CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY, L=Quận Hai Bà Trưng, ST=HÀ NỘI, UID=MST:0102051941
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.30 16:16:53+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Quý 2 năm 2026

Hà nội, Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Quý 2 năm 2026

Hà nội, Tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 Tháng Sáu 2026 VNĐ	31 Tháng Mười Hai 2025 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	**199.708.224.484**	194.748.186.678
Tiền và các khoản tương đương tiền	**5**	110	**87.601.126.855**	74.491.183.442
Tiền		111	**26.401.126.855**	35.490.919.870
Các khoản tương đương tiền		112	**61.200.000.000**	39.000.263.572
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	**42.800.000.000**	51.004.900.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**6**	123	**42.800.000.000**	51.004.900.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	**44.367.546.931**	48.308.292.746
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**7**	131	**3.301.001.641**	7.185.459.011
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**8**	132	**18.522.759.227**	19.120.886.967
Các khoản phải thu khác	**9**	135	**33.759.445.486**	33.217.606.191
Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	**10**	136	**(11.215.659.423)**	(11.215.659.423)
Hàng tồn kho	**11**	140	**13.590.210.717**	12.747.490.114
Hàng tồn kho		141	**13.590.210.717**	12.747.490.114
Tài sản ngắn hạn khác		160	**11.349.339.981**	8.196.320.376
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**12**	161	**7.658.769.840**	4.317.838.018
Thuế GTGT được khấu trừ		162	**3.622.791.323**	3.742.924.719
Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước		163	**67.778.818**	135.557.639
Tài sản dài hạn		200	**876.715.794.959**	887.055.229.799
Các khoản phải thu dài hạn		210	**50.355.082.008**	49.606.956.798
Phải thu dài hạn của khách hàng		211	**49.461.826**	49.461.826
Phải thu dài hạn khác	**9**	215	**50.305.620.182**	49.557.494.972
Tài sản cố định		220	**503.364.975.876**	508.830.251.417
Tài sản cố định hữu hình	**13**	221	**187.875.891.291**	187.028.805.314
Nguyên giá		*222*	***492.985.187.334***	*485.860.796.965*
Giá trị hao mòn luỹ kế		*223*	***(305.109.296.043)***	*(298.831.991.651)*
Tài sản cố định vô hình	**14**	227	**315.489.084.585**	321.801.446.103
Nguyên giá		*228*	***472.907.927.371***	*472.852.487.371*
Giá trị hao mòn luỹ kế		*229*	***(157.418.842.786)***	*(151.051.041.268)*
Tài sản dở dang dài hạn		250	**114.021.131.852**	109.187.640.460
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**15**	252	**114.021.131.852**	109.187.640.460
Đầu tư tài chính dài hạn	**6**	260	**6.894.139.320**	6.894.139.320
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263	**6.894.139.320**	6.894.139.320
Tài sản dài hạn khác		270	**202.080.465.903**	212.536.241.804
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**12**	271	**135.913.409.799**	139.583.297.675
Lợi thế thương mại	**16**	279	**66.167.056.104**	72.952.944.129
Tổng tài sản		280	**1.076.424.019.443**	1.081.803.416.477

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 Tháng Sáu 2026 VNĐ	31 Tháng Mười Hai 2025 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	**476.909.577.329**	527.055.522.588
Nợ ngắn hạn		310	**119.503.908.402**	144.185.883.277
Phải trả người bán ngắn hạn	**17**	311	**34.901.794.932**	42.179.955.667
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**18**	312	**26.388.217.166**	30.978.085.434
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		313	**3.050.740.752**	1.930.336.917
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**19**	314	**7.759.495.833**	14.687.087.021
Phải trả người lao động		315	**3.128.359.883**	4.262.985.043
Chi phí phải trả ngắn hạn	**20**	316	**10.725.644.906**	13.241.250.802
Phải trả ngắn hạn khác	**21**	320	**7.884.666.370**	10.176.062.185
Vay ngắn hạn	**23**	321	**24.000.000.000**	24.672.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	**22**	323	**1.664.988.560**	2.058.120.208
Nợ dài hạn		330	**357.405.668.927**	382.869.639.311
Chi phí phải trả dài hạn	**20**	334	**15.266.462.747**	15.266.462.747
Phải trả dài hạn khác	**21**	338	**69.690.000.000**	69.690.000.000
Vay dài hạn	**23**	339	**172.932.466.666**	197.032.466.666
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		342	**99.516.739.514**	100.880.709.898
Vốn chủ sở hữu		400	**599.514.442.114**	554.747.893.889
Vốn góp của chủ sở hữu	**24**	411	**905.000.000.000**	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		*411a*	***905.000.000.000***	*905.000.000.000*
Thặng dư vốn		412	**24.455.000.000**	24.455.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	**269.596.844**	269.596.844
Lỗ lũy kế		420	**(677.566.087.887)**	(704.783.704.439)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		*420a*	***(704.783.704.439)***	*(722.305.811.960)*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		*420b*	***27.217.616.552***	*17.522.107.521*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**24**	429	**347.355.933.157**	329.807.001.484
Tổng nguồn vốn		440	**1.076.424.019.443**	1.081.803.416.477

