



Grant Thornton

# **Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo kiểm toán độc lập**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay  
và các công ty con

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

# Nội dung Báo cáo tài chính

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 34



# Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

## Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## Kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

## Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

### Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị	Chức vụ
Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch
Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên

### Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát	Chức vụ
Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên
Ông Vũ Hà Nam	Thành viên

### Ban Giám đốc

Ban Giám đốc	Chức vụ
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ng Siok Leng	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2023

## Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Vũ Hồng Quỳnh, Tổng Giám đốc.

## Trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu:



- Áp dụng chính sách kế toán thích hợp với các ước tính và xét đoán thận trọng, hợp lý và được áp dụng thống nhất;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo 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;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Tập đoàn hiệu quả thông qua các quyết định trọng yếu có ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động và các đánh giá mà những quyết định và/hoặc hướng dẫn này đã được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất.

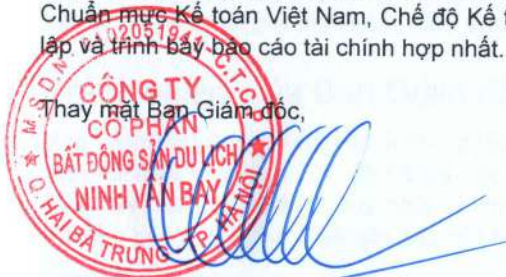
Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn, do vậy có những bước thích hợp để phòng ngừa và phát hiện gian lận và các điều bất thường.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, cùng với các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc,



**Vũ Hồng Quỳnh**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

## Báo cáo kiểm toán độc lập

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Grant Thornton (Vietnam) Limited  
18th Floor  
Hoa Binh International Office Building  
106 Hoang Quoc Viet Street  
Cau Giay District, Hanoi  
Vietnam

T +84 24 3850 1686  
F +84 24 3850 1688

Số: 23-11-005-4

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh giải trình khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 34.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, bao gồm cho mục đích so sánh, đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác với báo cáo kiểm toán phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2023 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



**CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)**

**TNHH  
GRANT THORNTON  
(VIỆT NAM)**

**Nguyễn Tuấn Nam**

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0808-2023-068-1  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

A blue handwritten signature is written on the right side of the page, above a horizontal line.

**Nguyễn Địch Dũng**

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 2484-2024-068-1  
Kiểm toán viên

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b>		100	<b>140.543.827.862</b>	<b>152.590.514.188</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	32.153.268.688	35.936.545.365
Tiền		111	14.248.681.996	8.086.545.365
Các khoản tương đương tiền		112	17.904.586.692	27.850.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		120	<b>1.304.900.000</b>	<b>2.300.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	123	1.304.900.000	2.300.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		130	<b>82.477.258.453</b>	<b>90.186.772.207</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	131	9.310.889.446	8.244.989.182
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	132	17.450.964.719	27.055.657.665
Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	230.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	9	136	66.557.932.823	66.272.529.894
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	137	(11.072.528.535)	(11.616.404.534)
<b>Hàng tồn kho</b>	11	140	<b>14.447.787.061</b>	<b>13.591.497.551</b>
Hàng tồn kho		141	14.447.787.061	13.591.497.551
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		150	<b>10.160.613.660</b>	<b>10.575.699.065</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	12	151	4.941.637.726	5.677.410.629
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	5.218.975.934	4.898.288.436
<b>Tài sản dài hạn</b>		200	<b>938.090.769.855</b>	<b>946.649.218.316</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		210	<b>10.229.976.000</b>	<b>54.000.000</b>
Phải thu dài hạn khác	9	216	10.229.976.000	54.000.000
<b>Tài sản cố định</b>		220	<b>563.072.523.985</b>	<b>583.930.302.938</b>
Tài sản cố định hữu hình	13	221	215.897.832.205	224.625.551.937
- Nguyên giá		222	468.349.923.197	453.791.671.527
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(252.452.090.992)	(229.166.119.590)
Tài sản cố định vô hình	14	227	347.174.691.780	359.304.751.001
- Nguyên giá		228	472.680.540.871	472.090.564.087
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(125.505.849.091)	(112.785.813.086)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		240	<b>115.082.512.778</b>	<b>98.314.334.867</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	242	115.082.512.778	98.314.334.867
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	6	250	<b>6.894.139.320</b>	<b>6.894.139.320</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	6.894.139.320	25.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	-	(18.360.000.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		260	<b>242.811.617.772</b>	<b>257.456.441.191</b>
Chi phí trả trước dài hạn	12	261	142.715.121.545	143.788.168.915
Lợi thế thương mại	16	269	100.096.496.227	113.668.272.276
<b>Tổng tài sản</b>		270	<b>1.078.634.597.717</b>	<b>1.099.239.732.504</b>



# Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>Nợ phải trả</b>		300	<b>540.309.186.603</b>	566.397.612.597
<b>Nợ ngắn hạn</b>		310	<b>134.450.361.474</b>	149.381.644.346
Phải trả người bán ngắn hạn	17	311	24.534.463.092	24.343.526.876
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	312	22.856.037.291	26.530.351.006
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	313	24.906.614.983	19.422.396.483
Phải trả người lao động		314	7.620.321.310	5.297.598.256
Chi phí phải trả ngắn hạn	20	315	17.470.423.324	19.136.389.350
Phải trả ngắn hạn khác	21	319	8.791.436.924	11.609.358.459
Vay ngắn hạn	23	320	26.727.515.988	41.462.124.728
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	322	1.543.548.562	1.579.899.188
<b>Nợ dài hạn</b>		330	<b>405.858.825.129</b>	417.015.968.251
Phải trả dài hạn khác	21	337	48.790.000.000	29.000.000.000
Vay dài hạn	23	338	250.732.233.695	278.949.749.683
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	341	106.336.591.434	109.066.218.568
<b>Vốn chủ sở hữu</b>		400	<b>538.325.411.114</b>	532.842.119.907
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	24, 25	410	<b>538.325.411.114</b>	532.842.119.907
Vốn cổ phần	24	411	905.000.000.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a	905.000.000.000	905.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		412	24.455.000.000	24.455.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	269.596.844	269.596.844
Lỗi lũy kế		421	(712.566.297.455)	(717.572.144.844)
- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		421a	(718.174.767.138)	(704.668.204.968)
- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		421b	5.608.469.683	(12.903.939.876)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	429	321.167.111.725	320.689.667.907
<b>Tổng nguồn vốn</b>		440	<b>1.078.634.597.717</b>	1.099.239.732.504

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Minh  
Người lập/Kế toán trưởng



# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	01	377.060.270.126	337.305.177.516
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	377.060.270.126	337.305.177.516
Giá vốn hàng bán	28, 35	11	(184.430.646.216)	(167.293.321.673)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	192.629.623.910	170.011.855.843
Doanh thu hoạt động tài chính	29	21	6.441.970.250	10.143.709.385
Chi phí tài chính	30	22	(16.247.951.360)	(26.711.007.088)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	(31.598.555.041)	(27.430.571.056)
Chi phí bán hàng	31, 35	25	(45.060.106.921)	(39.652.945.125)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32, 35	26	(85.144.895.121)	(86.037.947.477)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	52.618.640.758	27.753.665.538
Thu nhập khác	33	31	1.505.396.503	3.644.063.533
Chi phí khác	34	32	(1.863.728.768)	(2.316.687.528)
(Lỗ)/Lãi khác		40	(358.332.265)	1.327.376.005
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36	50	52.260.308.493	29.081.041.543
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	51	(19.156.714.440)	(15.504.873.369)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	52	2.729.627.136	2.744.408.034
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	24	60	<b>35.833.221.189</b>	<b>16.320.576.208</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ	24	61	5.608.469.683	(12.903.939.876)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	62	30.224.751.506	29.224.516.084
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	26	70	62	(143)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	26	71	62	(143)

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Minh  
Người lập/Kế toán trưởng

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế		01	52.260.308.493	29.081.041.543
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Chi phí khấu hao và phân bổ		02	47.664.437.657	45.941.065.322
Thay đổi các khoản dự phòng		03	(18.903.875.999)	(404.092.623)
Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		04	233.347.141	(351.985.601)
Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		05	(5.716.159.351)	(10.853.241.760)
Chi phí lãi vay		06	31.598.555.041	27.430.571.056
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		08	<b>107.136.612.982</b>	<b>90.843.357.937</b>
Thay đổi các khoản phải thu		09	48.024.083.311	2.443.226.865
Thay đổi hàng tồn kho		10	(856.289.510)	(1.219.976.045)
Thay đổi các khoản phải trả		11	24.971.308.041	(1.834.662.217)
Thay đổi chi phí trả trước		12	1.808.820.273	828.683.122
Tiền lãi vay đã trả		14	(32.636.831.066)	(26.137.858.726)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(20.483.056.082)	(877.669.570)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		17	(1.148.476.100)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		20	<b>126.816.171.849</b>	<b>64.045.101.366</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	(30.425.740.247)	(49.063.465.765)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	12.037.037	5.647.898.364
Tiền chi cho đơn vị khác vay		23	(105.801.248.493)	(29.100.000.000)
Tiền thu hồi cho vay từ đơn vị khác		24	59.790.000.000	32.750.936.624
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	18.360.000.000	7.500.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay nhận được		27	2.823.060.640	3.521.128.101
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		30	<b>(55.241.891.063)</b>	<b>(28.743.502.676)</b>



# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay		33	-	34.152.374.104
Tiền trả nợ gốc vay		34	(43.312.124.728)	(33.523.054.960)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(31.995.750.000)	(22.050.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>40</b>	<b>(75.307.874.728)</b>	<b>(21.420.680.856)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	60	35.936.545.365	22.048.716.858
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		61	(49.682.735)	6.910.673
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>32.153.268.688</b>	<b>35.936.545.365</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Minh  
Người lập/Kế toán trưởng

# Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## 1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

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 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 18 ngày 12 tháng 10 năm 2022 (sau đây gọi chung là “Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp”).

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 31 tháng 12 năm 2023, số lượng cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh 25) tương ứng với vốn điều lệ là 905.000.000.000 VNĐ.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ chưa sử dụng hoặc đi thuê 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, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 4 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	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.	51,00	51,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Tầng 6, tòa nhà Tasco, lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Tri, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	99,51	99,51
<b>II - Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	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.	62,10	62,41
2	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Khu biệt thự Ana Mandara Dalat, số 10 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.	56,47	56,75

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con có 545 nhân viên (31 tháng 12 năm 2022: 537 nhân viên).



## 2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

### 2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") bắt đầu ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam ("VND").

## 3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

### 3.1 Cơ sở chung lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở những quốc gia hoặc thể chế ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Hơn nữa, việc sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp. Tập đoàn áp dụng nhất quán các chính sách kế toán trong năm và cũng nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong năm trước.

### 3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con (như được trình bày trong Thuyết minh số 1).

### 3.3 Các công ty con

Công ty con là các công ty mà Tập đoàn có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Tập đoàn từ hoạt động của các công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ góp vốn.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của các công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động kinh doanh và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định theo tỉ lệ tương ứng với lợi ích mà Tập đoàn không nắm giữ. Lợi ích này được xác định dựa trên phần sở hữu của cổ đông thiểu số đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của công ty con được thành lập, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ được tính cho cổ đông thiểu số trong công ty con vượt quá lợi ích của cổ đông thiểu số trong nguồn vốn của công ty con. Trong trường hợp đó khoản lỗ vượt quá đó cũng như bất kỳ các khoản lỗ thêm nào khác sẽ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp cổ đông thiểu số có một nghĩa vụ ràng buộc, và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lãi tính cho cổ đông thiểu số sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới khi bồi hoàn lại đủ phần lỗ trước đây đã ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các thay đổi quyền sở hữu trong công ty con mà không dẫn đến việc đạt được hay mất đi quyền kiểm soát ở các công ty con được hạch toán theo phương pháp giao dịch vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này thì khác biệt giữa khoản tiền đầu tư trả thêm hay giảm đi và tỷ lệ sở hữu thay đổi tương ứng trên giá trị ghi sổ tài sản thuần của công ty con sẽ được ghi nhận là giao dịch giữa lợi ích của các cổ đông của Tập đoàn. Giá trị ghi sổ của các tài sản và nghĩa vụ của công ty con ghi nhận trước đây được giữ nguyên.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý, là ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Số chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý công ty con và giá trị ghi sổ còn lại của tài sản trừ đi nợ phải trả của công ty con này tại ngày thanh lý được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất như khoản lãi, lỗ thanh lý công ty con.

Giá trị còn lại của khoản đầu tư tại ngày thanh lý được tính toán theo phương pháp giá gốc.



### 3.4 Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ ở mức lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết.

## 4. Chính sách kế toán áp dụng

### 4.1 Tỷ giá hối đoái

Các nghiệp vụ phát sinh bằng tiền tệ khác với đồng tiền báo cáo là VNĐ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc đưa ra các ước tính và giả định mà có ảnh hưởng tới tài sản công nợ trên báo cáo và việc trình bày các khoản tài sản và công nợ tiềm tàng tại ngày báo cáo cũng như doanh thu chi phí phát sinh trong giai đoạn báo cáo. Kết quả thực tế có thể khác so với số liệu ước tính.

