CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 4, toà nhà Hoàng Gia, 180 Triệu Việt Vương, Hai Bà Trưng, Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102051941
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.07.29 15:06:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

Quý 2 năm 2025

Hà nội, tháng 7 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 Tháng Mười Hai 2024 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	**199.401.586.111**	180.662.443.452
Tiền và các khoản tương đương tiền	**5**	110	**110.770.239.354**	85.445.878.059
Tiền		111	**53.769.979.730**	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	**68.340.095.842**	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
Các khoản phải thu khác	**9**	136	**61.576.447.800**	61.450.934.599
Dự phòng các 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	**8.386.397.097**	7.618.519.285
Chi phí trả trước ngắn hạn	**12**	151	**4.723.721.976**	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	**874.274.535.519**	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 luỹ 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 luỹ kế		*229*	***(144.681.556.962)***	*(138.287.792.595)*
Tài sản dở dang dài hạn		240	**105.061.437.506**	99.864.513.095
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**15**	242	**105.061.437.506**	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	**219.808.401.357**	230.634.241.961
Chi phí trả trước dài hạn	**12**	261	**140.069.569.204**	144.109.521.783
Lợi thế thương mại	**16**	269	**79.738.832.153**	86.524.720.178
Tổng tài sản		270	**1.073.676.121.630**	1.071.502.256.963

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 Tháng Mười Hai 2024 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	**525.813.655.816**	541.961.352.351
Nợ ngắn hạn		310	**160.354.508.868**	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	**13.951.404.385**	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	**24.510.920.358**	22.983.772.945
Phải trả ngắn hạn khác	21	319	**13.085.335.013**	11.528.323.419
Vay ngắn hạn	23	320	**24.336.000.000**	26.440.199.988
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	322	**1.584.143.705**	1.884.519.022
Nợ dài hạn		330	**365.459.146.948**	389.295.757.373
Phải trả dài hạn khác	21	337	**65.690.000.000**	61.490.000.000
Vay dài hạn	23	338	**197.524.466.666**	224.197.106.707
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		341	**102.244.680.282**	103.608.650.666
Vốn chủ sở hữu		400	**547.862.465.814**	529.540.904.612
Vốn chủ sở hữu	24	410	**547.862.465.814**	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		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	**(709.867.952.605)**	(722.305.811.960)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		*421a*	***(722.305.811.960)***	*(712.566.297.455)*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		*421b*	***12.437.859.355***	*(9.739.514.505)*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	429	**328.005.821.575**	322.122.119.728
Tổng nguồn vốn		440	**1.073.676.121.630**	1.071.502.256.963

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Quý 2/2025	Quý 2/2024	Năm 2025	Năm 2024
			VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	01	**115.762.683.385**	99.988.187.021	**236.198.372.279**	213.494.537.660
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	**115.762.683.385**	99.988.187.021	**236.198.372.279**	213.494.537.660
Giá vốn hàng bán	27	11	**(49.061.862.970)**	(46.051.635.466)	**(96.380.476.014)**	(92.984.460.041)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	**66.700.820.415**	53.936.551.555	**139.817.896.265**	120.510.077.619
Doanh thu hoạt động tài chính	28	21	**3.383.172.474**	1.316.035.788	**6.053.540.724**	2.477.348.998
Chi phí tài chính	29	22	**(5.731.970.476)**	(6.189.944.091)	**(12.180.242.409)**	(13.048.104.020)
Trong đó: chi phí lãi vay		*23*	***5.072.280.862***	*5.658.037.891*	***10.571.418.781***	*12.104.055.938*
Chi phí bán hàng	30	25	**(15.289.140.119)**	(13.384.624.494)	**(31.355.488.939)**	(27.691.225.418)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	26	**(23.038.412.288)**	(21.631.791.927)	**(45.818.147.757)**	(44.782.553.704)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	**26.024.470.006**	14.046.226.831	**56.517.557.884**	37.465.543.475
Thu nhập khác		31	**191.897.982**	141.636.615	**393.859.639**	370.802.298
Chi phí khác	32	32	**(137.765.436)**	(16.508.579.678)	**(424.600.867)**	(16.816.242.537)
Lỗ khác		40	**54.132.546**	(16.366.943.063)	**(30.741.228)**	(16.445.440.239)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	**26.078.602.552**	(2.320.716.232)	**56.486.816.656**	21.020.103.236
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		51	**(7.690.319.474)**	(5.461.876.865)	**(16.232.908.326)**	(12.888.629.060)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		52	**681.985.192**	681.985.191	**1.363.970.384**	1.363.970.384
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	**19.070.268.270**	(7.100.607.906)	**41.617.878.714**	9.495.444.560
Phân bổ cho:						
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	24	61	**5.204.695.099**	(10.122.540.006)	**12.437.859.355**	(6.528.601.298)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	62	**13.865.573.171**	3.021.932.100	**29.180.019.359**	16.024.045.858

