



Grant Thornton

Báo cáo tài chính hợp nhất 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
và các công ty con

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

M.S.U.N.V.O.
* 6
E/

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 33



Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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

	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 Đỗ Quang Hải	Thành viên

Ban Kiểm soát

	Chức vụ	
Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Hà Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Bùi Hải Yến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025

Ban Giám đốc

	Chức vụ	
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025
Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám đốc	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 hợp nhất giữa niên độ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu:

0102
CÔNG
CỔ P
ĐỘNG
NH
TRU

3
A
3
Y
T
E
/

- 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 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 giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

051941-C
GT
H
S
D
L
N
V
B
H
N
G
-
T
P

Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con
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: 25-11-047-2

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn 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 33.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

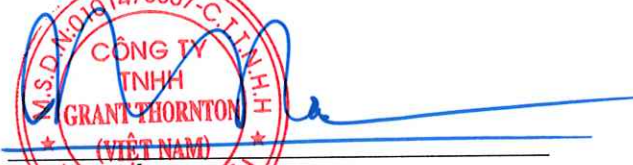
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ đỉnh kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)



Nguyễn Tuấn Nam

Giấy CM ĐKKH: 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 hợp nhất 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	199.207.114.921	180.662.443.452
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	110.770.239.355	85.445.878.059
Tiền		111	53.769.979.731	43.406.010.411
Các khoản tương đương tiền		112	57.000.259.624	42.039.867.648
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	504.900.000	4.504.900.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	123	504.900.000	4.504.900.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	68.340.095.833	70.651.071.868
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	131	3.580.730.176	6.892.138.576
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	132	14.001.576.401	13.126.657.228
Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	230.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	9	136	61.576.447.791	61.450.934.599
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	137	(11.048.658.535)	(11.048.658.535)
Hàng tồn kho	11	140	11.399.953.818	12.442.074.240
Hàng tồn kho		141	11.399.953.818	12.442.074.240
Tài sản ngắn hạn khác		150	8.191.925.915	7.618.519.285
Chi phí trả trước ngắn hạn	12	151	4.529.250.794	4.071.534.489
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	3.662.675.121	3.546.984.796
Tài sản dài hạn		200	874.409.006.701	890.839.813.511
Các khoản phải thu dài hạn		210	17.545.776.000	17.546.776.000
Phải thu dài hạn khác	9	216	17.545.776.000	17.546.776.000
Tài sản cố định		220	524.964.781.336	535.900.143.135
Tài sản cố định hữu hình	13	221	196.793.850.927	201.335.448.359
- Nguyên giá		222	485.697.426.728	476.913.192.539
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(288.903.575.801)	(275.577.744.180)
Tài sản cố định vô hình	14	227	328.170.930.409	334.564.694.776
- Nguyên giá		228	472.852.487.371	472.852.487.371
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(144.681.556.962)	(138.287.792.595)
Tài sản dở dang dài hạn		240	105.001.437.506	99.864.513.095
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	242	105.001.437.506	99.864.513.095
Đầu tư tài chính dài hạn	6	250	6.894.139.320	6.894.139.320
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	6.894.139.320	6.894.139.320
Tài sản dài hạn khác		260	220.002.872.539	230.634.241.961
Chi phí trả trước dài hạn	12	261	140.264.040.386	144.109.521.783
Lợi thế thương mại	16	269	79.738.832.153	86.524.720.178
Tổng tài sản		270	1.073.616.121.622	1.071.502.256.963

Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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	526.112.001.996	541.961.352.351
Nợ ngắn hạn		310	160.988.855.048	152.665.594.978
Phải trả người bán ngắn hạn	17	311	55.834.979.557	45.070.962.862
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	312	20.636.297.624	29.253.760.185
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	313	13.962.477.840	11.826.469.768
Phải trả người lao động		314	6.415.428.226	3.677.586.789
Chi phí phải trả ngắn hạn	20	315	24.798.193.084	22.983.772.945
Phải trả ngắn hạn khác	21	319	13.085.335.012	11.528.323.419
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	320	24.672.000.000	26.440.199.988
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	322	1.584.143.705	1.884.519.022
Nợ dài hạn		330	365.123.146.948	389.295.757.373
Phải trả dài hạn khác	21	337	65.690.000.000	61.490.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	338	197.188.466.666	224.197.106.707
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	341	102.244.680.282	103.608.650.666
Vốn chủ sở hữu		400	547.504.119.626	529.540.904.612
Vốn chủ sở hữu	24	410	547.504.119.626	529.540.904.612
Vốn cổ phần	25	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	25	412	24.455.000.000	24.455.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	269.596.844	269.596.844
Lỗ lũy kế		421	(710.170.676.579)	(722.305.811.960)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		421a	(722.305.811.960)	(712.566.297.455)
- Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		421b	12.135.135.381	(9.739.514.505)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát		429	327.950.199.361	322.122.119.728
Tổng nguồn vốn		440	1.073.616.121.622	1.071.502.256.963

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 hợp nhất giữa niên độ

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

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	01	236.198.372.278	213.494.537.660
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	236.198.372.278	213.494.537.660
Giá vốn hàng bán	28, 34	11	(96.380.476.018)	(92.984.460.041)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	139.817.896.260	120.510.077.619
Doanh thu hoạt động tài chính	29	21	5.975.717.547	2.477.348.998
Chi phí tài chính	30	22	(12.102.419.232)	(13.048.104.020)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	(10.571.418.781)	(12.104.055.938)
Chi phí bán hàng	31, 34	25	(31.355.488.941)	(27.691.225.418)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32, 34	26	(46.165.420.483)	(44.782.553.704)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	56.170.285.151	37.465.543.475
Thu nhập khác		31	393.859.639	370.802.298
Chi phí khác	33	32	(369.233.594)	(16.816.242.537)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác		40	24.626.045	(16.445.440.239)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35	50	56.194.911.196	21.020.103.236
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	51	(16.299.349.054)	(12.888.629.060)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	36	52	1.363.970.384	1.363.970.384
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24	60	41.259.532.526	9.495.444.560
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ	24	61	12.135.135.381	(6.528.601.298)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	62	29.124.397.145	16.024.045.858
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	26	70	134	(72)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	26	70	134	(72)

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 hợp nhất 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 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	56.194.911.196	21.020.103.236
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định		02	26.011.612.174	26.385.847.320
Thay đổi các khoản dự phòng		03	-	(23.870.000)
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ		04	(61.470.484)	-
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		05	(3.224.684.939)	14.026.270.202
Chi phí lãi vay		06	10.571.418.781	12.104.055.938
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
		08	89.491.786.728	73.512.406.696
Thay đổi các khoản phải thu		09	(2.441.105.082)	7.164.753.924
Thay đổi hàng tồn kho		10	1.042.120.422	609.564.317
Thay đổi các khoản phải trả		11	9.398.027.054	11.855.082.473
Thay đổi chi phí trả trước		12	1.444.438.395	(2.806.594.821)
Tiền lãi vay đã trả		14	(10.989.873.576)	(12.647.771.008)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(14.277.366.506)	(14.814.913.260)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	(450.711.122)	(568.982.482)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	73.217.316.313	62.303.545.839
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	(11.483.960.064)	(3.817.693.058)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	-	8.109.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	(10.000.000.000)	(19.100.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	20.750.000.000	7.800.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay nhận được		27	1.111.759.011	3.378.176.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	377.798.947	(11.731.407.637)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

(phương pháp gián tiếp)

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

Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(28.956.840.029)	(25.363.757.994)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.442.886.472)	(13.983.750.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40	(48.399.726.501)	(39.347.507.994)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	25.195.388.759	11.224.630.208
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5 60	85.445.878.059	32.153.268.688
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	128.972.537	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5 70	110.770.239.355	43.377.898.896

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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 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 cập nhật 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 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 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 lữ 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 lữ 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 lữ hành.	56,47	56,75

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con có 518 nhân viên (31 tháng 12 năm 2024: 535 nhân viên).

3194
3 T
H
AN
DI
AN B
G-

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. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 của 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 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 kỳ quỹ kỳ cược tại ngân hàng với kỳ hạn không quá 3 tháng.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng mà ngân hàng buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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.

