



Grant Thornton

Báo cáo tài chính riêng 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

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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 21

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Bất động sản Du Lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("kỳ") được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

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

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	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

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Vũ Hồng Quỳnh, Tổng Giám đốc.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty 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 riêng.

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Công ty, 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 Công ty tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 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 riêng.

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 riêng giữa niên độ

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
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: 23-11-005-1

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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du Lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác như được trình bày từ trang 5 đến trang 21.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không chứa đựng các 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề khác

Bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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)

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 riêng 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	14.607.789.878	12.369.355.352
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	10.252.023.320	3.712.485.703
Tiền		111	252.023.320	912.485.703
Các khoản tương đương tiền		112	10.000.000.000	2.800.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	1.209.998.999	5.489.078.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	1.173.600.000	777.600.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	744.343.000	813.223.000
Phải thu ngắn hạn khác	6	136	5.194.861.552	9.801.061.552
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	137	(5.902.805.553)	(5.902.805.553)
Tài sản ngắn hạn khác		150	3.145.767.559	3.167.790.650
Chi phí trả trước ngắn hạn		151	6.994.059	62.339.511
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	10	152	3.138.773.500	3.105.451.139
Tài sản dài hạn		200	762.928.030.650	744.910.324.417
Tài sản cố định		220	2.436.863.377	2.693.670.427
Tài sản cố định hữu hình	8	221	2.436.863.377	2.693.670.427
- Nguyên giá		222	4.196.143.673	4.196.143.673
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(1.759.280.296)	(1.502.473.246)
Đầu tư tài chính dài hạn	9	250	760.311.890.000	741.951.890.000
Đầu tư vào công ty con		251	741.951.890.000	741.951.890.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	18.360.000.000	18.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	-	(18.360.000.000)
Tài sản dài hạn khác		260	179.277.273	264.763.990
Chi phí trả trước dài hạn		261	179.277.273	264.763.990
Tổng tài sản		270	777.535.820.528	757.279.679.769

Bảng cân đối kế toán riêng 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	348.342.050.636	336.634.978.533
Nợ ngắn hạn		310	31.440.998.970	39.220.268.867
Phải trả người bán ngắn hạn		311	312.666.667	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	313	248.703.797	379.953.120
Phải trả người lao động		314	577.083.861	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	11	315	4.015.165.645	4.543.560.165
Phải trả ngắn hạn khác	12	319	2.000.063.000	10.009.439.582
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	320	24.287.316.000	24.287.316.000
Nợ dài hạn		330	316.901.051.666	297.414.709.666
Phải trả dài hạn khác	12	337	72.450.000.000	29.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	338	244.451.051.666	268.414.709.666
Vốn chủ sở hữu		400	429.193.769.892	420.644.701.236
Vốn chủ sở hữu	14	410	429.193.769.892	420.644.701.236
Vốn góp của chủ sở hữu	14, 15	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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421	(500.261.230.108)	(508.810.298.764)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a	(508.810.298.764)	(509.171.160.420)
- LNST chưa phân phối kỳ này		421b	8.549.068.656	360.861.656
Tổng nguồn vốn		440	777.535.820.528	757.279.679.769



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúy Liên
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

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

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
			kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	-	-
Giá vốn hàng bán		11	-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	16	21	10.179.341.059	1.173.395
Chi phí tài chính	17	22	(1.989.328.118)	8.941.865.301
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	16.190.671.882	11.648.537.261
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	26	3.733.014.583	5.760.810.185
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		30	8.435.654.594	(14.701.502.091)
Thu nhập khác		31	360.000.000	-
Chi phí khác		32	246.585.938	25.643.067
Lãi/(Lỗ) khác		40	113.414.062	(25.643.067)
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		50	8.549.068.656	(14.727.145.158)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19	51	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN		60	8.549.068.656	(14.727.145.158)

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 riêng 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 sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
			kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế		01	8.549.068.656	(14.727.145.158)
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao tài sản cố định		02	256.807.050	256.807.044
Thay đổi các khoản dự phòng		03	(18.360.000.000)	(2.886.671.960)
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(10.167.803.000)	-
Chi phí lãi vay		06	16.190.671.882	11.648.537.261
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
Thay đổi các khoản phải thu		08	(3.531.255.412)	(5.708.472.813)
Thay đổi các khoản phải trả		09	(294.242.361)	(88.908.736)
Thay đổi các khoản phải trả		11	36.379.124.623	17.171.474.503
Thay đổi chi phí trả trước		12	140.832.169	55.198.154
Tiền lãi vay đã trả		14	(16.719.066.402)	(11.365.797.534)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	15.975.392.617	63.493.574
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu từ cổ tức được nhận		27	14.707.803.000	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		30	14.707.803.000	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền chi trả nợ gốc vay		34	(24.143.658.000)	(143.653.613)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		40	(24.143.658.000)	(143.653.613)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	6.539.537.617	(80.160.039)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	60	3.712.485.703	395.270.108
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	70	10.252.023.320	315.110.069

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 riêng giữa niên độ

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

1. Đặc điểm hoạt động của 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 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 15).

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 lữ 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 lữ 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 lữ hành.	56,47	56,75

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 6 nhân viên (31 tháng 12 năm 2022: 6 nhân viên).

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam ("VNĐ").

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay. Báo cáo hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được lập và trình bày riêng theo yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, khoản đầu tư vào các công ty con được hạch toán theo giá vốn như được trình bày tại Thuyết minh 4.3.

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 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.