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 2/2026	Quý 2/2025	Năm 2026	Năm 2025
			VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	01	**149.073.378.156**	115.762.683.384	**297.441.993.186**	236.198.372.278
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	**149.073.378.156**	115.762.683.384	**297.441.993.186**	236.198.372.278
Giá vốn hàng bán	26	11	**(52.916.557.806)**	(49.061.862.974)	**(103.887.787.708)**	(96.380.476.018)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	**96.156.820.350**	66.700.820.410	**193.554.205.478**	139.817.896.260
Doanh thu hoạt động tài chính	27	22	**2.559.897.491**	3.305.349.297	**5.242.041.032**	5.975.717.547
Chi phí tài chính		23	**(4.728.324.859)**	(5.654.147.299)	**(10.020.575.383)**	(12.102.419.232)
Trong đó: chi phí đi vay		24	***(4.828.903.890)***	***(5.072.280.862)***	***(9.711.675.222)***	***(10.571.418.781)***
Chi phí bán hàng	28	25	**(21.121.193.212)**	(15.289.140.121)	**(42.118.471.878)**	(31.355.488.941)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	26	**(27.811.005.577)**	(23.385.685.014)	**(54.798.050.017)**	(46.165.420.483)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	**45.056.194.193**	25.677.197.273	**91.859.149.232**	56.170.285.151
Thu nhập khác	30	31	**8.186.303**	191.897.982	**334.547.397**	393.859.639
Chi phí khác		32	**(1.177.424.995)**	(82.398.163)	**(1.217.573.866)**	(369.233.594)
Lợi nhuận khác		40	**(1.169.238.692)**	109.499.819	**(883.026.469)**	24.626.045
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	**43.886.955.501**	25.786.697.092	**90.976.122.763**	56.194.911.196
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		51	**(11.161.646.152)**	(7.756.760.202)	**(22.903.296.997)**	(16.299.349.054)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		52	**681.985.192**	681.985.192	**1.363.970.384**	1.363.970.384
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	**33.407.294.541**	18.711.922.082	**69.436.796.150**	41.259.532.526
Phân bổ cho:						
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	24	61	**12.725.611.695**	4.901.971.125	**27.217.616.552**	12.135.135.381
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	62	**20.681.682.846**	13.809.950.957	**42.219.179.598**	29.124.397.145

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

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 2026

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
			VNĐ	VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	**90.976.122.763**	56.194.911.196
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		02	**24.829.900.244**	26.011.612.174
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ		04	**14.348.652**	(61.470.484)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính		05	**(4.585.027.602)**	(3.224.684.939)
Chi phí đi vay		06	**9.711.675.222**	10.571.418.781
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	**120.947.019.279**	89.491.786.728
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		09	**4.921.207.796**	(2.441.105.082)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		10	**(842.720.603)**	1.042.120.422
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		11	**(19.400.701.835)**	9.398.027.054
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		12	**(3.557.697.340)**	1.444.438.395
Chi phí đi vay đã trả		14	**(9.818.721.797)**	(10.989.873.576)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	**(27.735.505.975)**	(14.277.366.506)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	**(1.147.667.596)**	(450.711.122)
Lưu chuyển tiền thuần tạo ra từ hoạt động kinh doanh		20	**63.365.211.929**	73.217.316.313
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		21	**(13.525.574.676)**	(11.483.960.064)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		22	**1.675.000.000**	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	**(47.700.000.000)**	(10.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	**55.904.900.000**	20.750.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	**2.717.406.160**	1.111.759.011
Lưu chuyển tiền thuần tạo ra từ/(sử dụng cho) hoạt động đầu tư		30	**(928.268.516)**	377.798.947
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả nợ gốc vay		34	**(24.952.000.000)**	(28.956.840.029)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	**(24.375.000.000)**	(19.442.886.472)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng cho hoạt động tài chính		40	**(49.327.000.000)**	(48.399.726.501)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	**13.109.943.413**	25.195.388.759
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		60	**74.491.183.442**	85.445.878.059
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61	**-**	128.972.537
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		70	**87.601.126.855**	110.770.239.355

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

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 20 ngày 04 tháng 06 năm 2026 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 06 năm 2026, 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 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	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 Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam.	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, 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.
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 Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	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 2026 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 báo cáo tình hình tài chính 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 báo cáo tình hình tài chính. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của báo cáo tình hình tài chính 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 không kỳ hạn 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.