### 4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao và các khoản tiền ký quỹ ký cược tại ngân hàng với kỳ hạn không quá 3 tháng.

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

#### 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổn thất từ việc không thu hồi được khoản đầu tư, nếu chưa được trích lập dự phòng, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ và giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

#### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

#### Dự phòng giảm giá 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.

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

### 4.5 Các khoản phải thu

#### Phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi.



#### **Phải thu về cho vay**

Các khoản phải thu về cho vay cho mục đích thu lãi tiền vay được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi, bao gồm gốc cho vay trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi.

#### **4.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho, bao gồm nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa, được đánh giá theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung có liên quan để đưa hàng tồn kho đến vị trí và điều kiện hiện tại. Giá vốn hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ các chi phí sản xuất để hoàn thành sản phẩm, chi phí tiếp thị và phân phối sản phẩm sau khi đã lập dự phòng cho hàng hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển. Dự phòng cho 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, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v...) có thể xảy ra đối với vật tư, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán.

Tập đoàn áp dụng kế toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### **4.7 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khi tài sản được bán hay không thể sử dụng được nữa, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được loại khỏi tài khoản và lãi, lỗ phát sinh từ việc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

##### **Nguyên giá**

Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua của tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì nguyên giá ban đầu được tính bằng cách lấy tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình. Nguyên giá TSCĐ hình thành qua xây dựng cơ bản bao gồm cả chi phí lắp đặt, chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

##### **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, với thời gian khấu hao như sau:

	<b>Năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 40
Máy móc, thiết bị	4 - 19
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét định kỳ để đảm bảo rằng phương pháp khấu hao và kỳ khấu hao là nhất quán với lợi ích kinh tế ước tính thu được từ tài sản cố định hữu hình.

#### **4.8 Tài sản cố định vô hình**

##### **Quyền sử dụng đất và mặt biển**

Quyền sử dụng đất và mặt biển có thời hạn bao gồm tiền thuê trả trước cho các hợp đồng thuê đất và mặt biển có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị hao mòn được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên khoảng thời gian dự tính sẽ thu được các lợi ích từ các chi phí liên quan tới quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê 45 năm.

##### **Phần mềm máy tính**

Giá trị của các phần mềm máy tính không phải là bộ phận đi kèm với phần cứng được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 7 năm.



#### 4.9 Thuê hoạt động

Việc thuê tài sản trong đó phần lớn tất cả các lợi ích và rủi ro của quyền sở hữu tài sản vẫn thuộc về bên cho thuê được ghi nhận là khoản thuê hoạt động. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí.

#### 4.10 Tài sản dở dang dài hạn

##### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là toàn bộ trị giá tài sản cố định đang mua sắm, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí nhà cửa, máy móc và thiết bị đang trong quá trình xây dựng hoặc lắp đặt, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định dở dang hoặc đã hoàn thành chưa bàn giao hoặc chưa đưa vào sử dụng. Khấu hao không được trích trong giai đoạn này mà chỉ được trích khi việc xây dựng và lắp đặt đã hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng dự định mà khi đó các chi phí liên quan mới được chuyển thành tài sản cố định hữu hình.

#### 4.11 Chi phí trả trước

##### Công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ bao gồm tài sản được Công ty nắm giữ để sử dụng cho kỳ kinh doanh thông thường có nguyên giá dưới 30 triệu đồng và không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 quy định về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 1 năm đến 3 năm.

##### Chi phí sửa chữa lớn tài sản

Chi phí sửa chữa lớn tài sản bao gồm các chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, vật kiến trúc, được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 1 đến 3 năm.

##### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước phản ánh số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả trước theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng vào ngày 22 tháng 11 năm 2005 với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2003. Theo thông tư 45, năm 2013 khoản tiền thuê đất nói trên được phân loại lại và 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.

##### Chi phí trả trước khác

Các khoản trả trước chi phí hoạt động như bảo hiểm, phí chuyên môn có liên quan đến một hoặc nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí trả trước trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian hiệu lực của khoản trả trước.

#### 4.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng (nếu có) của bên bị mua. Tài sản là lợi thế thương mại được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong 10 năm.

Lợi thế thương mại âm (phát sinh khi phần sở hữu của Tập đoàn trên giá trị hợp lý của tài sản thuần vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh) được ghi nhận trực tiếp như một khoản thu nhập vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày mua.

Lãi, lỗ thanh lý công ty con bao gồm cả phần xóa sổ lợi thế thương mại còn lại tại ngày bán.

#### 4.13 Nợ phải trả và chi phí trích trước

Khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận trên cơ sở số tiền phải thanh toán trong tương lai liên quan đến các tài sản và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

#### 4.14 Chi phí đi vay

Chi phí vay bao gồm lãi suất và các chi phí liên quan khác và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ chi phí vay để mua sắm tài sản cố định trong giai đoạn xây dựng và lắp đặt (kể cả khi thời gian xây dựng và lắp đặt dưới 12 tháng) thì được ghi nhận vào nguyên giá của tài sản đó.



#### 4.15 Lợi ích nhân viên

Tập đoàn tham gia quỹ phúc lợi với mức đóng góp xác định bắt buộc của Chính phủ Việt Nam theo các quy định pháp luật hiện hành về lao động, việc làm và các lĩnh vực liên quan, được quản lý bởi Bảo hiểm Xã hội Việt Nam thông qua các cơ quan Bảo hiểm Xã hội địa phương. Các khoản phúc lợi bắt buộc này bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Tại cơ quan bảo hiểm xã hội địa phương, Tập đoàn chi trả phần nghĩa vụ của mình về các khoản phúc lợi bắt buộc này và thay mặt đối tượng tham gia các khoản phúc lợi bắt buộc thanh toán phần nghĩa vụ thuộc về họ.

Đối tượng tham gia, phương thức tính toán, kê khai và chi trả các nghĩa vụ liên quan đến các khoản phúc lợi bắt buộc được thực hiện cho từng giai đoạn cụ thể căn cứ các quy định hiện hành có liên quan. Tập đoàn không có nghĩa vụ chi trả đối với quỹ phúc lợi hưu trí dành cho nhân viên.

Tập đoàn không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi với mức phúc lợi xác định nào.

#### 4.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

#### 4.17 Vốn chủ sở hữu

##### Vốn cổ phần

Vốn cổ phần thể hiện giá trị danh nghĩa của các cổ phiếu đã phát hành.

##### Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư nhận được từ việc phát hành cổ phiếu được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành cổ phiếu được khấu trừ khỏi phần thặng dư, trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

##### (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

(Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập lũy kế của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

##### Quỹ Đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

#### 4.18 Cổ tức

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

#### 4.19 Doanh thu

##### Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu tiền, ước tính hợp lý của giá vốn hoặc khả năng hàng hóa bị trả lại.