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. Các khoản phải thu không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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. Các khoản phải thu không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 mua và các chi phí khác 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 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 phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 40
Máy móc, thiết bị	4 - 19
Phương tiện vận tải	2 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10
Tài sản cố định khác	5

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 vòng 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 Tập đoàn 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 số 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 cơ sở hạ tầng

Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng bao gồm các chi phí sửa chữa cải tạo duy trì hoạt động của các cơ sở hạ tầng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 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.

Lợi thế quyền thuê đất

Lợi thế quyền thuê đất được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn do việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần trong giao dịch hợp nhất kinh doanh với thời hạn phân bổ là 33 năm.

Chi phí trả trước khác

Các khoản trả trước chi phí hoạt động 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 lãi 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 Các khoản dự phòng nợ phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

0102
CÔNG
CỐ
ĐỘNG
VĨNH
4 TRU

4.16 Lợi ích nhân viên

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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. Công ty và các công ty con 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.

4.17 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.

4.18 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiều sâu của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

4.19 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.

4.20 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 từ cổ tức

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

05194

IG T
PHÂN
SẢN DI
VÂN B

ING

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.

4.21 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.

4.22 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/lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu

Lãi/lỗ 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.

4.23 Báo cáo bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng biệt của Tập đoàn 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 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.

4.24 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.



4.25 Các sự kiện tiềm tàng

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

4.26 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.

4.27 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.

4.28 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 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	754.920.897	1.179.654.034
Tiền gửi ngân hàng	53.015.058.834	42.226.356.377
	53.769.979.731	43.406.010.411
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	57.000.259.624	42.039.867.648
	110.770.239.355	85.445.878.059

(*) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại và các tổ chức tài chính có kỳ hạn trong vòng 3 tháng hưởng lãi suất từ 3% đến 4,5%/năm (31 tháng 12 năm 2024: từ 3,2% đến 4,6%/năm).

6. Đầu tư tài chính

6.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	504.900.000	4.504.900.000

(*) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng nhưng không quá 12 tháng hưởng lãi suất từ 4,1% đến 4,8%/năm (31 tháng 12 năm 2024: từ 4,1% đến 4,6%/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:

	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
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Hồng Hải (*)	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%

Chi tiết giá trị các khoản đầu tư như sau:

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Hồng Hải (*)	6.894.139.320	-	6.894.139.320	-

(*) 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, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. 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 kỳ, Công ty Cổ phần Hồng Hải đang hoạt động kinh doanh bình thường.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Phải thu bên thứ ba		
Airtour International	-	882.485.564
Công ty Cổ phần DNP Holding	653.358.779	303.022.756
Khách hàng cá nhân	788.340.963	3.278.609.546
Phải thu khác	1.941.565.607	2.378.558.884
	3.383.265.349	6.842.676.750
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 37)		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	49.461.826	49.461.826
Công ty Cổ phần Tasco	148.003.001	-
	197.464.827	49.461.826
	3.580.730.176	6.892.138.576

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Trả trước cho bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	466.316.169	877.593.065
Công ty Cổ phần Dịch vụ ATZO	1.700.000.000	1.700.000.000
Công ty TNHH Đóng Tàu Sông Lô	1.750.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Đà Lạt	1.318.925.861	1.318.925.861
Các đối tượng khác	8.766.334.371	9.230.138.302
	14.001.576.401	13.126.657.228

9. Các khoản phải thu khác

	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	47.200.000.000	49.950.000.000
Tạm ứng phát triển dự án	280.124.836	280.124.837
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	8.435.602.137	8.208.933.717
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp tác đầu tư	4.553.716.657	2.440.790.729
Phải thu ngắn hạn khác	1.107.004.161	571.085.316
	61.576.447.791	61.450.934.599
Dài hạn		
Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng (Thuyết minh 37)	10.175.976.000	10.175.976.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (**)	7.066.800.000	7.066.800.000
Phải thu ngắn hạn khác	303.000.000	304.000.000
	17.545.776.000	17.546.776.000
	79.122.223.791	78.997.710.599

(*) Phản ánh các khoản hợp tác đầu tư với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội 9%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 6% đến 9%/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 du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng 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