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 báo cáo tình hình tài chính.

Tập đoàn áp dụng theo 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. 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	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 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 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 chờ phân bổ

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 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ trên báo cáo tình hình tài chính 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.

Phải trả cổ tức
Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận tại ngày mà quyền cổ tức của cổ đông được xác lập và nghĩa vụ của Tập đoàn trở lên vô điều kiện.

4.14 Chi phí đi vay

Chi phí đi 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 đi 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 báo cáo tình hình tài chính. 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
Thặng dư nhận được từ việc phát hành cổ phiếu được ghi nhận là thặng dư vốn. 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.

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 và 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 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
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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên báo cáo tình hình tài chính 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 báo cáo tình hình tài chính. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

4.21 Lãi/Lỗ trên mỗi cổ phiếu

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

Lãi/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 giả sử tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi

4.22 Báo cáo bộ phận

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

4.23 Các bên liên quan

Các bên 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.

4.24 Các sự kiện tiềm tàng

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

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

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

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

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

4.27 Các chỉ tiêu ngoài báo cáo tình hình tài chính

Các chỉ tiêu ngoài báo cáo tình hình tài chính, 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 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Tiền mặt	**1.116.253.775**	839.020.342
Tiền gửi không kỳ hạn	**25.284.873.080**	34.651.899.528
	26.401.126.855	35.490.919.870
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	**61.200.000.000**	39.000.263.572
	87.601.126.855	74.491.183.442

6. Đầu tư tài chính

6.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng	**42.800.000.000**	51.004.900.000
	42.800.000.000	51.004.900.000

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 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	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 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	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	-

(*) 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, 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. Đến hiện tại, Công ty Cổ phần Hồng Hải đang hoạt động kinh doanh bình thường.

7. Phải thu của khách hàng

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu từ bên thứ ba		
Công ty Cổ Phần Du Lịch Exotissimo Việt Nam	**517.660.000**	-
Công ty Cổ phần DNP Holding	**284.731.592**	49.200.000
Khách hàng cá nhân	**-**	4.276.925.044
Phải thu khác	**2.083.507.586**	2.620.581.967
	2.885.899.178	6.946.707.011
Phải thu từ bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tasco	**415.102.463**	238.752.000
	415.102.463	238.752.000
	3.301.001.641	7.185.459.011
Dài hạn		
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ Phần Hồng Hải	**49.461.826**	49.461.826
	3.350.463.467	7.234.920.837

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	**466.316.169**	466.316.169
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
Viện nghiên cứu chế tạo tàu thủy, Trường Đại học Nha Trang	**2.912.550.000**	1.456.275.000
Công ty TNHH Chất lượng Sao	**-**	1.720.057.086
Công ty TNHH Đóng tàu Sông Lô	**-**	2.800.000.000
Các đối tượng khác	**12.124.967.197**	9.659.312.851
	18.522.759.227	19.120.886.967

9. Các khoản phải thu khác

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	**22.750.000.000**	23.150.000.000
Tạm ứng phát triển dự án	**318.276.837**	280.124.837
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	**5.158.462.551**	5.158.462.551
Phải thu lãi tiền gửi, lãi hợp tác đầu tư	**4.354.251.870**	3.336.480.275
Phải thu ngắn hạn khác	**1.178.454.228**	1.292.538.528
	33.759.445.486	33.217.606.191
Dài hạn		
Phải thu dài hạn bên liên quan	**15.497.320.182**	14.746.194.972
Cho vay dài hạn bên liên quan	**27.480.000.000**	27.480.000.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	**7.066.800.000**	7.066.800.000
Các khoản phải thu khác	**261.500.000**	264.500.000
	50.305.620.182	49.557.494.972
	84.065.065.668	82.775.101.163

