



Grant Thornton

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
và các công ty con

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 34

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) soát xét.

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong giai đoạn và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị	Chức vụ
Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch
Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát	Chức vụ
Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên
Ông Vũ Hà Nam	Thành viên

Ban Giám đốc

Ban Giám đốc	Chức vụ
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu:

- Áp dụng chính sách kế toán thích hợp với các ước tính và xét đoán thận trọng, hợp lý và được áp dụng thống nhất;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Tập đoàn hiệu quả thông qua các quyết định trọng yếu có ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động và các đánh giá mà những quyết định và/hoặc hướng dẫn này đã được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

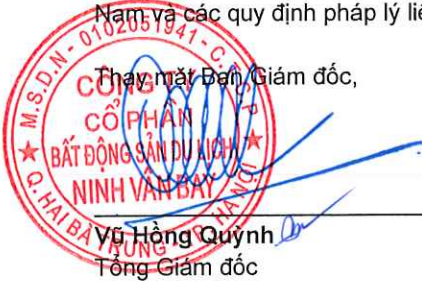
Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn, do vậy có những bước thích hợp để phòng ngừa và phát hiện gian lận và các điều bất thường.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ, cùng với các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Grant Thornton (Vietnam) Limited
18th Floor
Hoa Binh International Office Building
106 Hoang Quoc Viet Street
Cau Giay District, Hanoi
Vietnam

T +84 24 3850 1686
F +84 24 3850 1688

Số: 23-11-005-2

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh giải trình khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 34.

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

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm cho mục đích so sánh, đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác, với báo cáo kiểm toán phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2023 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, bao gồm cho mục đích so sánh, đã được soát xét bởi các kiểm toán viên khác, với báo cáo soát xét phát hành ngày 29 tháng 8 năm 2022 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

GRANT THORNTON
(VIỆT NAM)

Nguyễn Tuấn Nam

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0808-2023-068-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	151.279.382.606	152.590.514.188
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	34.345.486.326	35.936.545.365
Tiền		111	8.844.585.989	8.086.545.365
Các khoản tương đương tiền		112	25.500.900.337	27.850.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	2.800.000.000	2.300.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	123	2.800.000.000	2.300.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	86.877.181.913	90.186.772.207
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	131	4.586.426.703	8.244.989.182
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	132	19.687.938.500	27.055.657.665
Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	230.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	9	136	73.377.529.245	66.272.529.894
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	137	(11.004.712.535)	(11.616.404.534)
Hàng tồn kho	11	140	14.775.221.391	13.591.497.551
Hàng tồn kho		141	14.775.221.391	13.591.497.551
Tài sản ngắn hạn khác		150	12.481.492.976	10.575.699.065
Chi phí trả trước ngắn hạn	12	151	7.063.270.628	5.677.410.629
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	5.418.222.348	4.898.288.436

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Tài sản dài hạn		200	951.929.194.602	946.649.218.316
Các khoản phải thu dài hạn		210	54.000.000	54.000.000
Phải thu dài hạn khác	9	216	54.000.000	54.000.000
Tài sản cố định		220	573.167.150.452	583.930.302.938
Tài sản cố định hữu hình	13	221	220.208.026.673	224.625.551.937
- Nguyên giá		222	462.294.283.928	453.791.671.527
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(242.086.257.255)	(229.166.119.590)
Tài sản cố định vô hình	14	227	352.959.123.779	359.304.751.001
- Nguyên giá		228	472.090.564.087	472.090.564.087
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(119.131.440.308)	(112.785.813.086)
Tài sản dở dang dài hạn	15	240	103.363.751.613	98.314.334.867
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	103.363.751.613	98.314.334.867
Đầu tư tài chính dài hạn	16	250	25.254.139.320	6.894.139.320
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	25.254.139.320	25.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	-	(18.360.000.000)
Tài sản dài hạn khác		260	250.090.153.217	257.456.441.191
Chi phí trả trước dài hạn	12	261	143.207.768.966	143.788.168.915
Lợi thế thương mại	17	269	106.882.384.251	113.668.272.276
Tổng tài sản		270	1.103.208.577.208	1.099.239.732.504

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

tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	558.498.733.690	566.397.612.597
Nợ ngắn hạn		310	124.882.180.183	149.381.644.346
Phải trả người bán ngắn hạn	18	311	21.913.731.540	24.343.526.876
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	312	23.134.759.811	26.530.351.006
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	313	17.509.710.569	19.422.396.483
Phải trả người lao động		314	6.817.633.075	5.297.598.256
Chi phí phải trả ngắn hạn	20	315	17.335.182.280	19.136.389.350
Phải trả ngắn hạn khác	22	319	8.102.918.922	11.609.358.459
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	320	27.327.515.988	41.462.124.728
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	2.740.727.998	1.579.899.188
Nợ dài hạn		330	433.616.553.507	417.015.968.251
Phải trả dài hạn khác	22	337	72.450.000.000	29.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	338	253.465.991.689	278.949.749.683
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	341	107.700.561.818	109.066.218.568
Vốn chủ sở hữu		400	544.709.843.518	532.842.119.907
Vốn chủ sở hữu	25	410	544.709.843.518	532.842.119.907
Vốn góp của chủ sở hữu		411	905.000.000.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a	905.000.000.000	905.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		412	24.455.000.000	24.455.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	269.596.844	269.596.844
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421	(710.416.823.444)	(717.572.144.844)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a	(717.572.144.844)	(704.668.204.968)
- LNST chưa phân phối kỳ này		421b	7.155.321.400	(12.903.939.876)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát		429	325.402.070.118	320.689.667.907
Tổng nguồn vốn		440	1.103.208.577.208	1.099.239.732.504



