



Grant Thornton

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ

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

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 20

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("kỳ") được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) soát xét.

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hoàng Linh
Bà Đặng Thủy Linh
Ông Trịnh Nguyên Khánh
Ông Vũ Ngọc Tú
Ông Đỗ Quang Hải

Chức vụ

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Đinh Thị Hạnh
Ông Nguyễn Hồ Ngọc
Ông Vũ Hà Nam
Bà Nguyễn Minh Hiếu
Ông Bùi Ngọc Sơn
Bà Bùi Hải Yến

Chức vụ

Trưởng ban Kiểm soát
Thành viên
Thành viên
Trưởng ban Kiểm soát
Thành viên
Thành viên

Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025

Ban Giám đốc

Ông Vũ Hồng Quỳnh
Ông Đỗ Quang Hải

Chức vụ

Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025
Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Đỗ Quang Hải, Tổng Giám đốc.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty 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 riêng.

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Công ty, 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 Công ty tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn 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 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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: 25-11-047-1

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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác như được trình bày từ trang 5 đến trang 20.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không chứa đựng các 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 riêng 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 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, 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn 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 riêng giữa niên độ.

CÔNG TY 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 8 năm 2025

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	3.435.729.078	9.455.555.840
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	2.177.975.404	8.307.277.427
Tiền		111	677.975.404	307.277.427
Các khoản tương đương tiền		112	1.500.000.000	8.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	219.948.999	90.348.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	194.400.000	64.800.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	744.343.000	744.343.000
Phải thu ngắn hạn khác	6	136	5.184.011.552	5.184.011.552
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	137	(5.902.805.553)	(5.902.805.553)
Tài sản ngắn hạn khác		150	1.037.804.675	1.057.929.414
Chi phí trả trước ngắn hạn		151	3.942.500	12.941.565
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	1.033.862.175	1.044.987.849
Tài sản dài hạn		200	743.368.041.997	743.625.959.593
Tài sản cố định		220	1.409.635.177	1.666.442.227
Tài sản cố định hữu hình	8	221	1.409.635.177	1.666.442.227
- Nguyên giá		222	4.196.143.673	4.196.143.673
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(2.786.508.496)	(2.529.701.446)
Đầu tư tài chính dài hạn	9	250	741.951.890.000	741.951.890.000
Đầu tư vào công ty con		251	741.951.890.000	741.951.890.000
Tài sản dài hạn khác		260	6.516.820	7.627.366
Chi phí trả trước dài hạn		261	6.516.820	7.627.366
Tổng tài sản		270	746.803.771.075	753.081.515.433

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	289.576.716.482	309.286.491.262
Nợ ngắn hạn		310	27.314.249.816	27.404.024.596
Phải trả người bán ngắn hạn		311	-	1.818.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	313	380.456.987	377.064.472
Phải trả người lao động		314	566.280.500	359.175.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	11	315	2.367.512.329	2.665.967.124
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	320	24.000.000.000	24.000.000.000
Nợ dài hạn		330	262.262.466.666	281.882.466.666
Phải trả dài hạn khác	13	337	65.690.000.000	61.490.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	338	196.572.466.666	220.392.466.666
Vốn chủ sở hữu		400	457.227.054.593	443.795.024.171
Vốn chủ sở hữu	14	410	457.227.054.593	443.795.024.171
Vốn cổ phần	14, 15	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
Lỗi lũy kế		421	(472.227.945.407)	(485.659.975.829)
- Lỗi lũy kế đến cuối kỳ trước		421a	(485.659.975.829)	(491.237.765.589)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		421b	13.432.030.422	5.577.789.760
Tổng nguồn vốn		440	746.803.771.075	753.081.515.433

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	-	-
Giá vốn hàng bán		11	-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	16	21	25.666.214.003	15.906.495.337
Chi phí tài chính	17	22	(10.505.523.287)	(11.834.783.368)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	(10.325.523.287)	(11.654.783.368)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	26	(1.844.590.966)	(1.907.957.414)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	13.316.099.750	2.163.754.555
Thu nhập khác		31	360.000.000	360.000.000
Chi phí khác		32	(244.069.328)	(240.747.888)
Lợi nhuận khác		40	115.930.672	119.252.112
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19	50	13.432.030.422	2.283.006.667
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19	51	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	19	52	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	14	60	13.432.030.422	2.283.006.667

