

## **Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc  
ngày 30 tháng 6 năm 2022



**Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch  
Ninh Vân Bay**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc  
ngày 30 tháng 6 năm 2022



# Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 47

# Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Việt Hà	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên	
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên
Bà Phạm Thị Thu Phương	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2022

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Phạm Thành Thái Lĩnh, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 11606322/22965648-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trịnh Hoàng Anh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2071-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>154.239.610.786</b>	<b>130.695.121.670</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>28.214.751.825</b>	<b>22.048.716.858</b>
111	1. Tiền		11.671.796.585	10.048.716.858
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.542.955.240	12.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>15.600.000.000</b>	<b>8.018.626.560</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	15.600.000.000	8.018.626.560
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>89.281.714.651</b>	<b>82.003.719.468</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	5.637.868.295	2.074.018.460
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	31.260.569.266	25.744.441.328
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	62.909.312.955	64.711.295.545
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.756.035.865)	(10.756.035.865)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>12.129.292.749</b>	<b>12.371.521.506</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.129.292.749	12.371.521.506
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.013.851.561</b>	<b>6.252.537.278</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.541.612.069	2.327.416.413
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	4.472.239.492	3.908.550.938
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	16.569.927



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2022


Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>951.982.128.742</b>	<b>955.147.576.263</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.953.000.000</b>	<b>10.053.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		4.953.000.000	10.053.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>578.285.777.334</b>	<b>583.467.460.185</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	212.620.711.017	211.442.078.552
222	Nguyên giá		437.059.068.384	426.623.391.416
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(224.438.357.367)	(215.181.312.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	365.665.066.317	372.025.381.633
228	Nguyên giá		472.090.564.087	472.090.564.087
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.425.497.770)	(100.065.182.454)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>93.690.030.303</b>	<b>78.790.543.472</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	93.690.030.303	78.790.543.472
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>7.629.678.028</b>	<b>7.629.678.028</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.254.139.320	27.254.139.320
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(19.624.461.292)	(19.624.461.292)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>267.423.643.077</b>	<b>275.206.894.578</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	146.913.708.354	147.966.846.253
269	2. Lợi thế thương mại	11	120.509.934.723	127.240.048.325
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.106.221.739.528</b>	<b>1.085.842.697.933</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>552.321.716.898</b>	<b>543.311.836.595</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>102.162.125.800</b>	<b>110.259.145.184</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	30.366.982.429	21.404.307.350
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	23.660.449.585	27.282.707.305
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.306.348.771	7.138.697.050
314	4. Phải trả người lao động		6.280.870.750	6.095.046.003
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	16.505.168.454	14.041.853.362
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	8.412.077.263	8.639.296.158
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.259.316.000	24.305.490.458
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.370.912.548	1.351.747.498
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>450.159.591.098</b>	<b>433.052.691.411</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	42.275.000.000	26.125.000.000
338	2. Vay dài hạn	20	297.460.367.666	295.117.064.809
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	110.424.223.432	111.810.626.602
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>553.900.022.630</b>	<b>542.530.861.338</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>553.900.022.630</b>	<b>542.530.861.338</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	4. Lỗ lũy kế		(710.458.051.497)	(704.512.204.968)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(704.668.204.968)	(654.548.314.020)
421b	- Lỗ sau thuế chưa phân phối kỳ này		(5.789.846.529)	(49.963.890.948)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		334.633.477.283	317.318.469.462
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.106.221.739.528</b>	<b>1.085.842.697.933</b>

  
Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

  
Phạm Thành Thái Linh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	166.808.383.272	82.213.307.028
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	166.808.383.272	82.213.307.028
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(80.349.032.426)	(56.904.972.637)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		86.459.350.846	25.308.334.391
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.541.080.444	466.348.026
22	7. Chi phí tài chính	24	(13.108.780.260)	(3.801.622.044)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.649.592.264)	(3.689.847.664)
25	9. Chi phí bán hàng	25	(17.235.394.806)	(9.637.352.093)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(39.918.460.587)	(26.630.322.901)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		17.737.795.637	(14.294.614.621)
31	12. Thu nhập khác	26	155.314.912	8.405.157
32	13. Chi phí khác	26	(264.081.459)	(734.200.412)
40	14. Lỗ khác	26	(108.766.547)	(725.795.255)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		17.629.029.090	(15.020.409.876)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(7.320.023.044)	(734.354.370)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.386.403.171	426.204.424
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		11.695.409.217	(15.328.559.822)
61	19. Lỗ sau thuế thuộc về công ty mẹ	21.1	(5.789.846.529)	(13.413.774.618)
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thuộc về cổ đông không kiểm soát	21.1	17.485.255.746	(1.914.785.204)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)
70	21. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	30	(64)	(149)
71	22. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	30	(64)	(149)