	30 tháng 6 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu khác						
Công ty TNHH Câu 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)
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	2.814.410.160	-	(2.814.410.160)	2.814.410.160	-	(2.814.410.160)
	5.890.195.982	-	(5.890.195.982)	5.890.195.982	-	(5.890.195.982)
	11.048.658.535	-	(11.048.658.535)	11.048.658.535	-	(11.048.658.535)

11. Hàng tồn kho

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Nguyên vật liệu	4.230.669.516	-	5.001.819.211	-
Công cụ, dụng cụ	7.169.284.302	-	7.440.255.029	-
	11.399.953.818	-	12.442.074.240	-

12. Chi phí trả trước

	30 tháng 6 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	499.738.264	983.849.243
Chi phí bảo hiểm	823.940.744	517.423.336
Chi phí bảo trì phần mềm	867.611.149	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.337.960.637	2.570.261.910
	4.529.250.794	4.071.534.489
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	13.094.621.479	13.427.513.327
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	7.492.077.141	8.834.000.645
Lợi thế quyền thuê đất (*)	115.313.885.966	117.257.212.663
Chi phí thuê đất, giải phóng mặt bằng, thuê văn phòng	2.397.481.258	2.666.279.392
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.965.974.542	1.924.515.756
	140.264.040.386	144.109.521.783
	144.793.291.180	148.181.056.272

(*) Lợi thế quyền thuê đất với tổng diện tích 69.372,6 m2 đất tại đường Lê Lai, Nguyễn Khuyến, Trần Bình Trọng, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc xây dựng, tồn tạo khu biệt thự Lê Lai theo hợp đồng thuê nhà và thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với nhà số 66/HĐ-KDN ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng và hợp đồng thuê đất số 98/HĐ-TĐ ngày 22 tháng 11 năm 2005, căn cứ theo Quyết định 335/QĐ-UB ngày 7 tháng 2 năm 2005 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Lợi thế quyền thuê đất này được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn do việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần trong giao dịch hợp nhất kinh doanh.

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc, thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tài sản cố định khác VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá						
1 tháng 1 năm 2025	337.172.489.155	76.046.850.324	54.746.994.947	8.593.492.027	353.366.086	476.913.192.539
XDCB hoàn thành (Thuyết minh 15)	3.387.770.075	-	-	-	-	3.387.770.075
Mua mới	1.208.424.316	855.023.300	3.251.216.498	81.800.000	-	5.396.464.114
30 tháng 6 năm 2025	341.768.683.546	76.901.873.624	57.998.211.445	8.675.292.027	353.366.086	485.697.426.728
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2025	(174.937.297.002)	(58.707.678.148)	(33.767.043.596)	(8.053.318.292)	(112.407.142)	(275.577.744.180)
Khấu hao trong kỳ	(8.625.235.031)	(1.707.703.708)	(2.898.190.575)	(76.188.301)	(18.514.006)	(13.325.831.621)
30 tháng 6 năm 2025	(183.562.532.033)	(60.415.381.856)	(36.665.234.171)	(8.129.506.593)	(130.921.148)	(288.903.575.801)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2025	162.235.192.153	17.339.172.176	20.979.951.351	540.173.735	240.958.944	201.335.448.359
30 tháng 6 năm 2025	158.206.151.513	16.486.491.768	21.332.977.274	545.785.434	222.444.938	196.793.850.927

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 có một số tài sản với nguyên giá là 76.747.543.295 VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: 74.527.540.845 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 10.369.492.534 VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: 11.676.223.985 VNĐ) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản Công ty vay ngân hàng (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
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2025	466.541.796.037	6.310.691.334	472.852.487.371
30 tháng 6 năm 2025	466.541.796.037	6.310.691.334	472.852.487.371
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2025	(132.879.191.047)	(5.408.601.548)	(138.287.792.595)
Hao mòn trong kỳ	(6.269.787.430)	(123.976.937)	(6.393.764.367)
30 tháng 6 năm 2025	(139.148.978.477)	(5.532.578.485)	(144.681.556.962)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2025	333.662.604.990	902.089.786	334.564.694.776
30 tháng 6 năm 2025	327.392.817.560	778.112.849	328.170.930.409

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, phường Ninh Hòa, 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/TTĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TTĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ. Tài sản quyền sử dụng đất này cùng với tài sản gắn liền trên đất sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 23.

