

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

### MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 31

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 18 ngày 12 tháng 10 năm 2022.

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.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường) 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Việt Hà	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022 và miễn nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
Ông Vũ Hoàng Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Bà Đặng Thùy Linh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
Ông Trịnh Nguyễn Khánh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên	
Bà Phạm Thị Thu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
Ông Vũ Hà Nam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2022
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 16 tháng 3 năm 2022
Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 14 tháng 10 năm 2022
Bà Ng Siok Leng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 14 tháng 10 năm 2022 miễn nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2023

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 5 tháng 10 năm 2022 là Ông Phạm Thành Thái Lĩnh, từ ngày 5 tháng 10 năm 2022 đến ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Hồng Quỳnh, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.


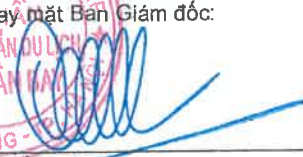
### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phần ảnh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11606322/22965648

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

11/03/2023  
10:00 AM  
ÁNH  
QUY  
T.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trịnh Hoàng Anh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2071-2023-004-1



Đào Văn Thích  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3732-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.369.355.352</b>	<b>4.512.319.832</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.712.485.703</b>	<b>395.270.108</b>
111	1. Tiền		912.485.703	395.270.108
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.800.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.489.078.999</b>	<b>1.144.938.241</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		777.600.000	44.000.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		813.223.000	874.143.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	5	9.801.061.552	5.385.257.794
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(5.902.805.553)	(5.158.462.553)
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.167.790.650</b>	<b>2.972.111.483</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		62.339.511	13.537.303
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	9	3.105.451.139	2.958.574.180
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>744.910.324.417</b>	<b>743.113.390.834</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>7</b>	<b>2.693.670.427</b>	<b>3.207.284.519</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.693.670.427	3.207.284.519
222	Nguyên giá		4.196.143.673	4.196.143.673
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.473.246)	(988.859.154)
<b>250</b>	<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>741.951.890.000</b>	<b>739.439.060.246</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		741.951.890.000	741.951.890.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.360.000.000	20.360.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.360.000.000)	(22.872.829.754)
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>264.763.990</b>	<b>467.046.069</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		264.763.990	467.046.069
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>757.279.679.769</b>	<b>747.625.710.666</b>



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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>336.634.978.533</b>	<b>327.341.871.086</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>39.220.268.867</b>	<b>3.774.849.807</b>
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9	379.953.120	236.685.972
315	2. Chi phí phải trả ngắn hạn	10	4.543.560.165	3.250.847.835
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	11	10.009.439.582	-
320	4. Vay ngắn hạn	12	24.287.316.000	287.316.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>297.414.709.666</b>	<b>323.567.021.279</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	11	29.000.000.000	31.225.000.000
338	2. Vay dài hạn	12	268.414.709.666	292.342.021.279
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>420.644.701.236</b>	<b>420.283.839.580</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>13</b>	<b>420.644.701.236</b>	<b>420.283.839.580</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
421	3. Lỗ lũy kế		(508.810.298.764)	(509.171.160.420)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(509.171.160.420)	(480.736.935.334)
421b	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		360.861.656	(28.434.225.086)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>757.279.679.769</b>	<b>747.625.710.666</b>

Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		-	40.000.000
20	2. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		-	40.000.000
21	3. Doanh thu hoạt động tài chính	14	33.032.213.452	1.820.342
22	4. Chi phí tài chính	15	(21.503.947.813)	(17.761.442.623)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(25.656.777.567)	(14.300.607.495)
26	5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	16	(11.309.384.430)	(10.052.271.924)
30	6. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		218.881.209	(27.771.894.205)
31	7. Thu nhập khác		720.000.000	-
32	8. Chi phí khác		(578.019.553)	(662.330.881)
40	9. Lợi nhuận/(lỗ) khác		141.980.447	(662.330.881)
50	10. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		360.861.656	(28.434.225.086)
51	11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.1	-	-
60	12. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		360.861.656	(28.434.225.086)



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		360.861.656	(28.434.225.086)
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình		513.614.092	335.839.245
03	(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng	15	(3.768.486.754)	3.248.368.462
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.990.000.000)	(1.820.342)
06	Chi phí lãi vay	15	25.656.777.567	14.300.607.495
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.227.233.439)	(10.551.230.226)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(695.360.717)	1.457.201.246
11	Tăng các khoản phải trả		13.387.706.730	25.555.124.640
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		153.479.871	(383.087.710)
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.364.065.237)	(11.552.114.344)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(21.745.472.792)	4.525.893.606
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(2.269.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(294.700.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.500.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.850.000.000	1.820.342
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		25.350.000.000	(296.967.179.658)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	293.065.682.666
34	Tiền trả nợ gốc vay		(287.311.613)	(436.345.387)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(287.311.613)	292.629.337.279