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Linh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		17.629.029.090	(15.020.409.876)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		22.898.104.049	16.706.711.736
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(133.645.780)	(30.166.445)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.465.648.228)	(436.734.066)
06	Chi phí lãi vay		12.649.592.264	3.689.847.664
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		51.377.431.395	4.909.249.013
09	Giảm các khoản phải thu		10.980.093.476	2.372.636.258
10	Giảm hàng tồn kho		242.228.757	128.391.462
11	Tăng các khoản phải trả		19.320.823.413	9.984.498.457
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.161.057.757)	225.545.042
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.366.852.537)	(1.003.820.267)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.569.926)	(4.284.179.299)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		68.376.096.821	12.332.320.666
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(21.639.903.536)	(347.700.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(21.100.000.000)	(9.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	2.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(287.818.340.385)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		1.395.924.377	494.304.269
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(41.343.979.159)	(294.671.736.116)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		6.304.000.000	361.479.028.373
34	Tiền trả nợ gốc vay		(27.186.871.601)	(62.683.759.835)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(20.882.871.601)	298.795.268.538
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		6.149.246.061	16.455.853.088
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		22.048.716.858	5.578.524.681
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		16.788.906	30.166.445
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	28.214.751.825	22.064.544.214



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 21.4).

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 474 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 445 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4 công ty con), với thông tin cụ thể như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51,00%	51,00%	Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	99,51%	99,51%	Tầng 6, tòa nhà Tasco, lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	62,10%	62,41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	56,47%	56,75%	Biệt thự số 10, khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa, đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên liệu, vật liệu tồn kho và công cụ, dụng cụ với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy Ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng vào ngày 22 tháng 11 năm 2005 trong thời hạn 50 năm. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

**3.10 Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư.

#### 3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Công ty) trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty này theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### ▶ Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của công ty.

##### ▶ Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện.

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần*

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của phần vốn góp, cổ phần. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.18 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

#### 3.19 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	1.042.453.834	873.103.779
Tiền gửi ngân hàng	10.629.342.751	9.175.613.079
Các khoản tương đương tiền (*)	16.542.955.240	12.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.214.751.825</u></b>	<b><u>22.048.716.858</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại tổ chức tài chính và hưởng lãi suất 5,25% - 6,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3,9%/năm).

**5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các tổ chức tài chính, hưởng lãi suất từ 4,9% đến 6,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5,9% - 6,8%/năm).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Thomas Cook Asia	611.691.999	611.691.999
Công ty Cổ phần Ivivu.com	986.492.539	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.039.683.757	1.462.326.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.637.868.295</u></b>	<b><u>2.074.018.460</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(751.306.871)	(751.306.871)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần VII Land	7.200.000.000	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	6.600.000.000	6.600.000.000
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	17.460.569.266	11.944.441.328
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.260.569.266</u></b>	<b><u>25.744.441.328</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(4.846.266.441)	(4.846.266.441)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tạm ứng phát triển dự án (*)	26.178.392.723	33.328.392.723
Phải thu về chi phí chi trả hộ	6.795.357.113	6.573.979.560
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	105.230.699	35.506.848
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (**)	18.000.000.000	18.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	11.830.332.420	6.773.416.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.909.312.955</b>	<b>64.711.295.545</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn các bên khác</i>	<i>45.855.955.208</i>	<i>47.893.383.023</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>17.053.357.747</i>	<i>16.817.912.522</i>

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho các cá nhân tại công ty con để thực hiện dự án du lịch tại Mũi Né, Bình Thuận.

(\*\*) Khoản hợp tác đầu tư với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8%/năm).