- Diện tích 37.942,68 m2 đất tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng 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 Lâm Đồng.

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 có một số tài sản với nguyên giá là 4.514.345.963 VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: 4.432.445.963 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	99.864.513.095	115.082.512.778
Tăng trong kỳ/năm	8.792.074.486	12.410.564.602
Đầu tư XDCB hoàn thành (Thuyết minh 13)	(3.387.770.075)	(11.228.297.503)
Giảm do tháo dỡ các công trình (Thuyết minh 33)	-	(16.400.266.782)
Kết chuyển ghi nhận chi phí trả trước	(267.380.000)	-
Số dư cuối kỳ/năm	105.001.437.506	99.864.513.095
Trong đó:		
Dự án Khu du lịch sinh thái tại Bình Thuận (*)	96.556.108.675	92.235.094.980
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – giai đoạn 2	7.161.100.654	7.161.100.654
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.284.228.177	468.317.461
	105.001.437.506	99.864.513.095

- (*) 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, tỉnh Lâm Đồng. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn. Hiện tại, dự án đã hoàn thành xong các hạng mục xây dựng phòng mẫu, giải phóng mặt bằng, thi công hàng rào dự án và dự kiến triển khai tiếp các hạng mục khác của Khu du lịch sinh thái.

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
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2025	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
30 tháng 6 năm 2025	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Giá trị phân bổ lũy kế			
1 tháng 1 năm 2025	(134.930.134.599)	(49.118.674.413)	(184.048.809.012)
Phân bổ trong kỳ	-	(6.785.888.025)	(6.785.888.025)
30 tháng 6 năm 2025	(134.930.134.599)	(55.904.562.438)	(190.834.697.037)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2025	-	86.524.720.178	86.524.720.178
30 tháng 6 năm 2025	-	79.738.832.153	79.738.832.153

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Số tiền	trả nợ	Số tiền	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả cho bên thứ ba				
IHG Hotel & Resorts	16.753.347.174	16.753.347.174	10.333.853.850	10.333.853.850
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	1.036.980.000	1.036.980.000	1.036.980.000	1.036.980.000
Võ Thị Chúc	1.201.830.500	1.201.830.500	806.019.000	806.019.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459
Phải trả đối tượng khác	10.526.233.893	10.526.233.893	9.114.957.225	9.114.957.225
	31.084.920.026	31.084.920.026	22.858.338.534	22.858.338.534
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 37)				
Sustainable Luxury Mauritius Limited	23.985.992.199	23.985.992.199	21.751.940.877	21.751.940.877
Công ty Cổ phần NVT Holdings	764.067.332	764.067.332	460.683.451	460.683.451
	24.750.059.531	24.750.059.531	22.212.624.328	22.212.624.328
	55.834.979.557	55.834.979.557	45.070.962.862	45.070.962.862

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Khách hàng cá nhân	13.148.936.336	20.724.599.390
Các công ty lữ hành	7.487.361.288	8.529.160.795
	20.636.297.624	29.253.760.185

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30 tháng 6 năm 2025		Trong kỳ	31 tháng 12 năm 2024
	Giá trị	Phải nộp	Đã nộp/Cần trừ	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.580.582.482	15.663.959.979	(16.130.980.233)	3.047.602.736
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.965.879.534	16.299.348.560	(14.277.366.506)	6.943.897.480
Thuế thu nhập cá nhân	845.014.509	4.201.986.935	(4.561.462.476)	1.204.490.050
Thuế khác	1.571.001.315	3.258.146.402	(2.317.624.589)	630.479.502
	13.962.477.840	39.423.441.876	(37.287.433.804)	11.826.469.768