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ hoàn thành được xác định dựa trên việc đánh giá các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như các yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi của các khoản phải thu.

##### 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.



#### **Thu nhập cổ tức**

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

#### **Lãi tiền gửi và cho vay**

Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở theo tỉ lệ thời gian sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

#### **4.20 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Nghĩa vụ/Tài sản về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn trước mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với các cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản và công nợ đó. Ngoài ra, các khoản lỗ có thể mang sang năm kế tiếp cũng như các khoản thuế thu nhập phải trả khác được ghi nhận là tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả luôn được ghi nhận đầy đủ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có thể được sử dụng bởi lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được tính, không chiết khấu, bằng thuế suất dự kiến áp dụng cho giai đoạn ghi nhận tương ứng, với điều kiện những tài sản và nợ thuế thu nhập này được thực hiện hoặc được thực hiện chắc chắn tại ngày bảng cân đối kế toán. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

#### **4.21 Lãi/lỗ trên mỗi cổ phiếu**

##### **Lãi/lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi/lỗ cơ bản được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân phối cho các cổ đông phổ thông sau khi đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trên số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

##### **Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu giữ sử dụng tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi.

#### **4.22 Báo cáo bộ phận**

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với bộ phận khác. Báo cáo bộ phận chủ yếu của công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư vào các công ty có hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động đầu tư 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 sản phẩm 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.

#### **4.23 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu một sự kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể.



#### 4.24 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng được công bố trừ khi không xác định được khả năng phát sinh một khoản chi dẫn đến suy giảm lợi ích kinh tế. Tài sản tiềm tàng không được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

#### 4.25 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán mà cung cấp thêm thông tin về tình hình của Tập đoàn tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán không phải là các sự kiện điều chỉnh được công bố trên thuyết minh nếu trọng yếu.

#### 4.26 Phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn hoặc dài hạn

Tài sản và nợ phải trả được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn trên bảng cân đối kế toán theo kỳ hạn còn lại của tài sản và nợ phải trả đó tại ngày của bảng cân đối kế toán, ngoại trừ cách thức phân loại đặc thù và/hoặc đã được định trước trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

#### 4.27 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất này.

## 5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	732.075.690	624.409.951
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.516.606.306	7.462.135.414
	<b>14.248.681.996</b>	<b>8.086.545.365</b>
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trong vòng 3 tháng (*)	17.904.586.692	27.850.000.000
	<b>32.153.268.688</b>	<b>35.936.545.365</b>

(\*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trong vòng 3 tháng hưởng lãi suất từ 3% đến 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2022: từ 1% đến 8,7%/năm).

## 6. Đầu tư tài chính

#### 6.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng	1.304.900.000	2.300.000.000

Bao gồm các khoản tiền gửi tại Ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng hưởng lãi suất từ 4,25% đến 7,2%/năm (31 tháng 12 năm 2022: từ 4,8% đến 8%/năm).

#### 6.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết như sau:

	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	-	-	4,58%	4,58%
Công ty Cổ phần Hồng Hải (**)	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%



Chi tiết giá trị các khoản đầu tư thực góp như sau:

	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	-	-	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (**)	6.894.139.320	-	6.894.139.320	-
	<b>6.894.139.320</b>	<b>-</b>	<b>25.254.139.320</b>	<b>(18.360.000.000)</b>

(\*) 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 số vốn điều lệ là 401 tỷ VNĐ. 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.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 183.600 cổ phần nêu trên cho một công ty khác với tổng giá chuyển nhượng theo hợp đồng bằng giá gốc của khoản đầu tư. Trong tháng 7 năm 2023, Công ty đã nhận được toàn bộ khoản thanh toán liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này từ bên nhận chuyển nhượng, đồng thời Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú đã xác nhận giao dịch chuyển nhượng cổ phần giữa các bên đã hoàn thành.

(\*\*) 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, 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. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Hồng Hải đang hoạt động kinh doanh bình thường.

## 7. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Phải thu bên thứ ba</b>		
TUI Deutschland GmbH	443.164.280	242.421.285
Airtour International	105.778.960	975.041.098
Công ty Cổ phần giải pháp ADD	1.562.400.000	777.600.000
Công ty Cổ phần DNP Holding	747.102.993	756.234.955
Thomas Cook Asia	-	611.691.999
Các khách hàng khác	5.591.800.737	4.353.554.769
	<b>8.450.246.970</b>	<b>7.716.544.106</b>
<b>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 38)</b>		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	49.461.826	49.461.826
Công ty Cổ phần Tasco	548.676.250	448.502.000
Công ty TNHH Tasco Land	262.504.400	30.481.250
	<b>860.642.476</b>	<b>528.445.076</b>
	<b>9.310.889.446</b>	<b>8.244.989.182</b>

## 8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Trả trước cho bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần VII Land	-	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	5.748.203.096	6.600.000.000
Các đối tượng khác	11.702.761.623	13.255.657.665
	<b>17.450.964.719</b>	<b>27.055.657.665</b>



## 9. Các khoản phải thu khác

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	47.010.000.000	24.000.000.000
Kỳ quỹ đảm bảo thực hiện dự án (**)	7.066.800.000	14.133.600.000
Tạm ứng phát triển dự án	310.124.837	8.678.517.560
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	7.622.555.261	7.059.125.011
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư	3.754.868.890	497.423.831
Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng (Thuyết minh 38)	-	10.175.976.000
Phải thu ngắn hạn khác	793.583.835	1.727.887.492
	<b>66.557.932.823</b>	<b>66.272.529.894</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng (Thuyết minh 38)	10.175.976.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	54.000.000	54.000.000
	<b>10.229.976.000</b>	<b>54.000.000</b>
	<b>76.787.908.823</b>	<b>66.326.529.894</b>

(\*) Phản ánh các khoản hợp tác đầu tư với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội từ 7,5% đến 9%/năm (31 tháng 12 năm 2022: 8%/năm). Các khoản hợp tác đầu tư được đảm bảo bởi giá trị các cổ phần được sở hữu bởi bên nhận đầu tư tại công ty liên kết.

(\*\*) Phản ánh khoản tiền thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư số 2416/SKHĐT-HTĐT đối với dự án khu du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết ký ngày 30 tháng 6 năm 2022. Ngày 20 tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận lại 50% số tiền ký quỹ ban đầu sau khi được cấp Giấy phép Xây dựng.