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	**56.486.816.656**	21.020.103.236
Điều chỉnh cho các khoản:				
Chi phí khấu hao và phân bổ		02	**27.954.938.871**	26.385.847.320
Thay đổi các khoản dự phòng		03	**-**	(23.870.000)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư		05	**(3.226.000.689)**	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	**91.787.173.619**	73.512.406.696
Thay đổi các khoản phải thu		09	**4.277.478.478**	7.164.753.924
Thay đổi hàng tồn kho		10	**1.042.120.422**	609.564.317
Thay đổi các khoản phải trả		11	**9.899.887.762**	11.855.082.473
Thay đổi chi phí trả trước		12	**(498.888.302)**	(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 từ hoạt động kinh doanh		17	**(904.508.451)**	(568.982.482)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	**80.336.023.446**	62.303.545.839
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	**(11.543.960.064)**	(3.817.693.058)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	**-**	8.109.000
Tiền chi cho đơn vị khác vay		23	**-**	(19.100.000.000)
Tiền thu hồi cho vay từ đơn vị khác		24	**4.000.000.000**	7.800.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay nhận được		27	**1.144.807.912**	3.378.176.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	**(6.399.152.152)**	(11.731.407.637)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả nợ gốc vay		34	**(28.956.840.029)**	(25.363.757.994)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	**(19.655.669.970)**	(13.983.750.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	**(48.612.509.999)**	(39.347.507.994)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	**25.324.361.295**	11.224.630.208
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		60	**85.445.878.059**	32.153.268.688
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		70	**110.770.239.354**	43.377.898.896

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 07 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 theo 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 07 năm 2025 để thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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 06 năm 2025, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ chưa sử dụng hoặc đi thuê và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp.

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 4 công ty con như sau:

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

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

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

2.2 Đơn vị tiền tệ

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

3.1 Cơ sở chung lập báo cáo tài chính

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

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

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

3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 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 bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.2 Ước tính kế toán

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

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

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, bao gồm nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa, được đánh giá theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí 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 tiếp thị và phân phối sản phẩm sau khi đã lập dự phòng cho hàng hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển. Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v..) có thể xảy ra đối với vật tư, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán.

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khitài 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, truyền dẫn	2 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10

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

4.8 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất và mặt biển

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

Phần mềm máy tính

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

4.9 Thuê hoạt động

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

4.10 Tài sản dở dang dài hạn

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

4.11 Chi phí trả trước

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

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

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

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 thu nhập vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày mua.

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

4.13 Nợ phải trả và chi phí trích trước

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

4.14 Chi phí đi vay

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

4.15 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.

4.16 Lợi ích nhân viên

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

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

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

4.17 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, cấn trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

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

Quỹ Đầu tư và phát triển
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu từ 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 cổ tức
Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

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

4.21 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 suy giảm trên mỗi cổ phiếu
Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu giả sử 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 Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với bộ phận khác. Báo cáo bộ phận chủ yếu của công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

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

4.24 Các bên liên quan

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

4.25 Các sự kiện tiềm tàng

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

4.26 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 này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền mặt	**754.920.897**	1.179.654.034
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**53.015.058.833**	42.226.356.377
	53.769.979.730	43.406.010.411
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trong vòng 3 tháng	**57.000.259.624**	42.039.867.648
	110.770.239.354	85.445.878.059