**8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
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	-
Thomas Cook Asia	611.854.890	-	611.854.890	-
Các đối tượng khác	2.654.275.600	-	2.654.275.600	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.756.035.865</b>	<b>-</b>	<b>10.756.035.865</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.731.363.958	-	3.455.937.861	-
Công cụ, dụng cụ	8.397.928.791	-	8.915.583.645	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.129.292.749</b>	<b>-</b>	<b>12.371.521.506</b>	<b>-</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.611.975.793	761.054.888
Chi phí sửa chữa tài sản	737.308.389	409.497.997
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.192.327.887	1.156.863.528
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.541.612.069</b>	<b>2.327.416.413</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	14.047.018.800	12.236.924.332
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	1.940.191.860	3.182.264.359
Tiền thuê đất, nhà, giải phóng mặt bằng	2.829.301.834	2.281.240.058
Lợi thế quyền thuê đất (*)	127.000.467.062	128.917.172.845
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.096.728.798	1.349.244.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.913.708.354</b>	<b>147.966.846.253</b>

(\*) Lợi thế quyền thuê đất với tổng diện tích 69.372,6 m<sup>2</sup> đất tại đường Lê Lai, Nguyễn Khuyến, Trần Bình Trọng, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc xây dựng, tôn tạo khu biệt thự Lê Lai theo hợp đồng thuê nhà và thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với nhà số 66/HĐ-KDN ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng và hợp đồng thuê đất số 98/HĐ-TĐ ngày 22 tháng 11 năm 2005, căn cứ theo Quyết định 335/QĐ-UB ngày 7 tháng 2 năm 2005 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Đã Hương</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>134.930.134.599</u>	<u>135.643.394.591</u>	<u>270.573.529.190</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>134.930.134.599</u>	<u>135.643.394.591</u>	<u>270.573.529.190</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>134.930.134.599</u>	<u>8.403.346.266</u>	<u>143.333.480.865</u>
- Phân bổ trong kỳ	<u>-</u>	<u>6.730.113.602</u>	<u>6.730.113.602</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>134.930.134.599</u>	<u>15.133.459.868</u>	<u>150.063.594.467</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>-</u>	<u>127.240.048.325</u>	<u>127.240.048.325</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>-</u>	<u>120.509.934.723</u>	<u>120.509.934.723</u>

## Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	299.988.188.065	68.822.864.512	49.753.733.236	7.872.779.517	185.826.086	426.623.391.416	
- Mua trong kỳ	-	534.181.728	10.241.294.314	-	-	10.775.476.042	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.125.297.896	-	-	-	-	4.125.297.896	
- Thanh lý	-	-	(929.372.727)	-	-	(929.372.727)	
- Phân loại lại	(1.652.264.293)	(1.780.766.297)	-	(102.693.663)	-	(3.535.724.243)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	302.461.221.668	67.576.279.953	59.065.654.823	7.770.085.854	185.826.086	437.059.068.384	
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	103.313.680.109	32.576.052.428	14.726.853.496	7.695.999.681	329.102.726	158.581.688.440	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	128.630.709.432	49.256.197.385	29.767.671.842	7.462.471.727	64.262.478	215.181.312.864	
- Khấu hao trong kỳ	7.166.697.537	2.115.267.020	2.595.333.315	45.699.422	1.759.997	11.924.757.291	
- Thanh lý	-	-	(542.134.092)	-	-	(542.134.092)	
- Phân loại lại	(677.478.510)	(1.345.406.523)	-	(102.693.663)	-	(2.125.578.696)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	135.119.928.459	50.026.057.882	31.820.871.065	7.405.477.486	66.022.475	224.438.357.367	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	171.357.478.633	19.566.667.127	19.986.061.394	410.307.790	121.563.608	211.442.078.552	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	167.341.293.209	17.550.222.071	27.244.783.758	364.608.368	119.803.611	212.620.711.017	
<b>Trong đó:</b>							
Tài sản sử dụng để thế chấp			5.472.561.858			5.472.561.858	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>466.541.796.037</u>	<u>5.548.768.050</u>	<u>472.090.564.087</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>466.541.796.037</u>	<u>5.548.768.050</u>	<u>472.090.564.087</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.548.768.050	5.548.768.050
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>95.260.466.491</u>	<u>4.804.715.963</u>	<u>100.065.182.454</u>
- Hao mòn trong kỳ	<u>6.269.787.424</u>	<u>90.527.892</u>	<u>6.360.315.316</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>101.530.253.915</u>	<u>4.895.243.855</u>	<u>106.425.497.770</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>371.281.329.546</u>	<u>744.052.087</u>	<u>372.025.381.633</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>365.011.542.122</u>	<u>653.524.195</u>	<u>365.665.066.317</u>