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	15.323.354.366	14.407.420.794
Thuế nhà thầu cho phí quản lý	2.526.146.666	2.289.441.845
Lãi vay phải trả	2.137.512.329	2.555.967.124
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	890.320.744	1.876.027.616
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.920.858.979	1.854.915.566
	24.798.193.084	22.983.772.945
Trong đó		
Chi phí phải trả cho các bên thứ ba	9.800.821.245	8.793.673.832
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 37)	14.997.371.839	14.190.099.113
	24.798.193.084	22.983.772.945

21. Phải trả khác

	30 tháng 6 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	1.757.267.203	1.587.019.278
Quỹ từ thiện	179.353.052	266.422.633
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	3.337.734.896	5.314.159.726
Phải trả ngắn hạn bên liên quan – cổ tức (Thuyết minh 37)	3.446.740.758	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.364.239.103	4.360.721.782
	13.085.335.012	11.528.323.419
Dài hạn		
Phải trả các cá nhân (*)	65.690.000.000	61.490.000.000
	78.775.335.012	73.018.323.419

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 phản ánh khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và một số cá nhân theo các biên bản thỏa thuận ký kết 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.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	1.884.519.022	1.543.548.562
Trích lập quỹ	150.335.805	1.054.952.942
Sử dụng quỹ	(450.711.122)	(713.982.482)
Số dư cuối kỳ/năm	1.584.143.705	1.884.519.022

23. Vay

	30 tháng 6 năm 2025		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	672.000.000	672.000.000	-	(1.768.199.988)	2.440.199.988	2.440.199.988
Trái phiếu phát hành (iii)	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
	24.672.000.000	24.672.000.000	24.000.000.000	(25.768.199.988)	26.440.199.988	26.440.199.988
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	616.000.000	616.000.000	-	(3.188.640.041)	3.804.640.041	3.804.640.041
Vay cá nhân khác (ii)	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành (iii)	141.872.466.666	141.872.466.666	180.000.000	(24.000.000.000)	165.692.466.666	165.692.466.666
	197.188.466.666	197.188.466.666	180.000.000	(27.188.640.041)	224.197.106.707	224.197.106.707
	221.860.466.666	221.860.466.666	24.180.000.000	(52.956.840.029)	250.637.306.695	250.637.306.695

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

Khoản vay	Đối tượng cho vay	Hợp đồng	Số dư tại 30.6.2025 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	7246.22.800.2943951.TD	1.288.000.000	60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2027.	9,7%	Thế chấp bằng tài sản là hệ thống điện năng lượng mặt trời của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.
(ii)	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 2027.	0%	Tín chấp
	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 2027.	0%	Tín chấp
(iii)	Ngân hàng TMCP Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu 168.000.000.000 Chi phí phát hành trái phiếu: (2.127.533.334)	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 biến 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

	Phân thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát VNĐ	Tổng VNĐ
	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Lỗi lũy kế VNĐ	Tổng VNĐ		
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(712.566.297.455)	217.158.299.389	321.167.111.725	538.325.411.114
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(14.202.555.118)	(14.202.555.118)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(171.188.521)	(171.188.521)
(Lỗ)/Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(6.528.601.298)	(6.528.601.298)	16.024.045.858	9.495.444.560
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(719.094.898.753)	210.629.698.091	322.817.413.944	533.447.112.035
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(722.305.811.960)	207.418.784.884	322.122.119.728	529.540.904.612
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(23.126.069.587)	(23.126.069.587)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(170.247.925)	(170.247.925)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	12.135.135.381	12.135.135.381	29.124.397.145	41.259.532.526
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(710.170.676.579)	219.553.920.265	327.950.199.361	547.504.119.626

(*) 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, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cổ đông vào ngày 17 tháng 8 năm 2017.

25. Vốn cổ phần

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần đây nhất tại 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.

25.1 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.