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2023
Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúy Liên
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	01	184.783.647.173	166.808.383.272
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	37.670.368	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	184.745.976.805	166.808.383.272
Giá vốn hàng bán	28, 33	11	88.931.246.157	80.349.032.426
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	95.814.730.648	86.459.350.846
Doanh thu hoạt động tài chính	29	21	2.696.243.913	1.541.080.444
Chi phí tài chính	30	22	(305.358.441)	13.108.780.260
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	17.142.686.041	12.649.592.264
Chi phí bán hàng	31, 33	25	23.182.930.751	17.235.394.806
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32, 33	26	45.981.777.678	39.918.460.587
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	29.651.624.573	17.737.795.637
Thu nhập khác		31	417.955.065	155.314.912
Chi phí khác		32	267.467.075	264.081.459
Lãi/(Lỗ) khác		40	150.487.990	(108.766.547)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	29.802.112.563	17.629.029.090
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	51	9.329.797.778	7.320.023.044
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	52	(1.365.656.752)	(1.386.403.171)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	21.837.971.537	11.695.409.217
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ	25	61	7.155.321.400	(5.789.846.529)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	62	14.682.650.137	17.485.255.746
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	26	70	79	(64)



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúy Liên
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	29.802.112.563	17.629.029.090
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định		02	23.734.570.752	22.698.104.049
Thay đổi các khoản dự phòng		03	(18.971.691.999)	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		04	-	(133.645.780)
Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		05	(2.585.192.779)	(1.465.648.228)
Chi phí lãi vay		06	17.142.686.041	12.649.592.264
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
		08	49.122.484.578	51.377.431.395
Thay đổi các khoản phải thu		09	4.117.125.527	10.980.093.476
Thay đổi hàng tồn kho		10	(1.183.723.840)	242.228.757
Thay đổi các khoản phải trả		11	39.575.838.527	19.320.823.413
Thay đổi chi phí trả trước		12	(805.460.050)	(1.161.057.757)
Tiền lãi vay đã trả		14	(17.672.373.029)	(12.366.852.537)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(14.643.773.726)	(16.569.926)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	(687.278.938)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	57.822.839.049	68.376.096.821

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

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	(11.234.946.987)	(21.639.903.536)
Tiền chi cho đơn vị khác vay		23	(2.500.000.000)	(21.100.000.000)
Tiền thu hồi cho vay từ đơn vị khác		24	2.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay nhận được		27	1.869.415.633	1.395.924.377
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	(9.865.531.354)	(41.343.979.159)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay		33	-	6.304.000.000
Tiền trả nợ gốc vay		34	(39.798.366.734)	(27.186.871.601)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(9.750.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	(49.548.366.734)	(20.882.871.601)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	(1.591.059.039)	6.149.246.061
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	60	35.936.545.365	22.048.716.858
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		61	-	16.788.906
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	70	34.345.486.326	28.214.751.825

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúy Liên
Người lập/Kế toán trưởng

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

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh 25).

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 4 công ty con như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	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 lưu hành.	51,00	51,00
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	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.	99,51	99,51
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	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 lưu hành.	62,10	62,41
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Khu biệt thự Ana Mandara Dalat, số 10 đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.	56,47	56,75

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty và các công ty con có 576 nhân viên (31 tháng 12 năm 2022: 537 nhân viên).

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") bắt đầu ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập trên đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam ("VNĐ").

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

3.1 Cơ sở chung lập báo cáo tài chính

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

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

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

3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 tỷ 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.

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 được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.2 Ước tính kế toán

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng mà ngân hàng buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổng 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.

Dự phòng giảm giá 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu 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 được đánh giá theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan để đưa hàng tồn kho đến vị trí và điều kiện hiện tại.