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 06 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	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)
Đối tượng khác	**113.553.237**	**-**	**(113.553.237)**	113.553.237	-	(113.553.237)
	5.272.015.790	**-**	**(5.272.015.790)**	5.272.015.790	-	(5.272.015.790)
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	**2.867.857.811**	**-**	**(2.867.857.811)**	2.867.857.811	-	(2.867.857.811)
	5.943.643.633	**-**	**(5.943.643.633)**	5.943.643.633	-	(5.943.643.633)
	11.215.659.423	**-**	**(11.215.659.423)**	11.215.659.423	-	(11.215.659.423)

11. Hàng tồn kho

	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Nguyên vật liệu	**5.668.014.188**	5.075.965.129
Công cụ dụng cụ	**7.922.196.529**	7.671.524.985
	13.590.210.717	12.747.490.114

12. Chi phí chờ phân bổ

	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	**5.794.296.855**	1.945.191.693
Chi phí bảo hiểm	**653.501.166**	595.497.178
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	**1.210.971.819**	1.777.149.147
	7.658.769.840	4.317.838.018
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	**12.825.836.566**	13.347.266.063
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	**7.503.321.409**	8.871.052.946
Lợi thế quyền thuê đất	**111.427.232.572**	113.370.559.269
Chi phí thuê đất, giải phóng mặt bằng, thuê văn phòng	**3.087.931.726**	2.259.901.822
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	**1.069.087.526**	1.734.517.575
	135.913.409.799	139.583.297.675
	143.572.179.639	143.901.135.693

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 2026	344.872.993.146	76.928.564.533	55.030.581.173	8.675.292.027	353.366.086	**485.860.796.965**
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.000.221.872	-	-	-	-	**2.000.221.872**
Mua mới	3.752.944.586	3.016.456.167	3.500.000.000	-	-	**10.269.400.753**
Thanh lý	-	(1.579.811.914)	(3.565.420.342)	-	-	**(5.145.232.256)**
30 tháng 6 năm 2026	350.626.159.604	78.365.208.786	54.965.160.831	8.675.292.027	353.366.086	**492.985.187.334**
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2026	(190.814.601.198)	(61.467.091.135)	(38.013.730.129)	(8.387.134.043)	(149.435.146)	**(298.831.991.651)**
Khấu hao trong kỳ	(5.490.624.197)	(1.638.391.765)	(2.887.718.197)	(191.507.687)	(18.513.997)	**(10.226.755.843)**
Thanh lý	-	1.408.306.771	2.541.144.680	-	-	**3.949.451.451**
30 tháng 6 năm 2026	(196.305.225.395)	(61.697.176.129)	(38.360.303.646)	(8.578.641.730)	(167.949.143)	**(305.109.296.043)**
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2026	154.058.391.948	15.461.473.398	17.016.851.044	288.157.984	203.930.940	**187.028.805.314**
30 tháng 6 năm 2026	154.320.934.209	16.668.032.657	16.604.857.185	96.650.297	185.416.943	**187.875.891.291**

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 2026	466.541.796.037	6.310.691.334	**472.852.487.371**
Mua mới	-	55.440.000	**55.440.000**
30 tháng 6 năm 2026	466.541.796.037	6.366.131.334	**472.907.927.371**
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2026	(145.418.765.907)	(5.632.275.361)	**(151.051.041.268)**
Tăng trong kỳ	*(6.269.787.430)*	(98.014.088)	**(6.367.801.518)**
30 tháng 6 năm 2026	(151.688.553.337)	(5.730.289.449)	**(157.418.842.786)**
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2026	321.123.030.130	678.415.973	**321.801.446.103**
30 tháng 6 năm 2026	314.853.242.700	635.841.885	**315.489.084.585**

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu kỳ	**109.187.640.460**	99.864.513.095
Mua trong kỳ	**7.233.470.666**	13.197.097.440
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	**(2.399.979.274)**	(3.584.590.075)
Kết chuyển ghi nhận chi phí trả trước, chi phí trong kỳ	**-**	(289.380.000)
Số dư cuối kỳ	**114.021.131.852**	109.187.640.460
Trong đó		
Dự án Khu du lịch sinh thái	***103.066.387.353***	*100.206.403.410*
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	***3.793.643.845***	*1.820.136.396*
	114.021.131.852	*109.187.640.460*

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 2026	134.930.134.599	135.643.394.591	**270.573.529.190**
30 tháng 6 năm 2026	134.930.134.599	135.643.394.591	**270.573.529.190**
Giá trị phân bổ lũy kế			
1 tháng 1 năm 2026	(134.930.134.599)	(62.690.450.462)	**(197.620.585.061)**
Phân bổ trong kỳ	-	(6.785.888.025)	**(6.785.888.025)**
30 tháng 6 năm 2026	(134.930.134.599)	(69.476.338.487)	**(204.406.473.086)**
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2026	-	72.952.944.129	**72.952.944.129**
30 tháng 6 năm 2026	-	66.167.056.104	**66.167.056.104**