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm:

- Diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ. Tài sản quyền sử dụng đất này cùng với tài sản gắn liền trên đất sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 20.
- Diện tích 37.942,68 m<sup>2</sup> đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được sử dụng cho việc kinh doanh Khu du lịch sinh thái theo Quyết định giao đất số 1121/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	84.100.338.402	75.538.604.691
Chi phí Dự án năng lượng mặt trời	4.418.229.686	4.545.454
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – giai đoạn 2	2.160.168.881	1.519.882.368
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	3.011.293.334	1.727.510.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.690.030.303</u></b>	<b><u>78.790.543.472</u></b>

(\*) Bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đầu tư và xây dựng Khu du lịch sinh thái tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.1)	27.254.139.320	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	<u>(19.624.461.292)</u>	<u>(19.624.461.292)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.629.678.028</u></b>	<b><u>7.629.678.028</u></b>

## Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 15.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (i)	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (ii)	10,37	10,37	6.894.139.320	-	10,37	10,37	6.894.139.320	-
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (iii)	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (iv)	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.254.139.320</b>	<b>(19.624.461.292)</b>			<b>27.254.139.320</b>	<b>(19.624.461.292)</b>

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008 với vốn điều lệ là 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

(ii) Công ty Cổ phần Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010 với số vốn điều lệ là 100 tỷ VND. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.

(iii) Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại tầng 4, tòa nhà GIC, số 156 Trần Quang Khai, phường Tân Định, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**15.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

(iv) Công ty Cổ phần EMG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011 với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Cổ phần EMG là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

**15.2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ</b>	<b>19.624.461.292</b>	<b>19.624.461.292</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công Ty Cổ Phần Ô Tô Bắc Âu	3.498.600.000	3.498.600.000	-	-
Hồ Nguyên Khang	1.860.701.000	1.860.701.000	1.535.236.750	1.535.236.750
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459
IHG Hotels & Resorts	665.450.883	665.450.883	1.902.429.247	1.902.429.247
Phải trả đối tượng khác	10.766.051.831	10.766.051.831	8.618.065.125	8.618.065.125
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.009.650.256	12.009.650.256	7.782.047.769	7.782.047.769
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.366.982.429</b>	<b>30.366.982.429</b>	<b>21.404.307.350</b>	<b>21.404.307.350</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Khách cá nhân	19.138.236.370	22.266.557.926
Công ty lữ hành	4.522.213.215	5.016.149.379
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.660.449.585</b>	<b>27.282.707.305</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	6.099.579.732	9.027.313.050	(8.917.553.042)	6.209.339.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(120.001)	7.320.023.044	(16.569.926)	7.303.333.117
Thuế thu nhập cá nhân	835.771.072	2.035.174.376	(2.308.412.805)	562.532.643
Thuế khác	203.466.247	163.977.908	(136.300.884)	231.143.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.138.697.050</b>	<b>18.546.488.378</b>	<b>(11.378.836.657)</b>	<b>14.306.348.771</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.908.550.938	624.771.703	(61.083.149)	4.472.239.492
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.569.927	-	(16.569.927)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.925.120.865</b>	<b>624.771.703</b>	<b>(77.653.076)</b>	<b>4.472.239.492</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	10.262.826.383	9.455.553.656
Lãi vay phải trả	3.031.232.878	2.748.493.151
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.434.280.174	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.776.829.019	1.837.806.555
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.505.168.454</b>	<b>14.041.853.362</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>6.242.342.071</i>	<i>4.586.299.706</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>10.262.826.383</i>	<i>9.455.553.656</i>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức ưu đãi phải trả	726.373.688	556.125.765
Quý từ thiện	1.581.999.831	2.049.610.109
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.426.658.830	1.294.930.123
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.677.044.914	4.738.630.161
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.412.077.263</b>	<b>8.639.296.158</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả dài hạn (*)	42.275.000.000	26.125.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.275.000.000</b>	<b>26.125.000.000</b>

(\*) Đây là khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và các cá nhân theo biên bản thỏa thuận ký ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa hai bên. Theo đó các cá nhân đã đồng ý cho Công ty được hoàn trả các khoản tiền này tới ngày 31 tháng 12 năm 2025 và không phải trả bất kỳ khoản lãi phát sinh, chậm trả nào.