## 10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31 tháng 12 năm 2023			31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Phải thu khách hàng</b>						
Thomas Cook Asia	-	-	-	611.691.999	-	611.691.999
<b>Phải thu khác</b>						
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ						
Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	2.468.734.718	-	2.468.734.718
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thạch Hưng	2.689.727.835	-	2.689.727.835	2.689.727.835	-	2.689.727.835
	<b>5.158.462.553</b>	<b>-</b>	<b>5.158.462.553</b>	5.158.462.553	-	5.158.462.553
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM						
Sài Gòn	744.343.000	-	744.343.000	744.343.000	-	744.343.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển						
Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	-	1.264.130.493	1.264.130.493	-	1.264.130.493
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	-	1.067.312.329	1.067.312.329	-	1.067.312.329
Các đối tượng khác	2.838.280.160	-	2.838.280.160	2.770.464.160	-	2.770.464.160
	<b>5.914.065.982</b>	<b>-</b>	<b>5.914.065.982</b>	5.846.249.982	-	5.846.249.982
	<b>11.072.528.535</b>	<b>-</b>	<b>11.072.528.535</b>	11.616.404.534	-	11.616.404.534

## 11. Hàng tồn kho

	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên vật liệu	5.866.784.871	-	6.038.115.908	-
Công cụ, dụng cụ	8.581.002.190	-	7.553.381.643	-
	<b>14.447.787.061</b>	<b>-</b>	<b>13.591.497.551</b>	<b>-</b>

## 12. Chi phí trả trước

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.926.037.716	3.755.674.740
Chi phí sửa chữa tài sản	22.049.374	220.021.143
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.993.550.636	1.701.714.746
	<b>4.941.637.726</b>	<b>5.677.410.629</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.562.904.983	12.690.139.897
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	5.556.584.807	1.658.439.550
Lợi thế quyền thuê đất (*)	121.143.866.057	125.030.519.451
Chi phí thuê đất, giải phóng mặt bằng, thuê văn phòng	2.810.219.578	2.954.159.770
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.641.546.120	1.454.910.247
	<b>142.715.121.545</b>	<b>143.788.168.915</b>
	<b>147.656.759.271</b>	<b>149.465.579.544</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 với 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.

## 13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Nguyên giá</b>						
1 tháng 1 năm 2023	319.434.273.752	69.603.431.130	56.798.054.705	7.770.085.854	185.826.086	453.791.671.527
Mua trong năm	1.025.186.109	5.819.488.422	1.509.457.817	1.260.265.109	155.300.000	9.769.697.457
Đầu tư XDCB hoàn thành	8.157.658.629	-	-	-	-	8.157.658.629
Thanh lý	(458.341.755)	-	-	-	-	(458.341.755)
Xóa sổ	-	-	(2.910.762.661)	-	-	(2.910.762.661)
31 tháng 12 năm 2023	328.158.776.735	75.422.919.552	55.396.749.861	9.030.350.963	341.126.086	468.349.923.197
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1 tháng 1 năm 2023	(142.566.800.702)	(52.342.675.367)	(26.753.651.976)	(7.435.209.071)	(67.782.474)	(229.166.119.590)
Khấu hao trong năm	(15.942.373.648)	(4.333.192.546)	(5.652.653.045)	(296.580.233)	(7.596.664)	(26.232.396.136)
Thanh lý	35.662.073	-	-	-	-	35.662.073
Xóa sổ	-	-	2.910.762.661	-	-	2.910.762.661
31 tháng 12 năm 2023	(158.473.512.277)	(56.675.867.913)	(29.495.542.360)	(7.731.789.304)	(75.379.138)	(252.452.090.992)
<b>Giá trị còn lại</b>						
1 tháng 1 năm 2023	176.867.473.050	17.260.755.763	30.044.402.729	334.876.783	118.043.612	224.625.551.937
31 tháng 12 năm 2023	169.685.264.458	18.747.051.639	25.901.207.501	1.298.561.659	265.746.948	215.897.832.205



Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có một số tài sản với nguyên giá là 59.144.074.080 VNĐ (31 tháng 12 năm 2022: 58.764.833.771 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 tài sản cố định của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 15.737.318.874 VNĐ (31 tháng 12 năm 2022: 22.180.602.550 VNĐ) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản Tập đoàn vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 23).

#### 14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất và mặt biển VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	Tổng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>			
1 tháng 1 năm 2023	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
Tăng trong năm	-	589.976.784	589.976.784
31 tháng 12 năm 2023	466.541.796.037	6.138.744.834	472.680.540.871
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
1 tháng 1 năm 2023	(107.800.041.339)	(4.985.771.747)	(112.785.813.086)
Khấu hao trong năm	(12.539.574.848)	(180.461.157)	(12.720.036.005)
31 tháng 12 năm 2023	(120.339.616.187)	(5.166.232.904)	(125.505.849.091)
<b>Giá trị còn lại</b>			
1 tháng 1 năm 2023	358.741.754.698	562.996.303	359.304.751.001
31 tháng 12 năm 2023	346.202.179.850	972.511.930	347.174.691.780

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 con tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 23.
- 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.

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có một số tài sản với nguyên giá là 4.432.445.963 VNĐ (31 tháng 12 năm 2022: 4.185.685.963 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

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

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Số dư đầu năm	98.314.334.867	78.765.580.660
Mua trong năm	25.215.751.057	52.739.895.366
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(8.157.658.629)	(33.191.141.159)
Giảm khác	(289.914.517)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>115.082.512.778</b>	<b>98.314.334.867</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	102.411.437.145	90.002.664.257
- Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – Giai đoạn 2	6.779.048.154	3.358.328.539
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	5.892.027.479	4.953.342.071
	<b>115.082.512.778</b>	<b>98.314.334.867</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.

## 16. Lợi thế thương mại

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải VNĐ	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương VNĐ	Tổng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>			
1 tháng 1 năm 2023	134.930.134.599	135.643.394.591	<b>270.573.529.190</b>
31 tháng 12 năm 2023	134.930.134.599	135.643.394.591	<b>270.573.529.190</b>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>			
1 tháng 1 năm 2023	(134.930.134.599)	(21.975.122.315)	<b>(156.905.256.914)</b>
Phân bổ trong năm	-	(13.571.776.049)	<b>(13.571.776.049)</b>
31 tháng 12 năm 2023	(134.930.134.599)	(35.546.898.364)	<b>(170.477.032.963)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
1 tháng 1 năm 2023	-	113.668.272.276	<b>113.668.272.276</b>
31 tháng 12 năm 2023	-	100.096.496.227	<b>100.096.496.227</b>

