

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DU LỊCH BẢO VIỆT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DU LỊCH BẢO VIỆT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

|                                      | Trang   |
|--------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc        | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập            | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  | 06 - 23 |
| Bảng cân đối kế toán                 | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 09      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính        | 10 - 23 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3400435240 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 15 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường 706B, Đồi Cát Bay, Khu phố 5, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ông: Trịnh Nguyên Khánh | Chủ tịch   |
| Ông: Vũ Hồng Quỳnh      | Thành viên |
| Ông: Dương Đức Minh     | Thành viên |
| Ông: Bùi Văn Thành      | Thành viên |
| Ông: Ngô Minh Tuấn      | Thành viên |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |                   |                                        |
|---------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Ông: Vũ Hồng Quỳnh  | Tổng Giám đốc     | (Bổ nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023)   |
| Ông: Đào Minh Tuấn  | Tổng Giám đốc     | (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023) |
| Ông: Dương Đức Minh | Phó Tổng Giám đốc |                                        |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Bà: Đinh Thị Hạnh     | Trưởng ban |
| Ông: Nguyễn Mạnh Hùng | Thành viên |
| Bà: Đặng Thuỳ Linh    | Thành viên |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Vũ Hồng Quỳnh**

Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 05 tháng 04 năm 2024

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt được lập ngày 05 tháng 04 năm 2024, từ trang 06 đến trang 23, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Các khoản công nợ Trả trước cho người bán ngắn hạn và Phải trả người bán ngắn hạn chưa có đối chiếu tại thời điểm 31/12/2023 lần lượt là 10.049 triệu đồng và 4.121 triệu đồng, tại thời điểm 01/01/2023 lần lượt là 4.460 triệu đồng và 1.109 triệu đồng. Với các tài liệu hiện có tại Công ty và bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng để đưa ra kết luận về tính hiện hữu, tính chính xác của các khoản công nợ cũng như ảnh hưởng của chúng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt tại 31/12/2023 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.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các Thuyết minh sau đây:

- Thuyết minh số 01 trên Báo cáo tài chính đính kèm mô tả về khoản lỗ lũy kế của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 là 73.025 triệu VND và tại ngày đó, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 9.515 triệu VND. Những sự kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh số 1, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.
- Thuyết minh số 18 trên Báo cáo tài chính đính kèm mô tả về việc Công ty đang trong quá trình thực hiện Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt theo thiết kế mới.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến ngoại trừ của chúng tôi.

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**  
Ngày: 19-12-2024  
Số chứng thực: 993422... Quyền số: 05... SCT/BS



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2024

Cán Việt Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4839-2024-002-1



CÔNG CHỨNG VIÊN  
*Hà Thị Anh*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-------|----------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                              |             | VND                    | VND                    |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | 38.485.983.290         | 44.986.960.287         |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 03          | 247.390.634            | 569.392.042            |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 247.390.634            | 219.392.042            |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | -                      | 350.000.000            |
| 130   | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | 35.959.035.510         | 42.785.236.321         |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          |             | 14.310.000             | 14.310.000             |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 04          | 10.793.879.131         | 19.844.988.384         |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 05          | 25.182.104.379         | 22.957.195.937         |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (31.258.000)           | (31.258.000)           |
| 150   | <b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>            |             | 2.279.557.146          | 1.632.331.924          |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 755.750                | 24.023.917             |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 2.278.801.396          | 1.608.308.007          |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | 116.436.969.162        | 108.350.659.690        |
| 220   | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | 6.318.675.009          | 6.076.232.495          |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 08          | 424.169.158            | -                      |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 1.535.841.455          | 1.067.792.728          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (1.111.672.297)        | (1.067.792.728)        |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 09          | 5.894.505.851          | 6.076.232.495          |
| 228   | - Nguyên giá                                 |             | 8.177.699.250          | 8.177.699.250          |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (2.283.193.399)        | (2.101.466.755)        |
| 240   | <b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | 07          | 110.112.021.425        | 102.261.716.893        |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 110.112.021.425        | 102.261.716.893        |
| 260   | <b>III. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | 6.272.728              | 12.710.302             |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 10          | 6.272.728              | 12.710.302             |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <u>154.922.952.452</u> | <u>153.337.619.977</u> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|-------|----------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 300   | C. NỢ PHẢI TRẢ                               |             | 48.001.458.840    | 36.299.853.802    |
| 310   | I. Nợ ngắn hạn                               |             | 48.001.458.840    | 36.299.853.802    |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 11          | 4.120.580.623     | 2.825.333.871     |
| 313   | 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 12          | 8.484.582         | 13.104.582        |
| 314   | 3. Phải trả người lao động                   |             | 1.219.796.910     | 2.063.967.200     |
| 315   | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                 |             | -                 | 1.200.000         |
| 319   | 5. Phải trả ngắn hạn khác                    | 13          | 42.652.596.725    | 31.396.248.149    |
| 400   | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU                            |             | 106.921.493.612   | 117.037.766.175   |
| 410   | I. Vốn chủ sở hữu                            | 14          | 106.921.493.612   | 117.037.766.175   |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    |             | 179.946.960.000   | 179.946.960.000   |
| 411a  | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 103.751.960.000   | 103.751.960.000   |
| 411b  | Cổ phiếu ưu đãi                              |             | 76.195.000.000    | 76.195.000.000    |
| 421   | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         |             | (73.025.466.388)  | (62.909.193.825)  |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (74.338.443.821)  | (62.909.193.825)  |
| 421b  | LNST chưa phân phối năm nay                  |             | 1.312.977.433     | -                 |
| 440   | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN                          |             | 154.922.952.452   | 153.337.619.977   |