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn ngân hàng	22.278.897.746	22.278.897.746	-	(22.278.897.746)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	2.026.592.712	2.026.592.712	4.140.697.143	(4.907.973.855)	1.259.316.000	1.259.316.000
	<b>24.305.490.458</b>	<b>24.305.490.458</b>	<b>4.140.697.143</b>	<b>(27.186.871.601)</b>	<b>1.259.316.000</b>	<b>1.259.316.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	3.804.598.143	3.804.598.143	6.304.000.000	(4.140.697.143)	5.967.901.000	5.967.901.000
Vay cá nhân	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành	236.612.466.666	236.612.466.666	180.000.000	-	236.792.466.666	236.792.466.666
	<b>295.117.064.809</b>	<b>295.117.064.809</b>	<b>6.484.000.000</b>	<b>(4.140.697.143)</b>	<b>297.460.367.666</b>	<b>297.460.367.666</b>
	<b>319.422.555.267</b>	<b>319.422.555.267</b>	<b>10.624.697.143</b>	<b>(31.327.568.744)</b>	<b>298.719.683.666</b>	<b>298.719.683.666</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>						

## Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
20.1	<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>				
	Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:				
	Ngân hàng				
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa	3.304.000.000	K1 hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 31 tháng 5 năm 2027	Lãi suất thả nổi – 7,9% là lãi suất tại ngày cho vay. Cứ 3 tháng điều chỉnh lãi 1 lần theo lãi suất tiết kiệm trung bình kỳ hạn 24 tháng của MB, biến đổi 2,5%	Hệ thống điện mặt trời được hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2021/HDXD/ABS/- HHNVB/02/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Hồng Hải và Công ty TNHH Thương Mại và Kỹ thuật ABS
	Ngân hàng TMCP Á Châu	2.750.000.000	Thời hạn vay 60 tháng, nợ gốc và lãi được trả hàng tháng. Số nợ gốc phải trả mỗi tháng là 50.000.000 đồng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 19 tháng 1 năm 2027	8,5% cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân và sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần	Thế chấp, cầm cố bằng tài sản đảm bảo là 2 xe Volvo, tổng giá trị tài sản 4.292.000.000 VND
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.173.217.000	Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2021, đáo hạn ngày 18 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	9,5% cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh	Thế chấp bằng tài sản là xe ô tô Volvo S90 T6 AWD INSCRIPTION theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số BAA/21/05/336 ký ngày 18 tháng 5 năm 2021 với Công ty TNHH Ô tô Bắc Âu Hà Nội
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.227.217.000</b>			
	Trong đó:				
	Vay dài hạn đến hạn trả	1.259.316.000			
	Vay dài hạn	5.967.901.000			

## Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20.2 Vay dài hạn cá nhân

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Trần Đức Thanh	30.000.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	0%	Tin chấp
Nguyễn Minh Quang	24.700.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	0%	Tin chấp

### TỔNG CỘNG

**54.700.000.000**

### 20.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành dài hạn như sau:

Trái chủ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	240.000.000.000	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán theo lộ trình vay áp dụng cho hàng năm cho tới khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý kể từ ngày phát hành trái phiếu	9,5% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + biên độ 3,5%/năm cho các kì tiếp theo	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn thuộc sở hữu của Tập đoàn tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Đá Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

Chi phí phát hành trái phiếu

(3.207.533.334)

### TỔNG CỘNG

**236.792.466.666**

Trong đó:

Trái phiếu phải trả và chi phí phát hành

trái phiếu phân bổ trong năm tới

Trái phiếu phải trả và chi phí phát hành

trái phiếu phân bổ trong dài hạn

360.000.000

236.432.466.666

## Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng		
	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.548.314.020)	275.176.282.824	129.486.841.841	404.663.124.665
	-	-	-	-	-	54.326.197.454	54.326.197.454
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.548.314.020)	275.176.282.824	129.486.841.841	404.663.124.665
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	54.326.197.454	54.326.197.454
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(39.505.043)	(39.505.043)
- Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	(13.413.774.618)	(13.413.774.618)	(1.914.785.204)	(15.328.559.822)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(667.962.088.638)	261.762.508.206	181.858.749.048	443.621.257.254
	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	317.318.469.462	542.530.861.338
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	317.318.469.462	542.530.861.338
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(170.247.925)	(170.247.925)
- Trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (Lỗi)/lãi thuần trong kỳ	-	-	-	(156.000.000)	(156.000.000)	-	(156.000.000)
	-	-	-	(5.789.846.529)	(5.789.846.529)	17.485.255.746	11.695.409.217
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(710.458.051.497)	219.266.545.347	334.633.477.283	553.900.022.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

**21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

**21.4 Cổ phiếu**

	Số lượng (Cổ phiếu)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>166.808.383.272</b>	<b>82.213.307.028</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>122.867.686.821</i>	<i>56.339.112.453</i>
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>43.940.696.451</i>	<i>25.874.194.575</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>166.808.383.272</b>	<b>82.213.307.028</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	<i>122.867.686.821</i>	<i>56.339.112.453</i>
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	<i>43.940.696.451</i>	<i>25.874.194.575</i>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.465.648.228	436.734.066
Lãi chênh lệch tỷ giá	75.432.216	29.613.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.541.080.444</b>	<b>466.348.026</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	63.737.323.033	47.485.509.265
Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.611.709.393	9.419.463.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.349.032.426</b>	<b>56.904.972.637</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	12.649.592.264	3.689.847.664
Lỗ chênh lệch tỷ giá	278.455.098	79.301.677
Chi phí tài chính khác	180.732.898	32.472.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.108.780.260</b>	<b>3.801.622.044</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ quản lý	8.948.729.182	4.550.705.564
Chi phí nhân công	1.402.309.783	2.597.054.666
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	6.711.855.611	2.489.591.863
Chi phí bán hàng khác	172.500.230	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.235.394.806</b>	<b>9.637.352.093</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	16.259.163.457	11.482.275.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.245.003.241	6.958.069.531
Phí phục vụ chia cho nhân viên	6.650.400.977	3.887.303.390
Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	6.730.113.602	3.225.001.187
Chi phí khấu hao	373.384.850	751.158.406
Chi phí quản lý khác	1.660.394.460	326.515.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.918.460.587</b>	<b>26.630.322.901</b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>155.314.912</b>	<b>8.405.157</b>
Thu nhập khác	155.314.912	8.405.157
<b>Chi phí khác</b>	<b>264.081.459</b>	<b>734.200.412</b>
Chi phí lương thành viên Hội đồng Quản trị	-	609.227.550
Chi phí khác	264.081.459	124.972.862
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b>(108.766.547)</b>	<b>(725.795.255)</b>

**27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí nhân công	49.120.635.800	37.150.004.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.629.399.208	27.706.740.853
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	22.698.104.049	16.706.711.736
Chi phí nguyên vật liệu	20.755.790.854	10.538.271.116
Chi phí khác	2.587.047.236	905.079.866
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.790.977.147</b>	<b>93.006.807.775</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.320.023.044	734.354.370
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.386.403.171)	(426.204.424)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.933.619.873</b>	<b>308.149.946</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	17.629.029.090	(15.020.409.876)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	3.525.805.818	(3.004.081.980)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong kỳ	1.178.998.786	1.470.181.913
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	2.329.707.452	537.056.892
Phân bổ lợi thế thương mại	1.346.022.720	645.000.243
Chi phí không được khấu trừ	300.660.510	659.992.878
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.731.005.488)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(16.569.926)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>5.933.619.873</b>	<b>308.149.946</b>

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thuế chưa đủ điều kiện khấu trừ thuế	-	-	-	(345.818.182)
	-	-	-	(345.818.182)
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua	110.424.223.432	111.810.626.602	1.386.403.171	772.022.606
	<b>110.424.223.432</b>	<b>111.810.626.602</b>	<b>1.386.403.171</b>	<b>772.022.606</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(110.424.223.432)</b>	<b>(111.810.626.602)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>1.386.403.171</b>	<b>426.204.424</b>

**28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty mẹ có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)**