## 17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
<b>Phải trả cho bên thứ ba</b>		
IHG Hotel & Resorts	1.834.962.756	1.411.596.989
Công ty TNHH Artelia Việt nam	1.036.980.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459
Đối tượng khác	9.816.750.062	10.072.332.249
	<b>14.255.221.277</b>	<b>13.050.457.697</b>
<b>Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 38)</b>		
Công ty TNHH Sustainable Luxury Mauritius Limited	8.564.788.505	9.491.634.719
Công ty TNHH Tasco Land	1.714.453.310	1.801.434.460
	<b>10.279.241.815</b>	<b>11.293.069.179</b>
	<b>24.534.463.092</b>	<b>24.343.526.876</b>

## 18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Khách hàng cá nhân	19.330.141.571	19.885.397.929
Công ty lữ hành	3.525.895.720	6.600.953.077
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 38)	-	44.000.000
	<b>22.856.037.291</b>	<b>26.530.351.006</b>



## 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31 tháng 12 năm 2023		Trong năm		31 tháng 12 năm 2022
	Giá trị	Phải trả	Thanh toán/Cần trừ	Giá trị	
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	
Thuế giá trị gia tăng	7.810.594.602	42.924.321.619	(37.970.704.994)	2.856.977.977	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.798.223.826	19.654.196.604	(20.483.056.082)	14.627.083.304	
Thuế thu nhập cá nhân	885.363.799	6.650.342.785	(7.107.502.723)	1.342.523.737	
Các loại thuế khác	2.412.432.756	5.030.698.694	(3.214.077.403)	595.811.465	
	<b>24.906.614.983</b>	<b>74.259.559.702</b>	<b>(68.775.341.202)</b>	<b>19.422.396.483</b>	

## 20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	12.575.553.661	11.167.981.236
Lãi vay phải trả	3.009.205.483	4.047.481.508
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	756.213.230	721.028.774
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.129.450.950	3.199.897.832
	<b>17.470.423.324</b>	<b>19.136.389.350</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên thứ ba	4.894.869.663	8.175.381.144
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 38)	12.575.553.661	10.961.008.206
	<b>17.470.423.324</b>	<b>19.136.389.350</b>

## 21. Phải trả khác

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	1.242.761.043	4.359.443.404
Quỹ từ thiện	934.378.683	1.652.450.232
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.847.791.717	2.370.716.021
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.766.505.481	3.226.748.802
	<b>8.791.436.924</b>	<b>11.609.358.459</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả các cá nhân (*)	48.790.000.000	29.000.000.000
	<b>57.581.436.924</b>	<b>40.609.358.459</b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và một số cá nhân theo các Biên bản thỏa thuận ký ngày 29 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Các khoản phải trả này không chịu lãi suất.

## 22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	1.579.899.188	1.351.747.498
Trích lập quỹ	1.112.125.474	919.770.518
Sử dụng quỹ	(1.148.476.100)	(691.618.828)
Số dư cuối năm	<b>1.543.548.562</b>	<b>1.579.899.188</b>

## 23. Vay

	31 tháng 12 năm 2023		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2022	
	Số có khả năng		Tăng VND	Số có khả năng		Giá trị VND
	Giá trị VND	trả nợ VND		Giá trị VND	trả nợ VND	
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	-	-	-	(14.134.608.740)	14.134.608.740	14.134.608.740
	-	-	-	(14.134.608.740)	14.134.608.740	14.134.608.740
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	287.316.000	287.316.000	287.316.000	(287.316.000)	287.316.000	287.316.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (ii)	2.440.199.988	2.440.199.988	2.440.199.988	(2.440.199.988)	2.440.199.988	2.440.199.988
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	(600.000.000)	600.000.000	600.000.000
Trái phiếu phát hành (iv)	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
	26.727.515.988	26.727.515.988	26.727.515.988	(27.327.515.988)	27.327.515.988	27.327.515.988
	26.727.515.988	26.727.515.988	26.727.515.988	(41.462.124.728)	41.462.124.728	41.462.124.728
<b>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	454.927.000	454.927.000	-	(287.316.000)	742.243.000	742.243.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (ii)	6.244.840.029	6.244.840.029	-	(2.440.199.988)	8.685.040.017	8.685.040.017
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	(1.850.000.000)	1.850.000.000	1.850.000.000
Vay các cá nhân khác (iii)	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành (iv)	189.332.466.666	189.332.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	212.972.466.666	212.972.466.666
	250.732.233.695	250.732.233.695	360.000.000	(28.577.515.988)	278.949.749.683	278.949.749.683
	277.459.749.683	277.459.749.683	27.087.515.988	(70.039.640.716)	320.411.874.411	320.411.874.411



Chi tiết về thông tin của các khoản vay như sau:

Khoản Đối tượng cho vay /Trái chủ	Hợp đồng	Số dư tại 31.12.2023 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	01/2021/9886181/HĐTD	742.243.000	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 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.
(ii) Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	7246.22.800.2943951.TD	8.685.040.017	Thời hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 18 tháng 10 năm 2027.	10,5 - 12,2%	Thế chấp bằng tài sản là hệ thống điện năng lượng mặt trời và các phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.
(iii) Ông Trần Đức Thanh	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	30.000.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.	0%	Tín chấp
(iii) Ông Nguyễn Minh Quang	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	24.700.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.	0%	Tín chấp
(iv) Ngân hàng TMCP Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu 216.000.000.000 Chi phí phát hành trái phiếu: (2.667.533.334)	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán theo lộ trình 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%/năm cho 4 kỳ đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng cộng biên độ 3,5%/năm cho các kỳ tiếp theo.	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.

## 24. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Phản thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					
	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND
Số dư, 1 tháng 1 năm 2022	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	317.318.469.462
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(25.510.000.000)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(343.317.639)
Trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (Lỗ)/lãi thuần trong năm	-	-	-	(156.000.000)	(156.000.000)	-
Số dư, 31 tháng 12 năm 2022	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(12.903.939.876)	212.152.452.000	29.224.516.084
Số dư, 1 tháng 1 năm 2023	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(717.572.144.844)	212.152.452.000	320.689.667.907
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(28.825.000.000)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(343.317.640)
Điều chỉnh (**)	-	-	-	(602.622.294)	(602.622.294)	(578.990.048)
Lãi thuần trong năm	-	-	-	5.608.469.683	5.608.469.683	30.224.751.506
Số dư, 31 tháng 12 năm 2023	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(712.566.297.455)	217.158.299.389	321.167.111.725

(\*) Cổ tức ưu đãi cho các cổ đông không kiểm soát tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt - một Công ty con trong Tập đoàn với tỷ lệ cổ định hàng năm là 15%/mệnh giá, áp dụng theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 04/2017/NQ-DHĐCĐ vào ngày 17 tháng 8 năm 2017.