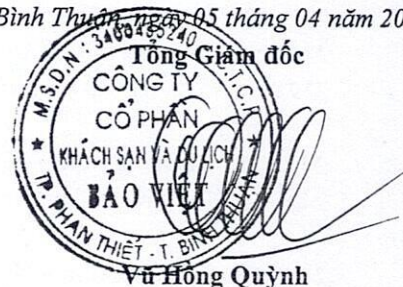
Người lập biểu

Lưu Phước An

Kế toán trưởng

Lưu Phước An

Bình Thuận, ngày 05 tháng 04 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          |             | -               | -               |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -               | -               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | -               | -               |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                |             | -               | -               |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | -               | -               |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 15          | 1.312.997.413   | 1.020.962       |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               |             | -               | -               |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | -               | -               |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | -               | -               |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | -               | 1.020.962       |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 1.312.997.413   | -               |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | -               | -               |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   |             | -               | -               |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | -               | -               |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 1.312.997.413   | -               |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 16          | -               | -               |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    |             | -               | -               |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 1.312.997.413   | -               |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 17          | (975)           | (1.102)         |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lưu Phước An

Lưu Phước An

Bình Thuận, ngày 05 tháng 04 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023  
(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                     | Thuyết minh | Năm 2023<br>VND        | Năm 2022<br>VND        |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                              |             |                        |                        |
| 02                                                 | 1. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                       |             | (1.200.000)            | (1.533.143.313)        |
| 03                                                 | 2. Tiền chi trả cho người lao động                                           |             | (290.147.560)          | -                      |
| 06                                                 | 3. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                     |             | 25.726.559.000         | 52.146.665.065         |
| 07                                                 | 4. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (21.060.759.283)       | (41.352.996.293)       |
| 20                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                         |             | <b>4.374.452.157</b>   | <b>9.260.525.459</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                              |             |                        |                        |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác |             | (4.697.401.390)        | (9.071.806.581)        |
| 23                                                 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                      |             | -                      | (50.000.000)           |
| 24                                                 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác              |             | -                      | 50.000.000             |
| 27                                                 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       |             | 947.825                | 1.020.962              |
| 30                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                             |             | <b>(4.696.453.565)</b> | <b>(9.070.785.619)</b> |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                              |             |                        |                        |
| 50                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                       |             | <b>(322.001.408)</b>   | <b>189.739.840</b>     |
| 60                                                 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                              |             | 569.392.042            | 379.652.202            |
| 70                                                 | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                            | 03          | 247.390.634            | 569.392.042            |

Người lập biểu

Lưu Phước An

Kế toán trưởng

Lưu Phước An

Bình Thuận, ngày 05 tháng 04 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3400435240 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 15 tháng 03 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường 706B, Đồi Cát Bay, Khu phố 5, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