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

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.317.215.595	188.051.227
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		395.270.108	207.218.881
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.712.485.703	395.270.108



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 18 ngày 12 tháng 10 năm 2022.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường) và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 6 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 9 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4 công ty con), với thông tin cụ thể 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 Mỹ 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 Đa Lạt, số 10 đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đa Lạt, tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 8.1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.3 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.4 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

**3.6 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán là chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.8 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.11 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh 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.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

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

**3.12 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.13 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

**3.14 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	96.230.911	96.931.435
Tiền gửi ngân hàng	816.254.792	298.338.673
Các khoản tương đương tiền (*)	2.800.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.712.485.703</b>	<b>395.270.108</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội có kỳ hạn dưới 3 tháng hưởng lãi suất từ 1 tới 5,6%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.165.512.553	5.162.962.553
Phải thu ngắn hạn khác	95.548.999	222.295.241
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 18)	4.540.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.801.061.552</b>	<b>5.385.257.794</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)

**6. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	-	-	-
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.902.805.553</b>	<b>-</b>	<b>5.158.462.553</b>	<b>-</b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
Số cuối năm	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	437.206.400	437.206.400
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	490.749.484	498.109.670	988.859.154
- Khấu hao trong năm	481.495.779	32.118.313	513.614.092
Số cuối năm	972.245.263	530.227.983	1.502.473.246
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	3.043.359.607	163.924.912	3.207.284.519
Số cuối năm	2.561.863.828	131.806.599	2.693.670.427

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 8.1)	741.951.890.000	741.951.890.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 8.2)	18.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 8.3)	(18.360.000.000)	(22.872.829.754)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>741.951.890.000</b>	<b>739.439.060.246</b>

Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 8.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	43.750.000	99,51%	437.500.000.000	-	99,51%	43.750.000	437.500.000.000	(3.248.368.462)
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	4.590.000	51%	304.451.890.000	-	51%	4.590.000	304.451.890.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>741.951.890.000</b>	<b>-</b>			<b>741.951.890.000</b>	<b>(3.248.368.462)</b>

Thông tin chi tiết về các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1.

#### 8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	-	-	-	-	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG	-	-	-	-	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>18.360.000.000</b>	<b>(18.360.000.000)</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(19.624.461.292)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

(\*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008 với số vốn điều lệ là 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

**8.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu năm	22.872.829.754	19.624.461.292
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.512.829.754)	-
Trích lập dự phòng trong năm	-	3.248.368.462
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm</b>	<b>18.360.000.000</b>	<b>22.872.829.754</b>

**9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	236.685.972	1.141.978.219	(998.711.071)	379.953.120
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.685.972</b>	<b>1.144.978.219</b>	<b>(1.001.711.071)</b>	<b>379.953.120</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.958.574.180	314.425.278	(167.548.319)	3.105.451.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.958.574.180</b>	<b>314.425.278</b>	<b>(167.548.319)</b>	<b>3.105.451.139</b>

**10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay	4.041.205.481	2.748.493.151
Các khoản khác	502.354.684	502.354.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.543.560.165</b>	<b>3.250.847.835</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	9.439.582	-
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 18)	10.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.009.439.582</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả dài hạn (*)	29.000.000.000	26.125.000.000
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 18)	-	5.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.000.000.000</b>	<b>31.225.000.000</b>

(\*) Số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và một cá nhân theo biên bản thỏa thuận ký ngày 30 tháng 12 năm 2022 được hoàn trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và không phải trả bất kỳ khoản lãi phát sinh, chậm trả nào.



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	287.316.000	287.316.000	287.311.613	(287.311.613)	287.316.000	287.316.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	24.000.000.000	-	24.000.000.000	24.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>287.316.000</b>	<b>287.316.000</b>	<b>24.287.311.613</b>	<b>(287.311.613)</b>	<b>24.287.316.000</b>	<b>24.287.316.000</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	1.029.554.613	1.029.554.613	-	(287.311.613)	742.243.000	742.243.000	
Vay đối tượng khác	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000	
Trái phiếu phát hành	236.612.466.666	236.612.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	212.972.466.666	212.972.466.666	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.342.021.279</b>	<b>292.342.021.279</b>	<b>360.000.000</b>	<b>(24.287.311.613)</b>	<b>268.414.709.666</b>	<b>268.414.709.666</b>	

**12.1 Các khoản vay ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng	Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2021, đáo hạn ngày 18 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	9,5% cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.	Thế chấp bằng tài sản là xe ô tô Volvo theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số BAA/21/05/336 ký ngày 18 tháng 5 năm 2021 với Công ty TNHH Ô tô Bắc Âu Hà Nội
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>	1.029.559.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.029.559.000</b>		
Trong đó:			
- Vay dài hạn đến hạn trả	287.316.000		
- Vay dài hạn	742.243.000		