(\*\*) Phản ánh các khoản thuế phải nộp bổ sung cho giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2019 của Công ty con theo Quyết định số 5737-QĐ-CTKHH ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.



## 25. Vốn cổ phần

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần đây nhất tại ngày 12 tháng 10 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 905.000.000.000 VNĐ, được chia thành 90.500.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần.

### 25.1 Chi tiết về cổ phiếu lưu hành trong năm

	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Số lượng cổ phiếu	VNĐ	Số lượng cổ phiếu	VNĐ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VNĐ/cổ phiếu). Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng cho một phiếu biểu quyết tại cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức theo công bố tại từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

### 25.2 Chi tiết về vốn góp của chủ sở hữu

	31 tháng 12 năm 2023			31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ
		Vốn góp của cổ đông	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	-
	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

Chi tiết cổ đông của Công ty:

	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần NVT Holdings	852.527.200.000	94,201%	852.527.200.000	94,201%
Các đối tượng khác	52.472.800.000	5,799%	52.472.800.000	5,799%
	905.000.000.000	100%	905.000.000.000	100%

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm kết thúc ngày		Năm kết thúc ngày	
	31 tháng 12 năm 2023 VNĐ		31 tháng 12 năm 2022 VNĐ	
Số cổ phiếu phổ thông đầu năm	90.500.000		90.500.000	
Số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm	-		-	
Số cổ phiếu phổ thông cuối năm	90.500.000		90.500.000	
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	90.500.000		90.500.000	

## 26. Lãi trên cổ phiếu

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VND	VND
Lãi kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	35.833.221.189	16.320.576.208
Lãi/(Lỗ) kế toán sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND)	5.608.469.683	(12.903.939.876)
Lãi/(Lỗ) kế toán sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.608.469.683	(12.903.939.876)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu phổ thông (VND/cổ phiếu)	62	(143)
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu phổ thông (VND/cổ phiếu)	62	(143)

## 27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	284.644.491.625	248.299.642.618
Doanh thu bán hàng hóa	92.415.778.501	89.005.534.898
	377.060.270.126	337.305.177.516

## 28. Giá vốn hàng bán

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	149.442.137.288	132.923.680.562
Giá vốn của hàng hóa đã bán	34.988.508.928	34.369.641.111
	184.430.646.216	167.293.321.673

## 29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư	6.080.505.699	3.569.181.554
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và vốn góp	-	5.500.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	361.401.304	722.542.230
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	63.247	351.985.601
	6.441.970.250	10.143.709.385

## 30. Chi phí tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	31.598.555.041	27.430.571.056
Hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư	(18.360.000.000)	(1.264.461.292)
Chi phí phát hành trái phiếu	360.000.000	360.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.415.985.931	184.897.324
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	233.410.388	-
	16.247.951.360	26.711.007.088



### 31. Chi phí bán hàng

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí dịch vụ quản lý	17.050.676.151	17.311.692.756
Chi phí nhân công	7.915.378.290	5.741.256.875
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.361.147.407	4.086.845.380
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	13.250.962.812	11.350.622.394
Chi phí khác	1.481.942.261	1.162.527.720
	<b>45.060.106.921</b>	<b>39.652.945.125</b>

### 32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	31.896.294.570	35.109.194.313
Chi phí khấu hao	282.079.000	282.648.812
Phí phục vụ chia cho nhân viên	14.867.366.253	13.305.410.329
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.571.776.049	13.571.776.049
Dự phòng phải thu khó đòi	-	744.343.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.156.102.709	19.638.659.232
Chi phí khác	3.371.276.540	3.385.915.742
	<b>85.144.895.121</b>	<b>86.037.947.477</b>

### 33. Thu nhập khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Thanh lý tài sản	-	2.770.135.348
Cho thuê xe	720.000.000	720.000.000
Thu nhập khác	785.396.503	153.928.185
	<b>1.505.396.503</b>	<b>3.644.063.533</b>

### 34. Chi phí khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Thanh lý tài sản	511.400.478	1.003.488.038
Cho thuê xe	481.495.776	481.495.779
Chi phí phạt hành chính	812.190.852	395.976.886
Khấu hao TSCĐ hữu hình	8.431.836	82.336.327
Chi phí khác	50.209.826	353.390.498
	<b>1.863.728.768</b>	<b>2.316.687.528</b>

### 35. Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	121.495.360.021	107.377.531.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.332.980.494	100.179.337.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	47.664.437.657	45.941.065.322
Chi phí nguyên vật liệu	26.387.838.844	27.078.097.187
Chi phí khác bằng tiền	12.244.958.854	12.948.192.609
	<b>315.125.575.870</b>	<b>293.524.224.131</b>

### 36. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo các quy định hiện hành, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") theo thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được tính toán như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>52.260.308.493</b>	<b>29.081.041.543</b>
Điều chỉnh cho:		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 132/20220/NĐ-CP	15.979.724.211	17.739.995.705
Chi phí không được trừ khác	3.537.463.433	2.967.404.715
Phân bổ lợi thế thương mại	13.571.776.049	13.571.776.050
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất – thuần	14.595.989.055	18.219.652.850
Lỗi lũy kế từ các kỳ trước đã sử dụng	(4.164.850.234)	(13.766.751.946)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>95.780.411.007</b>	<b>67.813.118.917</b>
Lỗi của Công ty mẹ và các Công ty con	(3.161.192)	(9.405.749.708)
Lãi của Công ty mẹ và các Công ty con chịu thuế suất 20%	95.783.572.199	77.218.868.625
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>19.156.714.440</b>	<b>15.443.773.725</b>
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	61.099.644
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>19.156.714.440</b>	<b>15.504.873.369</b>
Thuế TNDN hoãn lại	(2.729.627.136)	(2.744.408.034)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>16.427.087.304</b>	<b>12.760.465.335</b>

Việc xác định thu nhập chịu thuế, lỗ tính thuế và tính thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ và các công ty con có thể thay đổi tùy thuộc vào kết quả của việc kiểm tra và phê duyệt bởi các cơ quan thuế địa phương.