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Phải trả cho bên thứ ba		
IHG Hotel & Resorts	**10.131.050.090**	24.452.218.347
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	**1.566.528.459**	1.566.528.459
Võ Thị Chúc	**2.445.425.900**	1.655.707.000
Đối tượng khác	**11.137.669.254**	9.757.039.786
	25.280.673.703	37.431.493.592
Phải trả cho bên liên quan		
Công ty TNHH Sustainable Luxury Mauritus Limited	**9.381.119.576**	4.574.426.214
Công ty Cổ phần NVT Holdings	**240.001.653**	174.035.861
	9.621.121.229	4.748.462.075
	34.901.794.932	42.179.955.667

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Khách cá nhân	**21.210.475.925**	26.939.951.319
Công ty lữ hành	**5.177.741.241**	4.038.134.115
	26.388.217.166	30.978.085.434

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30 tháng 06 năm 2026 Số tiền VNĐ	Phải nộp VNĐ	Trong kỳ Đã nộp/Cấn trừ VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 Số tiền VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	**2.272.843.153**	17.725.000.901	(18.510.595.086)	3.058.437.338
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**3.414.931.865**	22.903.296.997	(27.735.505.481)	8.247.140.349
Thuế thu nhập cá nhân	**1.219.828.075**	4.632.282.949	(4.834.501.408)	1.422.046.534
Các loại thuế khác	**851.892.740**	8.852.026.080	(9.959.596.140)	1.959.462.800
	7.759.495.833	54.112.606.928	(61.040.198.116)	14.687.087.021

20. Chi phí phải trả

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	**2.221.939.726**	2.328.986.301
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	**2.880.812.379**	2.467.450.592
Thuế nhà thầu cho phí quản lý	**-**	875.712.605
Chi phí thưởng	**2.403.298.130**	6.139.732.992
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	**3.219.594.671**	1.429.368.312
	10.725.644.906	13.241.250.802
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	**15.266.462.747**	15.266.462.747
	25.992.107.653	28.507.713.549
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên liên quan	***15.266.462.747***	*15.266.462.747*
Chi phí phải trả cho các bên thứ ba	***10.725.644.906***	*13.241.250.802*
	25.992.107.653	*28.507.713.549*

21. Phải trả khác

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Quỹ từ thiện	**135.929.302**	26.254.930
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	**3.959.203.135**	5.761.689.673
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	**3.789.533.933**	4.388.117.582
	7.884.666.370	10.176.062.185
Dài hạn		
Phải trả các cá nhân	**69.690.000.000**	69.690.000.000
	77.574.666.370	79.866.062.185

22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Số dư đầu kỳ	**2.058.120.208**	1.884.519.022
Trích lập trong kỳ	**754.535.948**	624.312.308
Sử dụng trong kỳ	**(1.147.667.596)**	(450.711.122)
Số dư cuối kỳ	**1.664.988.560**	2.058.120.208

23. Vay

	30 tháng 06 năm 2026		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2025	
	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	-	-	-	(672.000.000)	672.000.000	672.000.000
Trái phiếu phát hành (i)	**24.000.000.000**	**24.000.000.000**	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
	24.000.000.000	**24.000.000.000**	24.000.000.000	(24.672.000.000)	24.672.000.000	24.672.000.000
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	-	-	-	(280.000.000)	280.000.000	280.000.000
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 (i)	**118.232.466.666**	**118.232.466.666**	180.000.000	(24.000.000.000)	142.052.466.666	142.052.466.666
	172.932.466.666	**172.932.466.666**	180.000.000	(24.280.000.000)	197.032.466.666	197.032.466.666
	196.932.466.666	**196.932.466.666**	24.180.000.000	(48.952.000.000)	221.704.466.666	221.704.466.666

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

Khoản vay	Đối tượng cho vay /Trái chủ	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2026 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu 144.000.000.000 Chi phí phát hành trái phiếu: (1.767.533.334)	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. Vốn chủ sở hữu

24.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

		Phần thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					
	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn	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 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 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**
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2026	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.783.704.439)	**224.940.892.405**	329.807.001.484	**554.747.893.889**
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	**-**	(24.500.000.000)	**(24.500.000.000)**
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	**-**	(170.247.925)	**(170.247.925)**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	27.217.616.552	**27.217.616.552**	42.219.179.598	**69.436.796.150**
Số dư tại 30 tháng 6 năm 2026	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(677.566.087.887)	**252.158.508.957**	347.355.933.157	**599.514.442.114**

(*) 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.