Giá vốn hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ các chi phí sản xuất để hoàn thành sản phẩm, chi phí tiếp thị và phân phối sản phẩm sau khi đã lập dự phòng cho hàng hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển. Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v..) có thể xảy ra đối với vật tư tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khi tài sản được bán hay không thể sử dụng được nữa, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được loại khỏi tài khoản và lãi, lỗ phát sinh từ việc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Nguyên giá

Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua của tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì nguyên giá ban đầu được tính bằng cách lấy tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình. Nguyên giá TSCĐ hình thành qua xây dựng cơ bản bao gồm cả chi phí lắp đặt, chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, với thời gian khấu hao như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc, thiết bị	8 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10
Tài sản cố định khác	5

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 các chi phí phát sinh để mua quyền sử dụng đất và mặt biển chính thức và các chi phí san lấp mặt bằng. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất được xác định dựa trên giá trị được Nhà nước phê duyệt tại thời điểm mua. Giá trị hao mòn được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên khoảng thời gian thuê từ 33 đến 45 năm.

Phần mềm máy tính

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

4.9 Thuê hoạt động

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

4.10 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là toàn bộ trị giá tài sản cố định đang mua sắm, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí nhà cửa, máy móc và thiết bị đang trong quá trình xây dựng hoặc lắp đặt, chi phí sửa

chứa lớn tài sản cố định dở dang hoặc đã hoàn thành chưa bàn giao hoặc chưa đưa vào sử dụng. Khấu hao không được trích trong giai đoạn này mà chỉ được trích khi việc xây dựng và lắp đặt đã hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng dự định mà khi đó các chi phí liên quan mới được chuyển thành tài sản cố định hữu hình.

4.11 Chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng

Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng bao gồm các chi phí sửa chữa cải tạo duy trì hoạt động của các cơ sở hạ tầng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy Ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng vào ngày 22 tháng 11 năm 2005 trong thời hạn 50 năm. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được 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

4.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng (nếu có) của bên bị mua. Tài sản là lợi thế thương mại được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong 10 năm.

Lợi thế thương mại âm (phát sinh khi phần sở hữu của Tập đoàn trên giá trị hợp lý của tài sản thuần vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh) được ghi nhận trực tiếp như một khoản lãi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày mua.

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

4.13 Nợ phải trả và chi phí trích trước

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

4.14 Chi phí đi vay

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

4.15 Các khoản dự phòng nợ phải trả

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

4.16 Lợi ích nhân viên

Công ty không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi nào cho người lao động ngoại trừ các khoản phúc lợi bắt buộc của Chính phủ Việt Nam theo các quy định pháp luật hiện hành về lao động, việc làm và các lĩnh vực liên quan, được quản lý bởi Bảo hiểm Xã hội Việt Nam thông qua các cơ quan Bảo hiểm Xã hội địa phương. Các khoản phúc lợi bắt buộc này bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Tại cơ quan bảo hiểm xã hội địa

phương, Công ty 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.

4.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

4.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp

Vốn cổ phần thể hiện giá trị danh nghĩa của các cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư nhận được từ việc phát hành cổ phiếu được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành cổ phiếu được khấu trừ khỏi phần thặng dư, trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

4.19 Cổ tức

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

4.20 Doanh thu

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 Công ty được xác lập.

Lãi tiền gửi

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với các cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản và công nợ đó. Ngoài ra, các khoản lỗ có thể mang sang năm kế tiếp cũng như các khoản thuế thu nhập phải trả khác được ghi nhận là tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả luôn được ghi nhận đầy đủ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có thể được sử dụng bởi lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được tính, không chiết khấu, bằng thuế suất dự kiến áp dụng cho giai đoạn ghi nhận tương ứng, với điều kiện những tài sản và nợ thuế thu nhập này được thực hiện hoặc được thực hiện chắc chắn tại ngày bảng cân đối kế toán. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

4.22 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. Báo cáo bộ phận chủ yếu của công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

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

4.23 Lãi/lỗ 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.

4.24 Các bên liên quan

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

4.25 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng được công bố trừ khi không xác định được khả năng phát sinh một khoản chi dẫn đến suy giảm lợi ích kinh tế.

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

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

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

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

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

4.28 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	768.375.968	624.409.951
Tiền gửi ngân hàng	8.076.210.021	7.462.135.414
	8.844.585.989	8.086.545.365
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	25.500.900.337	27.850.000.000
	34.345.486.326	35.936.545.365

(*) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại và các tổ chức tài chính có kỳ hạn dưới 3 tháng hưởng lãi suất từ 0,5% đến 7,5%/năm.

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng nhưng dưới 12 tháng hưởng lãi suất từ 4,25% đến 7,2%/năm.

7. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Phải thu bên thứ ba		
TUI Deutschland GmbH	-	975.041.098
Công ty Cổ phần giải pháp ADD	1.173.600.000	777.600.000
Công ty Cổ phần nhựa Đồng Nai	498.475.993	756.234.955
Thomas Cook Asia	-	611.691.999
Các khách hàng khác	2.818.088.884	5.074.959.304
	4.490.164.877	8.195.527.356
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 35)		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	49.461.826	49.461.826
Công ty TNHH Tasco Land	46.800.000	-
	96.261.826	49.461.826
	4.586.426.703	8.244.989.182

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Trả trước cho bên thứ ba		
Công ty Cổ phần VII Land	-	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	5.748.203.096	6.600.000.000
Các đối tượng khác	13.939.735.404	13.255.657.665
	19.687.938.500	27.055.657.665

9. Phải thu khác

	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	46.180.000.000	24.000.000.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (**)	7.066.800.000	14.133.600.000
Tạm ứng phát triển dự án (***)	280.124.837	8.678.517.560
Phải thu về chi phí thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	7.318.821.559	7.059.125.011
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp tác đầu tư	1.160.954.491	445.177.345
Khác	1.194.852.358	1.780.133.978
	73.377.529.245	66.272.529.894
Dài hạn		
Khác	54.000.000	54.000.000
	73.431.529.245	66.326.529.894

(*) Các khoản hợp tác đầu tư với kỳ hạn dưới 12 tháng và tỷ suất lợi nhuận cơ hội 8%-9%/năm. Lãi được trả khi kết thúc thời hạn hợp tác đầu tư.

(**) Phản ánh khoản tiền thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư số 2416/SKHĐT- HTĐT đối với dự án du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết ký ngày 30 tháng 6 năm 2022.

(***) Phản ánh khoản tạm ứng cho các cá nhân tại công ty con để thực hiện với dự án du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết.

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu khách hàng				
Thomas Cook Asia	-	-	611.691.999	(611.691.999)
	-	-	611.691.999	(611.691.999)
Phải thu khác				
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	(2.468.734.718)	2.468.734.718	(2.468.734.718)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thạch Hưng	2.689.727.835	(2.689.727.835)	2.689.727.835	(2.689.727.835)
	5.158.462.553	(5.158.462.553)	5.158.462.553	(5.158.462.553)
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	(744.343.000)	744.343.000	(744.343.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	(1.264.130.493)	1.264.130.493	(1.264.130.493)
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	(1.067.312.329)	1.067.312.329	(1.067.312.329)
Các đối tượng khác	2.770.464.160	(2.770.464.160)	2.770.464.160	(2.770.464.160)
	5.846.249.982	(5.846.249.982)	5.846.249.982	(5.846.249.982)
	11.004.712.535	(11.004.712.535)	11.616.404.534	(11.616.404.534)

11. Hàng tồn kho

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Nguyên vật liệu	6.124.706.544	-	6.038.115.908	-
Công cụ, dụng cụ	8.650.514.847	-	7.553.381.643	-
	14.775.221.391	-	13.591.497.551	-

12. Chi phí trả trước

	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.652.386.994	3.755.674.740
Chi phí sửa chữa tài sản	141.852.253	220.021.143
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.269.031.381	1.701.714.746
	7.063.270.628	5.677.410.629
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.589.130.646	12.690.139.897
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	4.254.058.916	1.658.439.550
Lợi thế quyền thuê đất (*)	123.087.192.754	125.030.519.451
Chi phí thuê đất, giải phóng mặt bằng, thuê văn phòng	2.685.361.636	2.954.159.770
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.592.025.014	1.454.910.247
	143.207.768.966	143.788.168.915
	150.271.039.594	149.465.579.544

(*) Lợi thế quyền thuê đất với tổng diện tích 69.372,6 m² đất tại đường Lê Lai, Nguyễn Khuyến, Trần Bình Trọng, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc xây dựng, tôn tạo khu biệt thự Lê Lai theo hợp đồng thuê nhà và thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với nhà số 66/HĐ-KDN ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng và hợp đồng thuê đất số 98/HĐ-TĐ ngày 22 tháng 11 năm 2005, căn cứ theo Quyết định 335/QĐ-UB ngày 7 tháng 2 năm 2005 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hai hợp đồng thuê trên đều có thời hạn 50 năm.

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ		VNĐ	VNĐ
Nguyên giá						
1 tháng 1 năm 2023	319.434.273.752	69.603.431.130	56.798.054.705	7.770.085.854	185.826.086	453.791.671.527
Đầu tư XDCB hoàn thành (Thuyết minh 15)	5.156.277.469	414.030.582	-	-	-	5.570.308.051
Mua mới	-	799.776.455	1.416.957.818	374.470.077	341.100.000	2.932.304.350
30 tháng 6 năm 2023	324.590.551.221	70.817.238.167	58.215.012.523	8.144.555.931	526.926.086	462.294.283.928
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2023	(142.566.800.702)	(52.342.675.367)	(26.753.651.976)	(7.435.209.071)	(67.782.474)	(229.166.119.590)
Khấu hao trong năm	(7.576.691.630)	(966.273.006)	(4.209.738.852)	(146.161.667)	(21.272.510)	(12.920.137.665)
30 tháng 6 năm 2023	(150.143.492.332)	(53.308.948.373)	(30.963.390.828)	(7.581.370.738)	(89.054.984)	(242.086.257.255)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2023	176.867.473.050	17.260.755.763	30.044.402.729	334.876.783	118.043.612	224.625.551.937
30 tháng 6 năm 2023	174.447.058.889	17.508.289.794	27.251.621.695	563.185.193	437.871.102	220.208.026.673

Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết với nguyên giá là 58.764.833.771 VNĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (31 tháng 12 năm 2022: 58.764.833.771 VNĐ), nhưng còn đang sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tài sản cố định hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 71.556.911.432 VNĐ (31 tháng 12 năm 2022: 72.793.309.062 VNĐ) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản Công ty vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất và mặt biển VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2023	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
30 tháng 6 năm 2023	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2023	(107.800.041.339)	(4.985.771.747)	(112.785.813.086)
Hao mòn trong năm	(6.269.787.424)	(75.839.798)	(6.345.627.222)
30 tháng 6 năm 2023	(114.069.828.763)	(5.061.611.545)	(119.131.440.308)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2023	358.741.754.698	562.996.303	359.304.751.001
30 tháng 6 năm 2023	352.471.967.274	487.156.505	352.959.123.779

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm:

- Diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ. Tài sản quyền sử dụng đất này cùng với tài sản gắn liền trên đất sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 23.
- Diện tích 37.942,68 m² đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được sử dụng cho việc kinh doanh Khu du lịch sinh thái theo Quyết định giao đất số 1121/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận.

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	98.314.334.867	78.765.580.660
Tăng trong kỳ	13.735.661.245	53.375.309.546
Đầu tư XD/CB hoàn thành (Thuyết minh 13)	(5.570.308.051)	(33.191.141.159)
Kết chuyển ghi nhận chi phí trả trước	(3.115.936.448)	(635.414.180)
Số dư cuối kỳ/năm	103.363.751.613	98.314.334.867
Trong đó:		
Dự án Khu du lịch sinh thái tại Bình Thuận (*)	96.510.311.021	90.002.664.257
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – giai đoạn 2	4.243.078.959	3.358.328.539
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	2.610.361.633	4.953.342.071
	103.363.751.613	98.314.334.867

(*) Bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đầu tư và xây dựng Khu du lịch sinh thái tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn.

16. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	4,58%	4,58%	4,58%	4,58%
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 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	18.360.000.000	-	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (**)	6.894.139.320	-	6.894.139.320	-
	25.254.139.320	-	25.254.139.320	(18.360.000.000)

(*) 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 VNĐ. 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.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 183.600 cổ phần nêu trên cho một Công ty khác với tổng giá trị hợp đồng bằng giá gốc của khoản đầu tư. Hợp đồng chuyển nhượng này sau đó đã được hoàn thành và thanh toán sau kỳ (Thuyết minh 39).

Theo đó tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đánh giá khoản đầu tư này không bị suy giảm giá trị và hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá đầu tư đã lập và ghi giảm chi phí tài chính trong kỳ (Thuyết minh 30).

(**) Công ty Cổ phần Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010 với số vốn điều lệ là 100 tỷ VNĐ. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.

17. 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 2023	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
30 tháng 6 năm 2023	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Giá trị phân bổ lũy kế			
1 tháng 1 năm 2023	(134.930.134.599)	(21.975.122.315)	(156.905.256.914)
Phân bổ trong kỳ	-	(6.785.888.025)	(6.785.888.025)
30 tháng 6 năm 2023	(134.930.134.599)	(28.761.010.340)	(163.691.144.939)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2023	-	113.668.272.276	113.668.272.276
30 tháng 6 năm 2023	-	106.882.384.251	106.882.384.251

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Số tiền VNĐ	trả nợ VNĐ	Số tiền VNĐ	trả nợ VNĐ
Phải trả cho bên thứ ba				
IHG Hotel & Resorts	1.269.940.468	1.269.940.468	1.411.596.989	1.411.596.989
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459
Phải trả đối tượng khác	12.076.247.053	12.076.247.053	10.072.332.249	10.072.332.249
	14.912.715.980	14.912.715.980	13.050.457.697	13.050.457.697
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 35)				
Sustainable Luxury Mauritius Limited	5.772.259.056	5.772.259.056	9.491.634.719	9.491.634.719
Công ty TNHH Tasco Land	1.228.756.504	1.228.756.504	1.801.434.460	1.801.434.460
	7.001.015.560	7.001.015.560	11.293.069.179	11.293.069.179
	21.913.731.540	21.913.731.540	24.343.526.876	24.343.526.876

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Trả trước từ bên thứ ba		
Khách cá nhân	15.820.239.277	19.835.936.103
Công ty lữ hành	7.253.695.071	6.600.953.077
	23.073.934.348	26.436.889.180
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh 35)	60.825.463	93.461.826
	23.134.759.811	26.530.351.006

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	11.768.280.933	11.277.072.141
Lãi vay phải trả	3.517.794.520	4.047.481.508
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	598.432.760	608.373.144
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.450.674.067	3.203.462.557
	17.335.182.280	19.136.389.350

21. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30 tháng 6 năm 2023	Trong năm		31 tháng 12 năm 2022
	Số tiền	Phải nộp	Đã nộp	Số tiền
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	6.930.682.303	18.560.799.655	(14.487.094.835)	2.856.977.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.313.107.850	9.329.797.778	(14.643.773.726)	14.627.083.798
Thuế thu nhập cá nhân	729.083.510	3.414.193.125	(4.027.633.352)	1.342.523.737
Thuế khác	536.836.906	2.013.561.513	(2.072.536.072)	595.811.465
	17.509.710.569	33.318.352.071	(35.231.037.985)	19.422.396.483

22. Phải trả khác

	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	1.069.691.329	4.359.443.404
Quỹ từ thiện	1.103.570.691	1.652.450.232
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	1.855.571.955	2.370.716.021
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.074.084.947	3.226.748.802
	8.102.918.922	11.609.358.459
Dài hạn		
Phải trả dài hạn (*)	72.450.000.000	29.000.000.000
	80.552.918.922	40.609.358.459

(*) Số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và các cá nhân theo biên các bản thỏa thuận đã ký kết sẽ được hoàn trả muộn nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Các khoản phải trả không chịu lãi và không có tài sản đảm bảo.

23. Vay

Vay ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ	Giảm VNĐ	Giá trị VNĐ
Vay ngắn hạn	-	-	(14.134.608.740)	14.134.608.740
Vay ngắn hạn	-	-	(14.134.608.740)	14.134.608.740
Vay dài hạn đến hạn trả				
Vay ngân hàng (i)	287.316.000	287.316.000	(143.658.000)	287.316.000
Vay ngân hàng (ii)	2.440.199.988	2.440.199.988	(1.220.099.994)	2.440.199.988
Vay ngân hàng (iii)	600.000.000	600.000.000	(300.000.000)	600.000.000
Trái phiếu phát hành (iv)	24.000.000.000	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000
	27.327.515.988	27.327.515.988	(25.663.757.994)	27.327.515.988
	27.327.515.988	27.327.515.988	(39.798.366.734)	41.462.124.728

Vay dài hạn

Vay ngân hàng (i)	598.585.000	598.585.000	(143.658.000)	742.243.000
Vay ngân hàng (ii)	7.464.940.023	7.464.940.023	(1.220.099.994)	8.685.040.017
Vay ngân hàng (iii)	1.550.000.000	1.550.000.000	(300.000.000)	1.850.000.000
Vay cá nhân khác (v)	54.700.000.000	54.700.000.000	-	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành	189.152.466.666	189.152.466.666	(24.000.000.000)	212.972.466.666
	253.465.991.689	253.465.991.689	(25.663.757.994)	278.949.749.683
	280.793.507.677	280.793.507.677	(65.462.124.728)	320.411.874.411

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

Khoản vay /Trái chủ	Đối tượng cho vay	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2023 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	01/2021/9886181 /HĐTĐ	885.901.000	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 Áu Hà Nội.

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con

Khoản vay	Đối tượng cho vay /Trái chủ	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(ii)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	7246.22.800.2943951.TD	9.905.140.011	60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2027	7,9 – 10,3%	Toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc của Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại Chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, BĐ 292540, BĐ 292931 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011 và 2 xe ô tô.
(iii)	Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Lâm Đồng	LDO.DN.12.221121	2.150.000.000	60 tháng kể từ thời điểm giải ngân	8,5% cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân và sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần	02 xe ô tô con nhãn hiệu Volvo thuộc sở hựu của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An.
(iv)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	49.21-002513797 .HDDM	Mệnh giá trái phiếu 216.000.000.000 năm 2031. Chi phí phát hành trái phiếu: (2.847.533.334) hàng năm cho tới khi đáo hạn.	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán theo lộ trình 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.
(v)	Trần Đức Thanh	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	30.000.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	0%	Tín chấp
	Nguyễn Minh Quang	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	24.700.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	0%	Tín chấp

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lỗ lũy kế		Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát		Tổng VND
	VND		VND		VND		VND		VND		
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2022	905.000.000.000	-	24.455.000.000	-	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	317.318.469.462	542.530.861.338		
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(170.247.925)	(170.247.925)		
Trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (Lỗ) Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(156.000.000)	(156.000.000)	-	(156.000.000)		
Số dư tại 30 tháng 6 năm 2022	905.000.000.000	-	24.455.000.000	-	269.596.844	(710.458.051.497)	219.266.545.347	334.633.477.283	553.909.022.630		
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2023	905.000.000.000	-	24.455.000.000	-	269.596.844	(717.572.144.844)	212.152.452.000	320.689.667.907	532.842.119.907		
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	-	(9.800.000.000)	(9.800.000.000)		
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (**)	-	-	-	-	-	-	-	(170.247.926)	(170.247.926)		
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	7.155.321.400	7.155.321.400	14.682.650.137	21.837.971.537		
Số dư tại 30 tháng 6 năm 2023	905.000.000.000	-	24.455.000.000	-	269.596.844	(710.416.823.444)	219.307.773.400	325.402.070.118	544.709.843.518		

(*) Cổ tức tạm ứng đợt 1 năm 2023 cho các cổ đông không kiểm soát tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - một công ty con trong Tập đoàn với tỷ lệ là 22,22%/mệnh giá, theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 15/2023/QĐ-HĐQT vào ngày 13 tháng 6 năm 2023.