25.2 Chi tiết về vốn cổ phần

	30 tháng 6 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	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
		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%

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

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
	VNĐ	VNĐ
Số cổ phiếu phổ thông đầu kỳ	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong kỳ	-	-
Số cổ phiếu phổ thông cuối kỳ	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	90.500.000	90.500.000

26. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VNĐ)	41.259.532.526	9.495.444.560
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	12.135.135.381	(6.528.601.298)
Lợi nhuận/(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 (VNĐ)	12.135.135.381	(6.528.601.298)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ 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 (VNĐ/cổ phiếu)	134	(72)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu phổ thông (VNĐ/cổ phiếu)	134	(72)

27. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	185.328.488.246	164.444.762.914
Doanh thu bán hàng hóa	50.869.884.032	49.049.774.746
	236.198.372.278	213.494.537.660

28. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	77.309.623.943	75.375.704.125
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.070.852.075	17.608.755.916
	96.380.476.018	92.984.460.041

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.025.023.207	362.078.221
Lãi từ hợp tác đầu tư	2.199.661.732	2.032.967.611
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	2.751.032.608	82.303.166
	5.975.717.547	2.477.348.998

30. Chi phí tài chính

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	10.571.418.781	12.104.055.938
Chi phí phát hành trái phiếu	180.000.000	180.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	1.350.495.386	763.697.921
Khác	505.065	350.161
	12.102.419.232	13.048.104.020

31. Chi phí bán hàng

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí dịch vụ quản lý	14.769.713.079	12.157.187.145
Chi phí nhân viên	4.684.540.191	4.427.346.883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.515.832.662	5.525.130.414
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	4.280.783.592	4.924.505.449
Chi phí khác	1.104.619.417	657.055.527
	31.355.488.941	27.691.225.418

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên	17.016.326.658	15.960.321.656
Chi phí khấu hao	131.535.398	146.480.887
Phí phục vụ chia cho nhân viên	9.742.662.693	8.618.609.550
Lợi thế thương mại phân bổ	6.785.888.025	6.785.888.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.780.274.232	10.453.359.793
Chi phí khác	1.708.733.477	2.817.893.793
	46.165.420.483	44.782.553.704

33. Chi phí khác

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Giá trị hạng mục công trình tháo dỡ (*)	-	16.400.266.782
Chi phí khác	369.233.594	415.975.755
	369.233.594	16.816.242.537

(*) Trong giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, một công ty con của Tập đoàn đã hoàn thành tháo dỡ một số hạng mục đã xây dựng để tiếp tục triển khai Dự án xây dựng khu du lịch sinh thái và do đó ghi giảm giá trị xây dựng cơ bản dở dang đối với các hạng mục này.

34. Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	65.129.231.341	61.948.387.149
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.542.305.917	59.001.060.559
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	25.770.864.287	26.145.099.431
Chi phí nguyên vật liệu	14.986.505.783	13.685.034.375
Chi phí khác bằng tiền	4.472.478.114	4.678.657.649
	173.901.385.442	165.458.239.163

35. 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.

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

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	56.194.911.196	21.020.103.236
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	142.027.321	17.060.596.901
Phân bổ lợi thế thương mại	6.785.888.025	6.785.888.026
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất	6.877.124.646	6.877.124.645
Lỗi lũy kế từ các năm trước đã sử dụng	(867.809.985)	(818.400.841)
Thu nhập chịu thuế	69.132.141.203	50.925.311.967
Trong đó:		
Lỗi thuế của Công ty mẹ và các công ty con	(12.087.767.698)	(13.517.833.333)
Thu nhập của các công ty con chịu thuế suất 20%	81.219.908.901	64.443.145.300
Chi phí thuế TNDN kỳ ước tính	16.243.981.781	12.888.629.060
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	55.367.273	-
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	16.299.349.054	12.888.629.060

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 tối đa 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau 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 của Công ty và các công ty con 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
	Chưa quyết toán	20.953.286.816	(17.745.597.521)	-	3.207.689.295	2026
2022	Đã quyết toán	9.203.332.574	-	-	9.203.332.574	2027
	Chưa quyết toán	202.419.507	-	-	202.419.507	2027
2023	Chưa quyết toán	3.161.192	-	-	3.161.192	2028
2024	Chưa quyết toán	26.123.759.472	-	-	26.123.759.472	2029
Giai đoạn sáu tháng						
kết thúc ngày						
30 tháng 6 năm 2025	Chưa quyết toán	12.087.767.698	-	-	12.087.767.698	2030
		88.521.711.384	(17.745.597.521)	-	70.776.113.863	

Chi phí lãi vay không được khấu trừ chuyển sang các tiếp theo

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	

36. Thuế thu nhập hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30 tháng 6	31 tháng 12	Cho giai đoạn sáu	Cho giai đoạn sáu
	năm 2025	năm 2024	tháng kết thúc ngày	tháng kết thúc ngày
			30 tháng 6 năm 2025	30 tháng 6 năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua	102.244.680.282	103.608.650.666		
	<u>102.244.680.282</u>	<u>103.608.650.666</u>		
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua			1.363.970.384	1.363.970.384
			<u>1.363.970.384</u>	<u>1.363.970.384</u>

Công ty và các công ty con 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.