Vốn điều lệ của Công ty là: 179.946.960.000 đồng; tương đương 17.994.696 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 1 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 2 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ du lịch.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Điều hành tour du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Đại lý, môi giới, đầu giá;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Trong năm 2023, Công ty không phát sinh các hoạt động kinh doanh dịch vụ, chỉ phát sinh các chi phí quản lý dự án, chi phí khấu hao tài sản là quyền sử dụng đất, và một số chi phí khác có liên quan cho dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt. Đây là dự án khu du lịch sinh thái phức hợp nằm tại Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận do Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư dự kiến ban đầu là 167.760.568.010 đồng, thay đổi lần thứ nhất theo Quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, tổng mức đầu tư của dự án nâng lên là 638.376.000.000 đồng.
- Ngoài ra, trong năm Công ty thực hiện hợp tác đầu tư và ghi nhận lãi dự kiến từ việc hợp tác phát sinh là 1.312.049.588 đồng. Do đó, Báo cáo tài chính năm 2023 ghi nhận lợi nhuận trước thuế là 1.312.997.413 đồng.

### **Áp dụng giả định hoạt động liên tục**

Tại thời điểm 31/12/2023, Nợ ngắn hạn cao hơn Tài sản ngắn hạn là 9.515 triệu đồng và lỗ lũy kế của Công ty là 73.025 triệu đồng. Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt của Công ty đang trong giai đoạn đầu tư nên không có doanh thu và không có dòng tiền thu về trong khi cổ tức ưu đãi phải trả hàng năm tối thiểu là 11.429 triệu đồng. Các sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, phần lớn các khoản nợ phải trả của Công ty là cổ tức của cổ phiếu ưu đãi phải trả các cổ đông và được cam kết sẽ hoàn trả khi dự án đi vào hoạt động. Do đó, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

### **2.4. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## 2.5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.6. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| - Máy móc, thiết bị  | 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất  | 45 năm |

## 2.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 2.8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Năm 2023, Công ty thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 48/2023/LC/T&D kèm Phụ lục Hợp đồng số 01 thỏa thuận về nội dung đầu tư ngày 22/02/2023, các nội dung chính gồm:

- Mục đích hợp tác đầu tư: Để đầu tư vào các ngành liên quan nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận và phân chia lợi nhuận theo quy định của Hợp đồng;
- Nội dung hợp tác: Hai bên hợp tác để đầu tư vào các sản phẩm tài chính đạt được các tiêu chí sau:
  - + Giá trị khoản đầu tư: 12.000.000.000 VND;
  - + Hai bên thống nhất về việc mua tài sản đầu tư và sẽ được thực hiện kể từ ngày 22/02/2023 và kết thúc không chậm hơn ngày 22/02/2024;
- Giá trị đã thu hồi: 3.190.000.000 VND;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
  - + Lợi nhuận thu được từ việc đầu tư sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên tại thời điểm thanh lý hợp đồng này;
  - + Trong trường hợp kết thúc thời hạn đầu tư mà Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam không thể thực hiện nội dung đầu tư theo đúng thỏa thuận của hai bên vì bất cứ lý do nào, ngoài nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị vốn góp thì Công ty Cổ phần T&D Việt Nam sẽ bồi thường cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt một khoản lợi tức với tỷ suất không thấp hơn 9,0%/năm;
- Tài sản thế chấp: 1.300.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ An Nhiên thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam, mệnh giá 13.000.000.000 VND, giá trị xác định lại là 12.425.400.000 VND;
- Đến ngày 05/04/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam đã thực hiện thanh toán khoản lãi từ hợp tác đầu tư cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt. Khoản lãi từ hợp tác được xác định bằng 9,0% giá trị khoản hợp tác.