#### Chuyển lỗ

Lỗ thuế có thể được mang sang kỳ sau để bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tối đa 5 năm liên tục kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau còn phụ thuộc vào kết quả kiểm tra thuế của cơ quan thuế địa phương. Lỗ thuế ước tính có thể dùng để tính bù trừ vào thu nhập chịu thuế cho các năm sau được tính như sau:

Năm	Tình trạng	Lỗ thuế VNĐ	Lỗ đã sử dụng VNĐ	Lỗ hết hạn VNĐ	Lỗ mang sang VNĐ	Năm hết hạn VNĐ
2018	Chưa quyết toán	7.872.782.201	(2.587.381.150)	(5.285.401.051)	-	2023
2020	Chưa quyết toán	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494	2025
2021	Chưa quyết toán	34.107.814.447	(15.344.221.029)	-	18.763.593.418	2026
2022	Chưa quyết toán	9.405.749.708	-	-	9.405.749.708	2027
2023	Chưa quyết toán	3.161.192	-	-	3.161.192	2028
		<b>58.182.964.042</b>	<b>(17.931.602.179)</b>	<b>(5.285.401.051)</b>	<b>34.965.960.812</b>	



### 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 năm tiếp theo để xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của các năm tiếp theo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có tổng số chi phí lãi vay không được khấu trừ phát sinh trong các năm trước còn được chuyển sang các năm tiếp theo chi tiết như sau:

Năm	Tình trạng	Chi phí lãi vay			Năm hết hạn
		không được trừ VNĐ	Đã khấu trừ VNĐ	Còn được khấu trừ VNĐ	
2021	Chưa quyết toán	14.300.607.495	-	14.300.607.495	2026
2022	Chưa quyết toán	17.739.995.705	-	17.739.995.705	2027
2023	Chưa quyết toán	15.979.724.211	-	15.979.724.211	2028
		<b>48.020.327.411</b>	<b>-</b>	<b>48.020.327.411</b>	

### 37. Thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản và nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại của Tập đoàn như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022	2023	2022
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua	106.336.591.434	109.066.218.568		
	<b>106.336.591.434</b>	<b>109.066.218.568</b>		
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại trong năm</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua			2.729.627.136	2.744.408.034
			<b>2.729.627.136</b>	<b>2.744.408.034</b>

### 38. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Tập đoàn trong năm như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty
1	Công ty Cổ phần NVT Holdings	Công ty mẹ
2	Công ty Cổ phần Tasco	Công ty mẹ của nhà đầu tư
3	Công ty TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của công ty mẹ
4	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
5	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
6	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
7	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
8	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
9	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát
10	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát
11	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát
12	Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc
13	Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc
14	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
15	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
16	Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
17	Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
18	Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư
19	Sustainable Luxury Mauritius Limited	Công ty Quản lý Khu nghỉ Sixsense Ninh Vân Bay
20	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An
21	Bà Đặng Ngọc Lan	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An



Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
		31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
		VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ tức được chia	15.000.000.000	13.500.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	240.000.000	420.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ tức được chia	2.500.000.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ tức được chia	2.000.000.000	1.800.000.000
Công ty TNHH Thương mại & Du lịch THC	Cổ tức được chia	5.000.000.000	4.500.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý	16.156.547.261	17.160.009.201
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	563.430.250	481.095.451
	Lãi cho vay	32.200.002	32.200.002
	Chi phí thuê mặt bằng trích trước	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Chi phí thương hiệu	92.592.593	92.592.593
	Tạm chia cổ tức	-	2.000.000.000
	Nhận tiền cổ tức năm 2022	2.000.000.000	-
	Nhận tiền cổ tức năm 2023	2.500.000.000	-
Bà Đặng Ngọc Lan	Tạm chia cổ tức	-	1.460.000.000
	Nhận tiền cổ tức năm 2022	1.460.000.000	-
	Nhận tiền cổ tức năm 2023	1.825.000.000	-
Công ty TNHH Tasco Land	Phí quản lý	634.560.984	581.257.661
	Phí quảng cáo	4.670.055.203	5.395.013.108
	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	17.600.000.000	-
	Nhận lại tiền hợp tác đầu tư	17.600.000.000	-
	Nhận tiền lãi hợp tác đầu tư	29.365.480	-
	Chi trả hộ bởi Công ty	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Tasco	Doanh thu dịch vụ	437.762.245	28.333.333
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có các số dư với các bên liên quan như sau:			
Các bên có liên quan	Bản chất số dư	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về cho vay	230.000.000	230.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	49.461.826	49.461.826
Công ty Cổ phần Tasco	Mua dịch vụ	548.676.250	448.502.000
Công ty TNHH Tasco Land	Mua dịch vụ	262.504.400	30.481.250
		860.642.476	528.445.076
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9)</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	-	10.175.976.000
	Chi hộ	2.457.042.708	1.893.612.458
	Phải thu lãi cho vay	393.819.519	361.619.517
		2.850.862.227	12.431.207.975
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9)</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	10.175.976.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>			
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý phải trả	8.564.788.505	9.491.634.719
Công ty TNHH Tasco Land	Phí quản lý, quảng cáo	1.714.453.310	1.801.434.460
		10.279.241.815	11.293.069.179
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 20)</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	12.575.553.661	10.961.008.206
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21)</b>			
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ tức phải trả	-	2.000.000.000
Bà Đặng Ngọc Lan	Cổ tức phải trả	-	1.460.000.000
		-	3.460.000.000



### 39. Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc

Trong năm, thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc nhận được thu nhập như sau: (\*)

Tên	Chức vụ	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
		31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
		VNĐ	VNĐ
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc (đến ngày 5 tháng 10 năm 2022)	-	1.156.500.000
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc	540.000.000	934.708.333
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	1.400.000.000	933.333.336
		<b>1.940.000.000</b>	<b>3.024.541.669</b>

(\*) Công ty không trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác cho các thành viên còn lại của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc.

### 40. Cam kết

Vào ngày 31 tháng 12, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất được trình bày như sau:

	31 tháng 12 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Trong vòng một (1) năm	418.602.290	418.602.290
Trong vòng hai (2) đến năm (5) năm	1.674.409.159	1.674.409.159
Từ năm (5) năm trở lên	10.241.650.585	10.662.331.727
	<b>12.334.662.034</b>	<b>12.755.343.176</b>

#### Cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, một công ty con hiện đang sử dụng một số tài sản đi thuê thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hồng Hải. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hai bên vẫn chưa thống nhất được giá thuê và các hạng mục thuê sau khi hợp đồng thuê đã hết hiệu lực từ năm 2016. Theo đó Công ty đang ghi nhận chi phí thuê các hạng mục tài sản trên vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm dựa theo giá thuê và các hạng mục theo các hợp đồng cũ. Do đó, sau khi các bên thống nhất đơn giá và các hạng mục thuê thì có thể phát sinh thêm chi phí thuê cho giai đoạn từ năm 2017 theo các hợp đồng thuê mới này.

### 41. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất năm hiện tại được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác.

### 42. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 hoặc kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### 43. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Giám đốc phê duyệt để phát hành.

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Minh  
Người lập/Kế toán trưởng





VI \* O





Grant Thornton

---

[grantthornton.com.vn](http://grantthornton.com.vn)

© 2023 Grant Thornton (Vietnam) Limited. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires.

Grant Thornton Vietnam is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients.

GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.