6. Đầu tư tài chính

6.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng	**504.900.000**	4.504.900.000
	504.900.000	4.504.900.000

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 06 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 thực góp như sau:

	30 tháng 06 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty Cổ phần Hồng Hải (*)	**6.894.139.320**	**-**	6.894.139.320	-
	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 08 năm 2010, Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống. Đến hiện tại, Công ty Cổ phần Hồng Hải đang hoạt động kinh doanh bình thường.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Phải thu từ 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 từ bên liên quan		
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 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật HTL	-	712.637.504
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
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Thành phố Đà Lạt	**1.318.925.861**	1.318.925.861
Công ty TNHH Đóng Tàu Sông Lô	**1.750.000.000**	-
Khác	**8.766.334.371**	8.517.500.798
	14.001.576.401	13.126.657.228

9. Các khoản phải thu khác

	30 tháng 06 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	**280.124.837**	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, lãi hợp tác đầu tư	**4.553.716.657**	2.440.790.729
Phải thu ngắn hạn khác	**1.107.004.169**	571.085.316
	61.576.447.800	61.450.934.599
Dài hạn		
Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	**10.175.976.000**	10.175.976.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	**7.066.800.000**	7.066.800.000
Các khoản phải thu khác	**303.000.000**	304.000.000
	17.545.776.000	17.546.776.000
	79.122.223.800	78.997.710.599

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 06 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
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 06 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	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 06 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	**499.738.271**	983.849.243
Chi phí bảo hiểm	**942.049.866**	517.423.336
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	**3.281.933.839**	2.570.261.910
	4.723.721.976	4.071.534.489
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	**13.094.621.479**	13.427.513.327
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	**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	**1.771.503.360**	1.924.515.756
	140.069.569.204	144.109.521.783
	144.793.291.180	148.181.056.272

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**
Đầu tư XDCB hoàn thành	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 06 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	(8.625.235.032)	(1.707.703.708)	(2.898.190.575)	(76.188.304)	(18.514.002)	**(13.325.831.621)**
30 tháng 06 năm 2025	(183.562.532.034)	(60.415.381.856)	(36.665.234.171)	(8.129.506.596)	(130.921.144)	**(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 06 năm 2025	158.206.151.512	16.486.491.768	21.332.977.274	545.785.431	222.444.942	**196.793.850.927**

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 06 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)**
Tăng trong kỳ	(6.269.787.430)	(123.976.937)	**(6.393.764.367)**
30 tháng 06 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 06 năm 2025	327.392.817.560	778.112.849	**328.170.930.409**

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Số dư đầu kỳ	**99.864.513.095**	115.082.512.778
Mua trong kỳ	**6.272.988.914**	12.410.564.602
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	**(1.076.064.503)**	(11.228.297.503)
Giảm do tháo dỡ công trình	**-**	(16.400.266.782)
Số dư cuối kỳ	**105.061.437.506**	99.864.513.095
Trong đó		
Dự án Khu du lịch sinh thái	***96.616.108.675***	*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*
	105.061.437.506	*99.864.513.095*

16. Lợi thế thương mại

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	*Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương*	**Tổng**
	VNĐ	VNĐ	**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 06 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Phải trả cho bên thứ ba		
IHG Hotel & Resorts	**16.753.347.174**	10.333.853.850
Công ty TNHH Artelia Việt nam	**1.036.980.000**	1.036.980.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	**1.566.528.459**	1.566.528.459
Đối tượng khác	**11.728.064.393**	9.920.976.225
	31.084.920.026	22.858.338.534
Phải trả cho bên liên quan		
Công ty TNHH Sustainable Luxury Mauritus Limited	**23.985.992.199**	21.751.940.877
Công ty Cổ phần NVT Holdings	**764.067.332**	460.683.451
	24.750.059.531	22.212.624.328
	55.834.979.557	45.070.962.862

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30 tháng 06 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Khách cá nhân	**13.707.698.599**	20.724.599.390
Công ty lữ hành	**6.928.599.025**	8.529.160.795
	20.636.297.624	29.253.760.185