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 77/2023/LC/T&D kèm Phụ lục Hợp đồng số 01 thỏa thuận về nội dung đầu tư ngày 22/03/2023, các nội dung chính gồm:

- Mục đích hợp tác đầu tư: Để đầu tư vào các ngành liên quan nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận và phân chia lợi nhuận theo quy định của Hợp đồng;
- Nội dung hợp tác: Hai bên hợp tác để đầu tư vào các sản phẩm tài chính đạt được các tiêu chí sau:
  - + Giá trị khoản đầu tư: 7.600.000.000 VND;
  - + Hai bên thống nhất về việc mua tài sản đầu tư và sẽ được thực hiện kể từ ngày 22/03/2023 và kết thúc không chậm hơn ngày 22/03/2024;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
  - + Lợi nhuận thu được từ việc đầu tư sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên tại thời điểm thanh lý hợp đồng này;
  - + Trong trường hợp kết thúc thời hạn đầu tư mà Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam không thể thực hiện nội dung đầu tư theo đúng thỏa thuận của hai bên vì bất cứ lý do nào, ngoài nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị vốn góp thì Công ty Cổ phần T&D Việt Nam sẽ bồi thường cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt một khoản lợi tức với tỷ suất không thấp hơn 9,0%/năm;
- Tài sản thế chấp: 800.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ An Nhiên thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam, mệnh giá 8.000.000.000 VND, giá trị xác định lại là 7.646.400.000 VND;
- Đến ngày 05/04/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam đã thực hiện thanh toán khoản lãi từ hợp tác đầu tư cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt. Khoản lãi từ hợp tác được xác định bằng 9,0% giá trị khoản hợp tác.

## 2.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

## 2.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, đồng thời được theo dõi chi tiết đối với cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết và cổ phiếu ưu đãi có quyền biểu quyết.

Cổ phiếu ưu đãi đã được phân loại là Vốn chủ sở hữu nếu công ty không có nghĩa vụ phải mua lại Cổ phiếu ưu đãi đó.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

## 2.12. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### 2.13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

### 2.14. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.15. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 31/12/2023         | 01/01/2023         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | VND                | VND                |
| Tiền mặt                        | 218.770.177        | 208.394.729        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 28.620.457         | 10.997.313         |
| Các khoản tương đương tiền      | -                  | 350.000.000        |
|                                 | <u>247.390.634</u> | <u>569.392.042</u> |

#### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                          | 31/12/2023            |          | 01/01/2023            |          |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                          | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                                                          | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                                     | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Bên khác</b>                                          | <b>10.793.879.131</b> | -        | <b>19.844.988.384</b> | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội | 1.264.130.493         | -        | 1.264.130.493         | -        |
| - Công ty Cổ phần Hải Uyên                               | 1.067.312.329         | -        | 1.067.312.329         | -        |
| - Công ty Cổ phần VII Land                               | -                     | -        | 7.200.000.000         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 9                          | 5.748.203.096         | -        | 6.600.000.000         | -        |
| - Trả trước người bán khác                               | 2.714.233.213         | -        | 3.713.545.562         | -        |
|                                                          | <b>10.793.879.131</b> | -        | <b>19.844.988.384</b> | -        |

#### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                             | 31/12/2023            |                     | 01/01/2023            |                     |
|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|                                             | Giá trị               | Dự phòng            | Giá trị               | Dự phòng            |
|                                             | VND                   | VND                 | VND                   | VND                 |
| - Tạm ứng thực hiện dự án                   | 310.124.837           | -                   | 8.678.517.560         | -                   |
| - Ký cược, ký quỹ <sup>(1)</sup>            | 7.066.800.000         | -                   | 14.133.600.000        | -                   |
| - Phải thu các nhà thầu tiền điện chi hộ    | 38.457.000            | (31.258.000)        | 38.152.000            | (31.258.000)        |
| - Phải thu BHXH, BHYT, BHTN                 | 44.672.954            | -                   | 106.926.377           | -                   |
| - Phải thu về hợp tác đầu tư <sup>(2)</sup> | 17.722.049.588        | -                   | -                     | -                   |
|                                             | <b>25.182.104.379</b> | <b>(31.258.000)</b> | <b>22.957.195.937</b> | <b>(31.258.000)</b> |

(1) Căn cứ thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 2416/SKHĐT-HTĐT ngày 30/06/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Ngày 28/07/2022, Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt đã chuyển số tiền ký quỹ là 14.133.600.000 đồng.

Ngày 20/02/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận đã hoàn trả 50% số tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt là 7.066.800.000 đồng sau khi Công ty được UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy phép Xây dựng số 903/GPXD.

(2) Chi tiết tại Thuyết minh số 2.8.