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

Danh sách các bên liên quan chủ yếu của Tập đoàn 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 TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của Công ty mẹ
3	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
4	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
5	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
6	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
7	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 27 tháng 6 năm 2025
8	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc từ ngày 27 tháng 6 năm 2025
9	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây
10	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
11	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
12	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
13	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
14	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát
15	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
16	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
17	Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
18	Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
19	Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư
20	Sustainable Luxury Mauritius Limited	Công ty Quản lý Khu nghỉ Sixsense Ninh Vân Bay
21	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An
22	Bà Đặng Ngọc Lan	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An

Trong kỳ, 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	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý kinh doanh	329.369.491	-
	Phí hoạt động kinh doanh tiếp thị	610.695.412	-
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư & Thương mại P&N	Cổ tức được chia	10.500.000.000	6.000.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ tức được chia	1.750.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ tức được chia	1.400.000.000	800.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ tức được chia	3.500.000.000	2.000.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý kinh doanh	13.292.741.772	11.162.398.371
	Chi phí khác	22.620.261	-
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	253.745.268	351.492.082
	Lãi vay phải thu	15.967.672	16.055.891
	Trích trước tiền thuê mặt bằng	750.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Chi phí thương hiệu	45.454.548	45.454.548
	Chia cổ tức	3.446.740.758	2.500.000.000
Bà Đặng Ngọc Lan	Chia cổ tức	2.505.669.970	1.825.000.000
Công ty TNHH Tasco Land	Phí quản lý kinh doanh	-	346.659.420
	Phí hoạt động kinh doanh tiếp thị	-	1.929.903.020
	Doanh thu dịch vụ	466.737.545	-
Công ty Cổ phần Tasco	Doanh thu dịch vụ	182.012.038	293.773.843

Tại ngày 30 tháng 6, Tập đoàn có các số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	49.461.826	49.461.826
Công ty Cổ phần Tasco	Mua dịch vụ	148.003.001	-
		197.464.827	49.461.826
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	3.304.216.434	3.050.471.166
	Phải thu lãi cho vay	428.054.812	412.087.140
		3.732.271.246	3.462.558.306
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)			
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý phải trả	23.985.992.199	21.751.940.877
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí dịch vụ phải trả	764.067.332	460.683.451
		24.750.059.531	22.212.624.328
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng phải trả	14.997.371.839	14.190.099.113
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ tức phải trả	3.446.740.758	-

38. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

Trong kỳ, 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
		VNĐ	VNĐ
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc (đến ngày 27 tháng 6 năm 2025)	500.000.000	-
Ông Đỗ Quang Hải (**)	Cố vấn Ban điều hành và Tổng Giám đốc (từ ngày 27 tháng 6 năm 2025)	720.000.000	145.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Hàn	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, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc.

(**) Phần thu nhập của ông Đỗ Quang Hải tương ứng với số tiền 720.000.000 VNĐ trong kỳ tương ứng với vị trí Cố vấn Ban điều hành.

39. Cam kết

Các khoản thanh toán theo các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	30 tháng 6 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	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	9.614.286.405	9.821.969.785
	11.707.297.854	11.914.981.234

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 30 tháng 6 năm 2025, hai bên vẫn chưa thống nhất được giá thuê và các hạng mục thuê sau khi hợp đồng thuê trước đây đã hết hiệu lực vào năm 2016. Theo đó, Tập đoàn đang tạm thời 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 trước đây. 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 đến nay theo các hợp đồng thuê mới này.

40. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hiện tại được lập tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn 6 tháng kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

41. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

42. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