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30 tháng 06 năm 2025	Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2024
	Số tiền	Phải nộp	Đã nộp	Số tiền
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	**2.580.582.482**	15.663.959.485	(16.130.980.233)	3.047.603.230
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**8.954.806.079**	16.288.275.599	(14.277.366.506)	6.943.896.986
Thuế thu nhập cá nhân	**845.014.509**	3.858.238.130	(4.217.713.671)	1.204.490.050
Các loại thuế khác	**1.571.001.315**	3.369.787.361	(2.429.265.548)	630.479.502
	13.951.404.385	39.180.260.575	(37.055.325.958)	11.826.469.768

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	**15.266.081.640**	14.407.420.794
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
Thuế nhà thầu cho phí quản lý	**2.526.146.666**	2.289.441.845
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	**3.690.858.980**	1.854.915.566
	24.510.920.358	22.983.772.945
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên liên quan	***14.940.099.113***	*14.190.099.113*
Chi phí phải trả cho các bên thứ ba	***9.570.821.245***	*8.793.673.832*
	24.510.920.358	*22.983.772.945*

21. Phải trả khác

	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	**2.673.423.113**	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
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	**6.894.823.952**	4.360.721.782
	13.085.335.013	11.528.323.419
Dài hạn		
Phải trả khoản vay dài hạn	**65.690.000.000**	61.490.000.000
	78.775.335.013	73.018.323.419

22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	30 tháng 06 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Số dư đầu kỳ	**1.884.519.022**	1.543.548.562
Trích lập trong kỳ	**604.133.134**	1.054.952.942
Sử dụng trong kỳ	**(904.508.451)**	(713.982.482)
Số dư cuối kỳ	**1.584.143.705**	1.884.519.022

23. Vay

	30 tháng 06 năm 2025		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	**336.000.000**	**336.000.000**	-	(2.104.199.988)	2.440.199.988	2.440.199.988
Trái phiếu phát hành (ii)	**24.000.000.000**	**24.000.000.000**	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
	24.336.000.000	**24.336.000.000**	24.000.000.000	(26.104.199.988)	26.440.199.988	26.440.199.988
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	**952.000.000**	**952.000.000**	-	(2.852.640.041)	3.804.640.041	3.804.640.041
Vay các cá nhân khác	**54.700.000.000**	**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	(24.000.000.000)	165.692.466.666	165.692.466.666
	197.524.466.666	**197.524.466.666**	180.000.000	(26.852.640.041)	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/Trái chủ	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2025 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(*)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + biên độ 3,5%/năm cho các kì tiếp theo	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn 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

	Phần thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	**Tổng**	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	**Tổng**
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**	VNĐ	**VNĐ**
Số dư tại 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	-	-	-	-	-	(31.302.782.999)	**(31.302.782.999)**
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(344.258.235)	**(344.258.235)**
Điều chỉnh	-	-	-	-	-	(49.772.118)	**(49.772.118)**
(Lỗ) thuần trong năm	-	-	-	(9.739.514.505)	**(9.739.514.505)**	32.651.821.355	**22.912.306.850**
Số dư tại 31 tháng 12 năm 2024	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**
Số dư tại 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	-	-	-	12.437.859.355	**12.437.859.355**	29.180.019.359	**41.617.878.714**
Số dư tại 30 tháng 06 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(709.867.952.605)	**219.856.644.239**	328.005.821.575	**547.862.465.814**

(*) 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 cố định hàng năm là 15%/mệnh giá, áp dụng theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 17 tháng 8 năm 2017.