#### 6. NỢ XẤU

|                                                                                                               | 31/12/2023        |                        | 01/01/2023        |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                                                                                                               | Giá gốc           | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc           | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                                                                               | VND               | VND                    | VND               | VND                    |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                   |                        |                   |                        |
| + Phải thu khác                                                                                               | 31.258.000        | -                      | 31.258.000        | -                      |
| Phải thu các nhà thầu tiền điện chi hộ                                                                        | 31.258.000        | -                      | 31.258.000        | -                      |
|                                                                                                               | <b>31.258.000</b> | -                      | <b>31.258.000</b> | -                      |

## 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

|                                          | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                          | VND                    | VND                    |
| Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt (*) | 110.112.021.425        | 102.261.716.893        |
|                                          | <b>110.112.021.425</b> | <b>102.261.716.893</b> |

Tên Dự án: Du lịch sinh thái Bảo Việt (trước là Khu Du lịch sinh thái Bảo Việt - Mũi Né);

- Địa điểm xây dựng: Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt;
- Tổng mức đầu tư: Theo Quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, tổng mức đầu tư của dự án là 638.376.000.000 đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Chưa hoàn thiện, một vài hạng mục đã hoàn thành phần thô, một vài hạng mục thi công dở dang, chi phí phát sinh trong năm 2023 chủ yếu là chi phí thiết kế và thi công phòng mẫu theo dự toán mới.

## 8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | Cộng                 |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------|
|                               | VND                                | VND                        | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                    |                            |                      |
| Số dư đầu năm                 | 894.892.728                        | 172.900.000                | 1.067.792.728        |
| - Mua trong năm               | 468.048.727                        | -                          | 468.048.727          |
| Số dư cuối năm                | <b>1.362.941.455</b>               | <b>172.900.000</b>         | <b>1.535.841.455</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                    |                            |                      |
| Số dư đầu năm                 | 894.892.728                        | 172.900.000                | 1.067.792.728        |
| - Khấu hao trong năm          | 43.879.569                         | -                          | 43.879.569           |
| Số dư cuối năm                | <b>938.772.297</b>                 | <b>172.900.000</b>         | <b>1.111.672.297</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                    |                            |                      |
| Tại ngày đầu năm              | -                                  | -                          | -                    |
| Tại ngày cuối năm             | <b>424.169.158</b>                 | <b>-</b>                   | <b>424.169.158</b>   |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.067.792.728 VND

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất tại Khu phố 5 - Phường Mũi Né - Thành phố Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 829415 ngày 29/11/2022, diện tích là 37.942,68 m<sup>2</sup>, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong thời gian 45 năm. Tại ngày 31/12/2023, tài sản có nguyên giá và hao mòn lũy kế lần lượt là 8.177.699.250 đồng và 2.283.193.399 đồng. Trong đó, khấu hao trong kỳ là 181.726.644 đồng.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                              | 31/12/2023       | 01/01/2023        |
|------------------------------|------------------|-------------------|
|                              | VND              | VND               |
| <b>a) Ngắn hạn</b>           |                  |                   |
| - Chi phí sửa chữa văn phòng | -                | 23.466.667        |
| - Các khoản khác             | 755.750          | 557.250           |
|                              | <b>755.750</b>   | <b>24.023.917</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>            |                  |                   |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng  | 6.272.728        | 10.363.636        |
| - Các khoản khác             | -                | 2.346.666         |
|                              | <b>6.272.728</b> | <b>12.710.302</b> |

## 11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                               | 31/12/2023           |                       | 01/01/2023           |                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                               | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
|                                               | VND                  | VND                   | VND                  | VND                   |
| <b>Bên liên quan</b>                          | -                    | -                     | -                    | -                     |
| <b>Bên khác</b>                               | <b>4.120.580.623</b> | <b>4.120.580.623</b>  | <b>2.825.333.871</b> | <b>2.825.333.871</b>  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD102   | 1.566.528.459        | 1.566.528.459         | 1.566.528.459        | 1.566.528.459         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings | 314.590.425          | 314.590.425           | 314.590.425          | 314.590.425           |
| - Công ty TNHH Artelia Việt Nam               | 1.036.980.000        | 1.036.980.000         | 575.693.237          | 575.693.237           |
| - Đối tượng khác                              | 1.202.481.739        | 1.202.481.739         | 368.521.750          | 368.521.750           |
|                                               | <b>4.120.580.623</b> | <b>4.120.580.623</b>  | <b>2.825.333.871</b> | <b>2.825.333.871</b>  |