(**) 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, theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 17 tháng 8 năm 2017.

25. Vốn góp chủ sở hữu

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

Cổ phiếu phát hành:

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	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	-	-	-	-

Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc	Giai đoạn 6 tháng kết thúc
	ngày 30 tháng 6 năm 2023	ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Số cổ phiếu đầu kỳ	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ	-	-
Số cổ phiếu cuối kỳ	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	90.500.000	90.500.000

26. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc	Giai đoạn 6 tháng kết thúc
	ngày 30 tháng 6 năm 2023	ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho các cổ đông	7.155.321.400	(5.789.846.529)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ	90.500.000	90.500.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên 1 cổ phiếu	79	(64)

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc	Giai đoạn 6 tháng kết thúc
	ngày 30 tháng 6 năm 2023	ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	140.312.824.057	122.867.686.821
Doanh thu bán hàng hóa	44.470.823.116	43.940.696.451
	184.783.647.173	166.808.383.272

28. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	59.868.268.278	63.737.323.033
Giá vốn của hàng hóa đã bán	29.062.977.879	16.611.709.393
	88.931.246.157	80.349.032.426

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	645.387.029	751.492.122
Lãi từ hợp tác đầu tư	1.939.805.750	714.156.106
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	111.051.134	75.432.216
	2.696.243.913	1.541.080.444

30. Chi phí tài chính

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	17.142.686.041	12.649.592.264
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(18.360.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	180.000.000	180.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	730.172.865	278.455.098
Khác	1.782.653	732.898
	(305.358.441)	13.108.780.260

31. Chi phí bán hàng

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí dịch vụ quản lý	9.531.433.910	8.948.729.182
Chi phí nhân viên	3.627.441.175	1.571.933.910
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	9.481.015.345	6.325.440.040
Chi phí khác	543.040.321	389.291.674
	23.182.930.751	17.235.394.806

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên	18.758.955.692	16.259.163.457
Chi phí khấu hao	143.683.868	373.384.850
Phí phục vụ chia cho nhân viên	7.499.796.218	6.650.400.977
Lợi thế thương mại phân bổ	6.785.888.025	6.730.113.602
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.763.725.054	8.245.003.241
Chi phí khác	2.029.728.821	1.660.394.460
	45.981.777.678	39.918.460.587

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

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	61.772.503.260	49.248.244.105
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.951.177.382	44.364.232.330
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	23.691.521.308	24.555.362.593
Chi phí nguyên vật liệu	12.395.461.992	16.974.386.546
Chi phí khác bằng tiền	4.285.290.644	2.360.662.245
	158.095.954.586	137.502.887.819

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo các điều khoản trong Luật Thuế TNDN sửa đổi số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2014, thuế suất thuế TNDN chung là 20% áp dụng kể từ năm 2016.

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

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	29.802.112.563	17.629.029.090
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 132/2022/NĐ-CP	8.717.655.183	11.648.537.260
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.126.595.073	1.503.302.550
Phân bổ lợi thế thương mại	6.785.888.025	6.730.113.602
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất	457.827.199	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong kỳ	3.188.983	5.894.993.930
Lỗi lũy kế từ các kỳ trước đã sử dụng	(7.072.561.889)	(13.655.027.440)
Thu nhập chịu thuế	39.820.705.137	29.750.948.992
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính	7.964.141.026	5.950.189.799
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	(16.569.926)
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	7.964.141.026	5.933.619.873
Thuế TNDN hoãn lại	1.365.656.752	1.386.403.171
Tổng chi phí thuế TNDN năm hiện hành	9.329.797.778	7.320.023.044

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

Lỗ thuế chuyển sang từ các năm trước

Lỗ thuế có thể được mang sang kỳ sau để bù trừ vào thu nhập chịu thuế tối đa 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau phụ thuộc vào kết quả kiểm tra thuế của cơ quan thuế địa phương. Lỗ thuế ước tính có thể dùng để tính bù trừ vào thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ cho các năm sau được tính như sau:

Năm	Tình trạng	Lỗ thuế VNĐ	Lỗ đã sử dụng VNĐ	Lỗ quá hạn VNĐ	Lỗ mang sang VNĐ	Năm hết hạn
2018	Chưa quyết toán	7.872.782.201	(7.072.561.889)	-	800.220.312	2023
2020	Chưa quyết toán	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494	2025
2021	Chưa quyết toán	13.154.527.631	-	-	13.154.527.631	2026
2022	Chưa quyết toán	9.203.332.574	-	-	9.203.332.574	2027
		37.024.098.900	(7.072.561.889)	-	29.951.537.011	

