐI	(121.251.379.589)	(110.388.052.576)	(10.863.327.013)	10%
1	Lợi nhuận trước thuế	(121.251.379.589)	(76.500.643.192)	(44.750.736.397)	58%
	- Chi phí thuế TNDN hiện hành		1.947.646.283	(1.947.646.283)	-100%
	- Chi phí thuế TNDN hoãn lại		31.939.763.101	(31.939.763.101)	-100%
2	Lợi nhuận sau thuế	(121.251.379.589)	(110.388.052.576)	(10.863.327.013)	10%

- **Lợi nhuận tổng trước thuế và sau thuế:**

- + Lợi nhuận trước thuế năm 2023 lỗ 121.251 triệu đồng, tăng lỗ 58% so với năm 2022 lỗ 76.500 triệu đồng.
- + Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2023 lỗ 121.251 triệu đồng, tăng lỗ 10% so với năm 2022 lỗ 110.388 triệu đồng.

Trân trọng và cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

(đã ký)

NGUYỄN THU PHƯƠNG