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                         | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| - Thuế thu nhập cá nhân | -                      | 13.104.582             | 67.291.150               | 71.911.150                  | -                       | 8.484.582               |
| - Các loại thuế khác    | -                      | -                      | 3.000.000                | 3.000.000                   | -                       | -                       |
|                         | -                      | 13.104.582             | 70.291.150               | 74.911.150                  | -                       | 8.484.582               |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

### 13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                     | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| - Kinh phí công đoàn                | 37.472.040            | 37.472.040            |
| - Cổ tức ưu đãi phải trả (*)        | 41.325.124.633        | 29.895.854.657        |
| - Phải trả thù lao HĐQT             | 1.212.750.000         | 1.204.700.000         |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 77.250.052            | 258.221.452           |
|                                     | <b>42.652.596.725</b> | <b>31.396.248.149</b> |

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

|                                        |                       |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Phạm Quốc Khánh                      | 805.188.372           | 516.775.872           |
| - Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương | 40.519.936.261        | 29.379.078.785        |
|                                        | <b>41.325.124.633</b> | <b>29.895.854.657</b> |

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/08/2017 của Công ty, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án huy động vốn theo hình thức phát hành cổ phần ưu đãi Cổ tức cho các Cổ đông hiện hữu. Cổ tức có tỷ lệ cố định hàng năm là 15%/mệnh giá/năm.

### 14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                        | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                        | VND                          | VND                         | VND                    |
| Số dư đầu năm trước    | 179.946.960.000              | (51.479.943.829)            | 128.467.016.171        |
| Cổ tức ưu đãi phải trả | -                            | (11.429.249.996)            | (11.429.249.996)       |
| Số dư cuối năm trước   | <b>179.946.960.000</b>       | <b>(62.909.193.825)</b>     | <b>117.037.766.175</b> |
| Số dư đầu năm nay      | 179.946.960.000              | (62.909.193.825)            | 117.037.766.175        |
| Lãi trong năm nay      | -                            | 1.312.997.413               | 1.312.997.413          |
| Cổ tức ưu đãi phải trả | -                            | (11.429.269.976)            | (11.429.269.976)       |
| Số dư cuối năm nay     | <b>179.946.960.000</b>       | <b>(73.025.466.388)</b>     | <b>106.921.493.612</b> |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                                           | Cuối năm<br>VND        | Tỷ lệ<br>%     | Đầu năm<br>VND         | Tỷ lệ<br>%     |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| <b>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</b>             | <b>103.751.960.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>103.751.960.000</b> | <b>100,00%</b> |
| Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô Thị - Công ty TNHH      | 15.000.000.000         | 14,46%         | 15.000.000.000         | 14,46%         |
| Tổng Công ty Du lịch Hà Nội - Công ty TNHH                | 18.000.000.000         | 17,35%         | 18.000.000.000         | 17,35%         |
| Phạm Quốc Khánh                                           | 6.000.000.000          | 5,78%          | 6.000.000.000          | 5,78%          |
| Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương                      | 64.751.960.000         | 62,41%         | 64.751.960.000         | 62,41%         |
| <b>Cổ phiếu ưu đãi về cổ tức không có cam kết mua lại</b> | <b>76.195.000.000</b>  | <b>100,00%</b> | <b>76.195.000.000</b>  | <b>100,00%</b> |
| Phạm Quốc Khánh                                           | 1.922.750.000          | 2,52%          | 1.922.750.000          | 2,52%          |
| Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương                      | 74.272.250.000         | 97,48%         | 74.272.250.000         | 97,48%         |
|                                                           | <b>179.946.960.000</b> | <b>100,0%</b>  | <b>179.946.960.000</b> | <b>100,0%</b>  |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|                                           | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>          |                 |                 |
| - Vốn góp đầu năm                         | 179.946.960.000 | 179.946.960.000 |
| - Vốn góp cuối năm                        | 179.946.960.000 | 179.946.960.000 |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận:</b>                 |                 |                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm      | 29.895.854.657  | 18.466.604.661  |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm    | 11.429.269.976  | 11.429.249.996  |
| + Cổ tức ưu đãi                           | 11.429.269.976  | 11.429.249.996  |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | 41.325.124.633  | 29.895.854.657  |

d) Cổ phiếu

|                                                  | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 17.994.696 | 17.994.696 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 17.994.696 | 17.994.696 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 10.375.196 | 10.375.196 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                | 7.619.500  | 7.619.500  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 17.994.696 | 17.994.696 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 10.375.196 | 10.375.196 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                | 7.619.500  | 7.619.500  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):           | 10.000     | 10.000     |

15. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                            | Năm 2023<br>VND      | Năm 2022<br>VND  |
|----------------------------|----------------------|------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 947.825              | 1.020.962        |
| Lãi hợp tác đầu tư         | 1.312.049.588        | -                |
|                            | <b>1.312.997.413</b> | <b>1.020.962</b> |

#### 16. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                          | Năm 2023        | Năm 2022 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------|
|                                                          | VND             | VND      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                   | 1.312.997.413   | -        |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                | (1.312.997.413) | -        |
| - Chuyển lỗ các năm trước                                | (1.312.997.413) | -        |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                  | -               | -        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>-</b>        | <b>-</b> |

#### 17. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

|                                                      | Năm 2023         | Năm 2022         |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                      | VND              | VND              |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | 1.312.997.413    | -                |
| Các khoản điều chỉnh:                                | 11.429.269.976   | 11.429.249.996   |
| - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi                         | 11.429.269.976   | 11.429.249.996   |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | (10.116.272.563) | (11.429.249.996) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 10.375.196       | 10.375.196       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>(975)</b>     | <b>(1.102)</b>   |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### 18. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 28/12/2022, Công ty đã được cấp Giấy phép xây dựng mới do các thay đổi trong thiết kế của dự án. Công ty đã tiến hành phá dỡ một số hạng mục và san lấp mặt bằng để chuẩn bị xây dựng theo thiết kế mới. Đến thời điểm phát hành Báo cáo, Công ty vẫn đang thực hiện thi công theo thiết kế mới, đồng thời, Công ty cũng đang thực hiện xác định ảnh hưởng của việc thay đổi thiết kế và phân giá trị đã phá dỡ đến Báo cáo tài chính và sẽ ghi nhận các ảnh hưởng này trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Công ty tin tưởng rằng việc điều chỉnh lại dự án sẽ vẫn đảm bảo hiệu quả của phần lớn các chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã ghi nhận tại thời điểm kết thúc năm tài chính do các chi phí này vẫn liên quan trực tiếp đến dự án sau khi thay đổi.

#### 19. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

## 20. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

### Bên liên quan

Phạm Quốc Khánh

Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương

### Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Cổ đông lớn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

|                                      | Năm 2023              | Năm 2022              |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                   | VND                   |
| <b>Chia cổ tức</b>                   | <b>11.429.269.976</b> | <b>11.429.249.996</b> |
| Phạm Quốc Khánh                      | 288.412.500           | 288.412.500           |
| Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương | 11.140.857.476        | 11.140.837.496        |

## 21. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Lưu Phước An

Kế toán trưởng

Lưu Phước An

Bình Thuận, ngày 05 tháng 04 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh

# **HÃNG KIỂM TOÁN AASC**

## **AASC TẠI HÀ NỘI - TRỤ SỞ CHÍNH**

**T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973**

**E: [aasc@aasc.com.vn](mailto:aasc@aasc.com.vn)**

**A: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam**

## **AASC TẠI TP HỒ CHÍ MINH**

**T: (84) 28 3945 0505 - (84) 28 3945 0606 | F: (84) 28 3945 1106**

**E: [aaschcm@aasc.com.vn](mailto:aaschcm@aasc.com.vn)**

**A: Tầng 3, Tòa nhà Galaxy 9, số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam**

## **AASC TẠI QUẢNG NINH**

**T: (84) 203 3627 571 | F: (84) 203 3627 572**

**E: [aascqn@aasc.com.vn](mailto:aascqn@aasc.com.vn)**

**A: Số 8 Chu Văn An, Hạ Long, Quảng Ninh, Việt Nam**