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025


Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	13.432.030.422	2.283.006.667
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao tài sản cố định		02	256.807.050	256.807.050
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(25.666.214.003)	(15.906.495.337)
Chi phí lãi vay		06	10.325.523.287	11.654.783.368
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	(1.651.853.244)	(1.711.898.252)
Thay đổi các khoản phải thu		09	(118.474.326)	1.183.204.778
Thay đổi các khoản phải trả		11	4.708.680.015	14.227.312.383
Thay đổi chi phí trả trước		12	10.109.611	82.639.770
Tiền lãi vay đã trả		14	(10.743.978.082)	(12.198.498.438)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	(7.795.516.026)	1.582.760.241
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu từ cổ tức được nhận		27	25.666.214.003	15.906.495.337
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		30	25.666.214.003	15.906.495.337
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền chi trả nợ gốc vay		34	(24.000.000.000)	(24.143.658.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		40	(24.000.000.000)	(24.143.658.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	(6.129.302.023)	(6.654.402.422)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	60	8.307.277.427	10.931.015.001
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	70	2.177.975.404	4.276.612.579

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Thủy An

Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

1. Đặc điểm hoạt động của 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 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 19 ngày 24 tháng 7 năm 2025 (sau đây gọi chung là "Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp") để thay đổi người đại diện theo pháp luật và địa chỉ của Công ty.

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 2025, số cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh 15) 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 Cửa Nam, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 (%)
I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Thôn Văn Đăng, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	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 Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	99,51	99,51
II - Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	Đường 706B Đồi cát bay, Khu phố 5, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	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 Cam Ly - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.	56,47	56,75

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 2 nhân viên (31 tháng 12 năm 2024: 2 nhân viên).

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam ("VND").

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay. Báo cáo hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được lập và trình bày riêng theo yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, khoản đầu tư vào các công ty con được hạch toán theo giá vốn như được trình bày tại Thuyết minh 4.3.

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty con được xem xét bao gồm sự tồn tại và ảnh hưởng của quyền biểu quyết tiềm tàng có thể thực hiện hoặc chuyển đổi. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất toàn bộ vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Công ty mẹ. Việc hợp nhất báo cáo tài chính chấm dứt kể từ khi Công ty mẹ mất quyền kiểm soát công ty con.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Trong báo cáo tài chính riêng, kết quả kinh doanh của công ty con được ghi nhận khi Công ty nhận được cổ tức từ công ty con và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các 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 Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

4.4 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. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

4.5 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:

	Năm
Phương tiện vận tải	7 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 7

4.6 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.

4.7 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. Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 1 năm đến 3 năm.

4.8 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 Công ty đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.9 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.

4.10 Các khoản dự phòng nợ phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện đã xảy ra và gần như chắc chắn Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định dựa trên những ước tính đáng tin cậy của Ban Giám đốc về giá trị của nghĩa vụ nợ đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của khoản dự phòng cũng cần được xác định là giá trị hiện tại của khoản chi phí dự tính để thanh toán nghĩa vụ đó.

4.11 Lợi ích nhân viên

Công ty 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, Công ty chỉ 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. Công ty không có nghĩa vụ chi trả đối với quỹ phúc lợi hưu trí dành cho nhân viên.

Công ty không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi với mức phúc lợi xác định nào.

4.12 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, cân trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

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

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

4.13 Doanh thu

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 từ cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Lãi tiền gửi

Thu nhập lãi tiền gửi 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.

4.14 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.

4.15 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.

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

4.16 Các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, công ty mẹ, các công ty con và các công ty liên kết của các công ty này.

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.

4.17 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính. 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 nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

4.18 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 Công ty tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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.

4.19 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.

4.20 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 riêng giữa niên độ này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	116.779.037	124.878.497
Tiền gửi ngân hàng	561.196.367	182.398.930
	677.975.404	307.277.427
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn trong vòng 3 tháng (*)	1.500.000.000	8.000.000.000
	2.177.975.404	8.307.277.427

(*) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn trong vòng 3 tháng hưởng lãi suất 3,39%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 3,2% đến 3,39%/năm).