25. Vốn cổ phần

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

25.1 Chi tiết cổ phiếu lưu hành trong năm

	30 tháng 06 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	-	-	-	-

25.2 Chi tiết về vốn cổ phần

	30 tháng 06 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 06 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%**

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	**87.504.369.249**	76.829.404.943
Doanh thu bán hàng hóa	**28.258.314.136**	23.158.782.078
	115.762.683.385	99.988.187.021

27. Giá vốn hàng bán

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	**39.707.660.117**	42.045.688.657
Giá vốn của hàng hóa đã bán	**9.354.202.853**	4.005.946.809
	49.061.862.970	46.051.635.466

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2025 VNĐ	Quý 2/2024 VNĐ
Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư	**2.033.797.988**	1.237.315.304
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	**1.349.374.486**	78.720.484
	3.383.172.474	1.316.035.788

29. Chi phí tài chính

	Quý 2/2025 VNĐ	Quý 2/2024 VNĐ
Chi phí lãi vay	**5.072.280.862**	5.658.037.891
Chi phí phát hành trái phiếu	**90.000.000**	90.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	**569.689.614**	441.556.039
Khác	**-**	350.161
	5.731.970.476	6.189.944.091

30. Chi phí bán hàng

	Quý 2/2025 VNĐ	Quý 2/2024 VNĐ
Chi phí dịch vụ quản lý	**7.320.644.053**	4.917.340.481
Chi phí nhân công	**2.389.601.714**	1.765.226.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**2.699.928.813**	3.057.396.898
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	**2.356.442.783**	3.364.448.035
Chi phí khác	**522.522.756**	280.212.244
	15.289.140.119	13.384.624.494

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2/2025 VNĐ	Quý 2/2024 VNĐ
Chi phí nhân công	**8.845.158.252**	8.191.612.546
Chi phí khấu hao	**64.093.544**	22.910.740
Phí phục vụ chia cho nhân viên	**4.887.214.369**	4.076.624.425
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	**3.392.944.013**	3.392.944.013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**5.725.462.004**	4.551.687.965
Chi phí khác	**123.540.106**	1.396.012.238
	23.038.412.288	21.631.791.927

32. Chi phí khác

	Quý 2/2025 VNĐ	Quý 2/2024 VNĐ
Chi phí tháo dỡ công trình	**-**	16.400.266.782
Chi phí khác	**137.765.436**	108.312.896
	137.765.436	16.508.579.678

33. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Danh sách các bên liên quan 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 Cổ phần Tasco	Công ty mẹ của nhà đầu tư
3	Công ty TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của công ty mẹ
4	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
5	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
6	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
7	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
8	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT
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	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc Trước đây
16	Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám đốc
17	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
18	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
19	Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
20	Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
21	Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư
22	Sustainable Luxury Mauritius Limited	Công ty Quản lý Khu nghỉ Sixsense Ninh Vân Bay
23	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An
24	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	Quý 2/2025 VNĐ	Quý 2/2024 VNĐ
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý	**140.657.682**	-
	Phí quản lý kinh doanh và tiếp thị	**104.306.253**	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ tức được chia	**6.000.000.000**	6.000.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	**60.000.000**	60.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ tức được chia	**1.000.000.000**	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ tức được chia	**800.000.000**	800.000.000
Công ty TNHH Thương mại & Du lịch THC	Cổ tức được chia	**2.000.000.000**	2.000.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý	**6.588.579.648**	5.129.702.057
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	**108.836.548**	199.969.787
	Lãi cho vay	**8.027.945**	8.027.945
	Chi phí thuê mặt bằng trích trước	**375.000.000**	675.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Tạm chia cổ tức năm 2024	-	2.500.000.000
	Tạm chia cổ tức năm 2025	**3.432.424.617**	-
	Chi phí thương hiệu	**45.454.548**	45.454.548
Bà Đặng Ngọc Lan	Tạm chia cổ tức năm 2024	-	1.825.000.000
	Tạm chia cổ tức năm 2025	**2.505.669.970**	-
Công ty TNHH Tasco Land	Phí quản lý	-	154.148.339
	Phí quảng cáo	-	1.082.244.300
Công ty Cổ phần Tasco	Doanh thu dịch vụ	**174.016.853**	293.773.843

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	30 tháng 06 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về cho vay	**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 ngắn hạn khác (Thuyết minh 9)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	**3.277.139.586**	3.050.471.166
	Phải thu lãi cho vay	**428.054.812**	412.087.140
		3.705.194.398	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 quản lý 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	**14.940.099.113**	14.190.099.113

35. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Lê Thị Thúy An	Đỗ Quang Hải
Người lập kiêm Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 07 năm 2025