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 mẹ 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:

Năm	Tình trạng	Chi phí lãi vay không được khấu trừ		Còn được khấu trừ		Năm hết hạn
		VND	VND	VND	VND	
2021	Chưa quyết toán	14.300.607.495	-	14.300.607.495		2026
2022	Chưa quyết toán	17.739.995.705	-	17.739.995.705		2027
Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chưa quyết toán	8.717.655.183	-	8.717.655.183		2028
		40.758.258.383	-	40.758.258.383		

Thuế hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý tài sản thuần của các công ty con tại ngày mua	107.700.561.818	109.066.218.568	1.365.656.752	1.386.403.171
	107.700.561.818	109.066.218.568	1.365.656.752	1.386.403.171
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	107.700.561.818	109.066.218.568		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			1.365.656.752	1.386.403.171

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ và lỗ thuế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

Ngoài ra, thuế hoãn lại không được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 vì Công ty không phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời đáng kể tại ngày 30 tháng 6 năm 2023.

35. 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 TNHH Tasco Land	Công ty liên kết
3	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
4	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
5	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
6	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
7	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên HĐQT
8	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát
9	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát
10	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát
11	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty
12	Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc
13	Ông Daniel Matthew Wood	Phó 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	Giai đoạn 6 tháng	Giai đoạn 6 tháng
		kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
		VND	VND
Công ty Cổ phần Tư Vấn đầu Tư & Thương mại P&N	Tạm ứng cổ tức	6.000.000.000	-
	Phí dịch vụ tư vấn	60.000.000	198.000.000
Nguyễn Hoàng Yến	Tạm ứng cổ tức	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư TLC	Tạm ứng cổ tức	800.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Tạm ứng cổ tức	2.000.000.000	-
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý	9.531.433.910	8.948.729.182
	Khoản phải trả từ thiện	782.406.480	694.188.869
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	259.696.548	219.477.553
	Lãi vay phải thu	10.586.302	15.967.672
	Trích trước tiền thuê mặt bằng	807.272.727	807.272.727
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Chi phí thương hiệu	45.454.548	45.454.548

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

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về ứng trước chi phí thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
	Chi hộ	2.153.309.006	1.893.612.458
	Phải thu lãi cho vay	372.205.819	361.619.517
		12.701.490.825	12.431.207.975
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)			
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý phải trả	5.772.259.056	9.491.634.719
Công ty TNHH Tasco Land	Phí dịch vụ phải trả	1.228.756.504	1.801.434.460
		7.001.015.560	11.293.069.179
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 19)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	49.461.826	49.461.826
Công ty TNHH Tasco Land	Mua dịch vụ	11.363.637	44.000.000
		96.261.826	49.461.826
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng phải trả	11.768.280.933	11.070.099.111

36. Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

Tên	Chức vụ	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
		kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
		VNĐ	VNĐ
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 10 năm 2022	-	745.500.000
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc	270.000.000	450.500.000
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	700.000.000	233.333.334
		970.000.000	1.429.333.334

(* 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.

37. Cam kết

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

	30 tháng 6 năm 2023	31 tháng 12 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Trong vòng một (1) năm	418.602.290	418.602.290
Trong vòng hai (2) đến năm (5) năm	1.674.409.159	1.674.409.159
Từ năm (5) năm trở lên	10.454.648.346	10.662.331.727
	12.547.659.795	12.755.343.176

Cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải – một công ty con trong Tập đoàn, hiện đang đi thuê hoạt động các tài sản bao gồm nhà để xe, nhà tiếp tân, nhà kho, nhà ăn, cầu cảng, xưởng gỗ, tàu thuyền,... thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hồng Hải. Tuy nhiên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, hai bên vẫn chưa thống nhất được giá thuê sau khi hợp đồng thuê đã hết hiệu lực từ năm 2016. Theo đó, công ty con này đang ghi nhận chi phí thuê các hạng mục tài sản trên vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm dựa theo giá thuê của hai hợp đồng thuê cũ số 01-10/13/HH-DLHH ký ngày 1 tháng 10 năm 2013 và hợp đồng số 03-10/13/HH-DLHH ký ngày 03/10/2013. Do đó, sau khi các bên thống nhất và ký kết hợp đồng mới thì có thể phát sinh thêm các chi phí thuê cho giai đoạn từ năm 2017 theo hợp đồng thuê mới này.

38. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hiện tại được lập tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn 6 tháng kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác.

Đồng thời, các số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và thuyết minh báo cáo tài chính liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên khác.

39. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 183.600 cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú cho một công ty khác. Trong tháng 7, Công ty đã nhận được toàn bộ khoản thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này từ bên nhận chuyển nhượng, đồng thời Công ty Cổ phần Tân Phú đã xác nhận giao dịch chuyển nhượng cổ phần giữa các bên đã hoàn thành.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 hoặc kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

40. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2023



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúy Liên
Người lập/Kế toán trưởng