6. Phải thu ngắn hạn khác

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Phải thu bên thứ ba		
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.551	5.165.512.551
Phải thu khác	25.549.001	18.499.001
	5.184.011.552	5.184.011.552

7. Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 6 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Giá trị có thể			Giá trị có thể		
	Giá gốc VNĐ	thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu khác từ bên thứ ba						
Công ty TNHH Cầu lạc bộ						
Kỳ nghỉ 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)
	5.158.462.553	-	(5.158.462.553)	5.158.462.553	-	(5.158.462.553)
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM						
Sài Gòn	744.343.000	-	(744.343.000)	744.343.000	-	(744.343.000)
	5.902.805.553	-	(5.902.805.553)	5.902.805.553	-	(5.902.805.553)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2025	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
30 tháng 6 năm 2025	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2025	(1.935.236.815)	(594.464.631)	(2.529.701.446)
Khấu hao trong kỳ	(240.747.888)	(16.059.162)	(256.807.050)
30 tháng 6 năm 2025	(2.175.984.703)	(610.523.793)	(2.786.508.496)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2025	1.598.872.276	67.569.951	1.666.442.227
30 tháng 6 năm 2025	1.358.124.388	51.510.789	1.409.635.177

Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết với nguyên giá là 437.206.400 VNĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (31 tháng 12 năm 2024: 437.206.400 VNĐ), nhưng còn đang sử dụng.

9. Các khoản đầu tư tài chính

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

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	99,51%	99,51%	99,51%	99,51%
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%

Chi tiết giá trị các khoản đầu tư như sau:

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	437.500.000.000	-	437.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	304.451.890.000	-	304.451.890.000	-
	741.951.890.000	-	741.951.890.000	-

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Số tiền VNĐ	Phải nộp VNĐ	Đã nộp/bù trừ VNĐ	Số tiền VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	28.800.000	(28.800.000)	-
Thuế thu nhập cá nhân	380.456.987	319.929.750	(316.537.235)	377.064.472
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	380.456.987	351.729.750	(348.337.235)	377.064.472

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	2.137.512.329	2.555.967.124
Chi phí phải trả khác	230.000.000	110.000.000
	2.367.512.329	2.665.967.124

12. Vay và nợ thuê tài chính

		30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
Vay dài hạn đến hạn trả		24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
Trái phiếu phát hành (ii)					
Vay dài hạn					
Vay các cá nhân khác (i)		54.700.000.000	54.700.000.000	-	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành (ii)		141.872.466.666	141.872.466.666	180.000.000	165.692.466.666
		196.572.466.666	196.572.466.666	180.000.000	220.392.466.666
		220.572.466.666	220.572.466.666	24.180.000.000	244.392.466.666

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

Khoản vay	Đối tượng cho vay	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Trần Đức Thanh	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	30.000.000.000 VND	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027	0%	Tin chấp
	Nguyễn Minh Quang	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	24.700.000.000 VND	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027	0%	Tin chấp
(ii)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	49.21- 002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu: 168.000.000.000 VND Chi phí phát hành trái phiếu: (2.127.533.334 VND)	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% cho 4 kỳ đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + 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.

13. Phải trả khác

	30 tháng 6 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Dài hạn		
Phải trả dài hạn (*)	65.690.000.000	61.490.000.000

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và một số cá nhân theo biên bản thỏa thuận ký ngày 29 tháng 12 năm 2023 và Biên bản thỏa thuận ký ngày 27 tháng 2 năm 2025 về việc gia hạn thời gian hoàn trả đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Các khoản phải trả này không chịu lãi suất.

14. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Số dư, 1 tháng 1 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	(491.237.765.589)	438.217.234.411
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	2.283.006.667	2.283.006.667
Số dư, 30 tháng 6 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	(488.954.758.922)	440.500.241.078
Số dư, 1 tháng 1 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	(485.659.975.829)	443.795.024.171
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	13.432.030.422	13.432.030.422
Số dư, 30 tháng 6 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	(472.227.945.407)	457.227.054.593

15. Vốn cổ phần

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 24 tháng 7 năm 2025, 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.

15.1 Chi tiết về cổ phiếu lưu hành trong kỳ/năm

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	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 2024: 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.