24.2 Cổ phiếu

	30 tháng 06 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	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	-	-	-	-

24.3 Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30 tháng 06 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	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 chủ sở hữu	**905.000.000.000**	**905.000.000.000**	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn	**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 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	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%**

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	**112.942.066.810**	90.548.676.618
Doanh thu bán hàng hóa	**36.131.311.346**	25.214.006.766
	149.073.378.156	115.762.683.384

26. Giá vốn hàng bán

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	**41.249.041.764**	38.868.933.143
Giá vốn của hàng hóa đã bán	**11.667.516.042**	10.192.929.831
	52.916.557.806	49.061.862.974

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư	**2.558.426.434**	2.032.482.238
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	**1.471.057**	1.272.867.059
	2.559.897.491	3.305.349.297

28. Chi phí bán hàng

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Chi phí dịch vụ quản lý	**10.443.684.890**	7.320.644.053
Chi phí nhân viên	**2.417.785.721**	2.389.601.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**4.878.668.331**	2.971.779.726
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	**2.928.330.957**	2.084.591.871
Chi phí khác	**452.723.313**	522.522.756
	21.121.193.212	15.289.140.121

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Chi phí nhân viên	**9.609.617.161**	8.845.158.252
Chi phí khấu hao	**35.508.537**	64.093.544
Phí phục vụ chia cho nhân viên	**6.623.231.950**	4.887.214.369
Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	**3.392.944.013**	3.392.944.013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**6.477.448.359**	5.409.115.350
Chi phí khác	**1.672.255.557**	787.159.486
	27.811.005.577	23.385.685.014

30. Thu nhập khác

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Cho thuê xe	**-**	180.000.000
Thu nhập khác	**8.186.303**	11.897.982
	8.186.303	191.897.982

31. 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.

32. 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	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
6	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
7	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT trước đây
8	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT trước đây
9	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
10	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
11	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát
12	Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám đốc trước đây
13	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Tổng Giám đốc
14	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
15	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
16	Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
17	Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
18	Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư
19	Sustainable Luxury Mauritius Limited	Công ty Quản lý Khu nghỉ Sixsense Ninh Vân Bay
20	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An
21	Bà Đặng Ngọc Lan	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An

Trong 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 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý	-	140.657.582
	Phí quản lý kinh doanh và tiếp thị	**112.384.131**	104.306.253
	Lãi cho vay đã trả	**500.000.000**	-
	Lãi cho vay	**611.445.207**	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ tức được chia	-	6.000.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	-	60.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ tức được chia	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ tức được chia	-	800.000.000
Công ty TNHH Thương mại & Du lịch THC	Cổ tức được chia	-	2.000.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý	**9.368.858.985**	6.588.579.648
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Lãi cho vay	**8.027.945**	8.027.945
	Chi hộ	-	135.913.396
	Chi phí thuê mặt bằng trích trước	-	375.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Chi phí thương hiệu	**22.727.274**	22.727.274
	Chia cổ tức	-	3.446.740.758
Bà Đặng Ngọc Lan	Chia cổ tức	-	2.505.669.970
Công ty TNHH Tasco Land	Doanh thu dịch vụ	-	438.654.212
Công ty Cổ phần Tasco	Doanh thu dịch vụ	**79.392.984**	144.512.038

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ Phần Tasco	Mua dịch vụ	**415.102.463**	238.752.000
Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	**49.461.826**	49.461.826
Phải thu khác dài hạn (Thuyết minh 9)			
Công ty Cổ Phần NVT Holdings	Cho vay	**27.250.000.000**	27.250.000.000
	Phải thu lãi cho vay	**1.454.047.949**	718.890.411
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Cho vay	**230.000.000**	230.000.000
	Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	**10.175.976.000**	10.175.976.000
	Chi hộ	**3.407.041.419**	3.407.041.419
	Phải thu lãi cho vay	**460.254.814**	444.287.142
		42.977.320.182	42.226.194.972
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)			
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý phải trả	**9.381.119.576**	4.574.426.214
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý phải trả	**240.001.653**	174.035.861
		9.621.121.229	4.748.462.075
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	**15.266.462.747**	15.266.462.747

33. 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
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026