*Lỗi chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)*

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế(*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2022
2017	2022	369.980.292.662	-	-	369.980.292.662
2018	2023	7.872.782.201	-	-	7.872.782.201
2020	2025	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494
2021	2026	26.490.912.151	(13.655.027.440)	-	12.835.884.711
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	2027	5.894.993.932	-	-	5.894.993.932
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>417.032.437.440</b>	<b>(13.655.027.440)</b>	<b>-</b>	<b>403.377.410.000</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tập đoàn không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**Chi phí lãi vay không được khấu trừ chuyển sang từ các năm trước**

Theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 ("Nghị định 132"), Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ theo quy định tại Nghị định 132 phát sinh trong các năm tài chính trước liên tục trong vòng 5 năm sang các kỳ tiếp theo để xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của các kỳ tiếp theo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có tổng số chi phí lãi vay không được khấu trừ phát sinh trong các năm trước còn được chuyển sang các kỳ tiếp theo là chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển đến năm	Chi phí lãi vay không được khấu trừ	Đã khấu trừ đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Còn được khấu trừ	Đơn vị tính: VND Còn được khấu trừ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022
2021	2026	14.300.607.495	-	-	14.300.607.495
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	2027	11.648.537.260	-	-	11.648.537.260
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>25.949.144.755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.949.144.755</b>

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do tại thời điểm hiện tại Công ty chưa chắc chắn có thể sử dụng phần chi phí lãi vay không được khấu trừ này để giảm thu nhập chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
Công ty Cổ phần Hồng Hải Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty nhận vốn đầu tư Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay
Ông Hồ Việt Hà	Chủ tịch đến ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Chủ tịch từ ngày 22 tháng 4 năm 2022, Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên HĐQT
Ông Trịnh Nguyễn Khánh	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 16 tháng 3 năm 2022
Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên BKS
Bà Phạm Thị Thu Phương	Thành viên BKS

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh	8.948.729.182	4.550.705.564
		Thanh toán phí quản lý	4.634.083.873	8.679.913.960
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí trả thừa	219.477.553	224.117.309
		Lãi vay phải thu	15.967.672	15.967.672
		Chi phí thuê cầu cảng thiết bị	807.272.727	807.272.727

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Tập đoàn cho vay bên liên quan theo lãi suất thỏa thuận trong kỳ và không có tài sản đảm bảo.

Tập đoàn sử dụng dịch vụ quản lý khách sạn với bên liên quan theo các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng quản lý khu nghỉ.

Số dư các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ khoản cho vay, tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)</i></b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>230.000.000</b>	<b>230.000.000</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	345.387.187	329.419.515
		Chi phí trả trước	11.807.970.560	11.588.493.007
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	400.000.000	400.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	500.000.000	500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>17.053.357.747</b>	<b>16.817.912.522</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	12.009.650.256	7.782.047.769
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.009.650.256</b>	<b>7.782.047.769</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	10.262.826.383	9.455.553.656
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.262.826.383</b>	<b>9.455.553.656</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
	<i>Chức danh</i>		
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 23 tháng 6 năm 2021) và Tổng Giám đốc (từ ngày 23 tháng 6 năm 2021)	745.500.000	625.000.000
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Chủ tịch từ ngày 22 tháng 4 năm 2022, Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 4 năm 2022	450.500.000	380.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 3 năm 2022)	233.333.334	-
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 6 năm 2021)	-	425.000.000
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2021)	-	534.031.143
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.429.333.334</b>	<b>1.964.031.143</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)</i>
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(5.789.846.529)	(13.413.774.618)
Trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (*)	-	(78.000.000)
<b>Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>(5.789.846.529)</b>	<b>(13.491.774.618)</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.500.000	90.500.000
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>90.500.000</b>	<b>90.500.000</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(64)	(149)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(64)	(149)

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 12 năm 2021 của công ty này.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**31. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động***

Tập đoàn thuê các biệt thự, văn phòng, mặt bằng và thiết bị theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất phải trả trong tương lai. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	778.602.290	418.602.290
Từ 1 - 5 năm	1.674.409.159	1.674.409.159
Trên 5 năm	10.873.250.636	11.080.934.018
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.326.262.085</b>	<b>13.173.945.467</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2022 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