15.2 Chi tiết về vốn góp của chủ sở hữu

	30 tháng 6 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
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	-
	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

Chi tiết cổ đông của Công ty:

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	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%

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi	104.189.003	64.278.337
Thu nhập từ cổ tức được chia	25.562.025.000	15.842.217.000
	25.666.214.003	15.906.495.337

17. Chi phí tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	10.325.523.287	11.654.783.368
Chi phí phát hành trái phiếu	180.000.000	180.000.000
	10.505.523.287	11.834.783.368

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	1.423.145.000	1.317.998.429
Chi phí khấu hao	16.059.162	16.059.162
Chi phí dịch vụ mua ngoài	405.386.804	573.899.823
	1.844.590.966	1.907.957.414

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Bảng đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế được trình bày như sau:

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.432.030.422	2.283.006.667
Điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ khác	47.964.297	44.642.857
Thu nhập từ cổ tức không chịu thuế	(25.562.025.000)	(15.842.217.000)
Thu nhập tính thuế	(12.082.030.281)	(13.514.567.476)

Việc tính chi phí thuế TNDN hiện hành còn tùy thuộc vào việc kiểm tra và phê duyệt của cơ quan thuế.

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 quá hạn VNĐ	Lỗ mang sang VNĐ	Năm hết hạn
2020	Đã quyết toán	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494	2025
2021	Đã quyết toán	13.154.527.631	-	-	13.154.527.631	2026
2022	Đã quyết toán	9.203.332.574	-	-	9.203.332.574	2027
2024	Chưa quyết toán	26.120.559.881	-	-	26.120.559.881	2029
Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày						
30 tháng 6 năm 2025	Chưa quyết toán	12.082.030.281	-	-	12.082.030.281	2030
		67.353.906.861	-	-	67.353.906.861	

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

Theo quy định tại Nghị định 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 2 năm 2025 sửa đổi và bổ sung cho Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020, số dư các khoản chi phí lãi vay không được trừ và chưa được chuyển sang các kỳ tính thuế tiếp theo tính đến cuối kỳ tính thuế năm 2023 của Công ty được phép phân bổ đều chuyển sang các năm tiếp theo cho thời gian được chuyển tiếp còn lại. 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 được phân bổ vào năm nay và được chuyển sang các năm tiếp theo chi tiết như sau:

Năm	Tình trạng	Chi phí lãi vay không được khấu trừ VNĐ	Đã khấu trừ VNĐ	Đã hết hạn VNĐ	Còn được khấu trừ VNĐ	Năm hết hạn
2021	Đã quyết toán	14.300.607.495	-	(4.766.869.165)	9.533.738.330	2026
2022	Đã quyết toán	17.739.995.705	-	(4.434.998.926)	13.304.996.779	2027
2023	Đã quyết toán	15.979.724.211	-	(3.195.944.842)	12.783.779.369	2028
		48.020.327.411	-	(12.397.812.933)	35.622.514.478	

Thuế hoãn lại

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ và lỗ thuế được chuyển nêu trên do khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với các khoản lỗ chuyển cũng như chi phí lãi vay được khấu trừ trong tương lai là không chắc chắn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Ngoài ra, thuế hoãn lại không được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 vì Công ty không phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời đáng kể tại ngày 30 tháng 6 năm 2025.

20. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty trong kỳ 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 Du lịch Hồng Hải	Công ty con
3	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Công ty con
6	Công ty TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của Công ty mẹ
7	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
8	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
9	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
10	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
11	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc trước đây
12	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
13	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây
14	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
15	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
16	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
17	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
18	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
		VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Cổ tức được tạm chia năm nay	7.712.025.000	5.642.217.000
	Nhận cổ tức năm nay	7.712.025.000	5.642.217.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Nhận cổ tức chia năm trước	7.650.000.000	-
	Cổ tức được tạm chia năm nay	10.200.000.000	10.200.000.000
	Nhận cổ tức năm nay	10.200.000.000	10.200.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty không có các số dư với các bên liên quan.

21. 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	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
		VND	VND
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc (đến ngày 27 tháng 6 năm 2025)	500.000.000	-
Ông Đỗ Quang Hải (**)	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc (từ ngày 27 tháng 6 năm 2025)	720.000.000	145.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	-	569.861.113
		1.220.000.000	714.861.113

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

(**) Phần thu nhập của ông Đỗ Quang Hải với số tiền 720.000.000 VND là phần thu nhập trong kỳ tương ứng với chức vụ Cố vấn Ban điều hành.

22. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ hiện tại được lập tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính riêng được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Đồng thời, các số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và thuyết minh báo cáo tài chính liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

23. Sự kiện sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính riêng của Công ty được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 hoặc kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

24. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Giám đốc phê duyệt để phát hành.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025


Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