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. VAY (tiếp theo)

#### 12.2 Vay từ các đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ các cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Trần Đức Thanh	30.000.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	0%	Tin chấp
Nguyễn Minh Quang	24.700.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	0%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.700.000.000</b>			

#### 12.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá trình bày như sau:

Trái chủ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	240.000.000.000	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 kỳ 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
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.027.533.334)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.972.466.666</b>			
Trong đó:				
Trái phiếu phải trả và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm tới	24.360.000.000			
Trái phiếu phải trả và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong dài hạn	212.612.466.666			

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**13.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(480.736.935.334)	448.718.064.666
- Lỗ thuần trong năm	-	-	(28.434.225.086)	(28.434.225.086)
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(509.171.160.420)	420.283.839.580
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(509.171.160.420)	420.283.839.580
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	360.861.656	360.861.656
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(508.810.298.764)	420.644.701.236

**13.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đồng	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	-

**13.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

**13.4 Cổ phiếu**

	Số lượng (cổ phiếu)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	90.500.000	90.500.000
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ</b>	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và vốn góp	5.500.000.000	-
Cổ tức được chia từ công ty con	27.490.000.000	-
Lãi tiền gửi	42.213.452	1.820.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.032.213.452</b>	<b>1.820.342</b>

15. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	25.656.777.567	14.300.607.495
Chi phí phát hành trái phiếu	360.000.000	212.466.666
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng đầu tư	(4.512.829.754)	3.248.368.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.503.947.813</b>	<b>17.761.442.623</b>

16. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	7.702.263.361	5.708.670.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.830.659.756	4.007.762.485
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	744.343.000	-
Chi phí khấu hao	32.118.313	335.839.245
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.309.384.430</b>	<b>10.052.271.924</b>

17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**17.1 Chi phí thuế TNDN**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	360.861.656	(28.434.225.086)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	72.172.331	(5.686.845.017)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.547.999.141	2.860.121.499
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	37.162.013	195.817.992
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	1.840.666.515	2.630.905.526
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	(5.498.000.000)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**17.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**17.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2017	2022	369.980.292.662	-	369.980.292.662	-
2018	2023	7.872.782.201	-	-	7.872.782.201
2020	2025	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494
2021	2026	13.154.527.631	-	-	13.154.527.631
2022	2027	9.203.332.574	-	-	9.203.332.574
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>407.004.391.562</b>	<b>-</b>	<b>369.980.292.662</b>	<b>37.024.098.900</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

Theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 ("Nghị định 132"), Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ theo quy định tại Nghị định 132 phát sinh trong các năm tài chính trước liên tục trong vòng 5 năm sang các kỳ tiếp theo để xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của các kỳ tiếp theo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có tổng số chi phí lãi vay không được khấu trừ phát sinh trong các năm trước còn được chuyển sang các kỳ tiếp theo là chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển đến năm	Chi phí lãi vay không được khấu trừ (*)	Đã khấu trừ đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Còn được khấu trừ	Còn được khấu trừ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2021	2026	14.300.607.495	-	-	14.300.607.495
2022	2027	17.739.995.705	-	-	17.739.995.705
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.040.603.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32.040.603.200</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do tại thời điểm hiện tại Công ty chưa chắc chắn có thể sử dụng phần chi phí lãi vay không được khấu trừ này để giảm thu nhập chịu thuế trong tương lai.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và trong năm tài chính kế thúc cùng ngày bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH NVT Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Công ty con
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Công ty con
Công ty TNHH Tasco Land	Chung Thành viên HĐQT/Ban Giám đốc – Ông Vũ Hoàng Linh
Bà Nguyễn Thúy Liên	Kế toán trưởng

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã được trình bày tại mục Thông tin chung

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia Cổ tức nhận được	22.950.000.000 17.850.000.000	- -
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Công ty con	Nhận tiền tạm ứng vốn	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Công ty con	Cổ tức được chia	4.540.000.000	-

#### *Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Số dư các khoản phải thu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Công ty con	Phải thu cổ tức	4.540.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.540.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Công ty con	Tạm ứng vốn	10.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Tạm ứng vốn	-	5.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>5.100.000.000</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc (\*):

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Chức danh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 10 năm 2022, Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 23 tháng 6 năm 2021) và Tổng Giám đốc (từ ngày 23 tháng 6 năm 2021)	1.156.500.000	1.662.000.000
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc	934.708.333	759.500.000
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 3 năm 2022)	933.333.336	-
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 6 năm 2021)	-	425.000.000
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2021)	-	742.643.600
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.024.541.669</b>	<b>3.589.143.600</b>

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

11/01/2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