4.3 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, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổn thất từ việc không thu hồi được khoản đầu tư, nếu chưa được trích lập dự phòng, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ và giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty con được xem xét bao gồm sự tồn tại và ảnh hưởng của quyền biểu quyết tiềm tàng có thể thực hiện hoặc chuyển đổi. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất toàn bộ vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Công ty mẹ. Việc hợp nhất báo cáo tài chính chấm dứt kể từ khi Công ty mẹ mất quyền kiểm soát công ty con.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Trong báo cáo tài chính riêng, kết quả kinh doanh của công ty con được ghi nhận khi Công ty nhận được cổ tức từ công ty con và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các 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 Công ty 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.

4.4 Phải thu thương mại và phải thu khác

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

4.5 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
Phương tiện vận tải	7 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 7

4.6 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.

4.7 Chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

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

4.8 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 Công ty đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.9 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.

4.10 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 chỉ 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.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận/(lỗ lũy kế) sau thuế chưa phân phối

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

4.12 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.

4.13 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.

4.14 Báo cáo bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với bộ phận khác. Báo cáo bộ phận chủ yếu của công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

Hoạt động chính của 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.

4.15 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.

4.16 Các sự kiện tiềm tàng

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

4.17 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 Công ty tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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.

4.18 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.

4.19 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 riêng 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	4.965.022	96.230.911
Tiền gửi ngân hàng	247.058.298	816.254.792
	252.023.320	912.485.703
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	10.000.000.000	2.800.000.000
	10.252.023.320	3.712.485.703

(*) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn dưới 3 tháng hưởng lãi suất từ 0,5% đến 4,7%/năm.

6. Phải thu khác

	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Phải thu bên thứ ba		
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.165.512.553	5.165.512.553
Phải thu khác	29.348.999	95.548.999
	5.194.861.552	5.261.061.552
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh 20)		
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	-	4.540.000.000
	-	4.540.000.000
	5.194.861.552	9.801.061.552

7. Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 6 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ
Phải thu khác từ bên thứ ba				
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ 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	-
	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	-
	5.902.805.553	-	5.902.805.553	-

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2023	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
30 tháng 6 năm 2023	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2023	(972.245.263)	(530.227.983)	(1.502.473.246)
Khấu hao trong kỳ	(240.747.888)	(16.059.162)	(256.807.050)
30 tháng 6 năm 2023	(1.212.993.151)	(546.287.145)	(1.759.280.296)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2023	2.561.863.828	131.806.599	2.693.670.427
30 tháng 6 năm 2023	2.321.115.940	115.747.437	2.436.863.377

Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết với nguyên giá là 437.206.400 VNĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (31 tháng 12 năm 2022: 437.206.400 VNĐ), nhưng còn đang sử dụng.

9. Các khoản đầu tư tài chính

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 vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	99,51%	99,51%	99,51%	99,51%
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51%	51%	51%	51%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	4,58%	4,58%	4,58%	4,58%

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 vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	437.500.000.000	-	437.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	304.451.890.000	-	304.451.890.000	-
	741.951.890.000	-	741.951.890.000	-
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)
	760.311.890.000	-	760.311.890.000	(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 23).

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 17).

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30 tháng 6 năm 2023		Trong năm	31 tháng 12 năm 2022
	Số tiền VNĐ	Phải nộp VNĐ	Đã nộp/bù trừ VNĐ	Số tiền VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	36.000.000	(36.000.000)	-
Thuế thu nhập cá nhân	248.703.797	119.721.558	(250.970.881)	379.953.120
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	248.703.797	158.721.558	(289.970.881)	379.953.120

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	3.512.810.961	4.041.205.481
Chi phí phải trả khác	502.354.684	502.354.684
	4.015.165.645	4.543.560.165

12. Phải trả khác

	30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	31 tháng 12 năm 2022 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh 20)	2.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	63.000	9.439.582
	2.000.063.000	10.009.439.582
Dài hạn		
Phải trả dài hạn (*)	72.450.000.000	29.000.000.000
	72.450.000.000	29.000.000.000

(*) 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 và sẽ được hoàn trả mượn nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Các khoản phải trả không chịu lãi và không có tài sản đảm bảo.

13. Vay và nợ thuê tài chính

	30 tháng 6 năm 2023		Trong năm		31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị VND	khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND
Vay dài hạn đến hạn trả						Số có VND
Vay ngân hàng (i)	287.316.000	287.316.000	(143.658.000)	143.658.000	287.316.000	khả năng trả nợ VND
Trái phiếu phát hành (iii)	24.000.000.000	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000	
	24.287.316.000	24.287.316.000	(24.143.658.000)	24.143.658.000	24.287.316.000	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (i)	598.585.000	598.585.000	(143.658.000)	-	742.243.000	
Vay các cá nhân khác (ii)	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	
Trái phiếu phát hành (iii)	189.152.466.666	189.152.466.666	(24.000.000.000)	180.000.000	212.972.466.666	
	244.451.051.666	244.451.051.666	(24.143.658.000)	180.000.000	288.414.709.666	
	268.738.367.666	268.738.367.666	(48.287.316.000)	24.323.658.000	292.702.025.666	

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

Khoản vay	Đối tượng cho vay	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Đầu tư 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 Âu Hà Nội
(ii)	Trần Đức Thanh	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	30.000.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 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
(iii)	Ngân hàng TMCP Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu 216.000.000.000	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031.	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

14. Vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗ lũy kế/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Số dư, 1 tháng 1 năm 2022	905.000.000.000	24.455.000.000	(509.171.160.420)	420.283.839.580
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(14.727.145.158)	(14.727.145.158)
Số dư, 30 tháng 6 năm 2022	905.000.000.000	24.455.000.000	(523.898.305.578)	405.556.694.422
Số dư, 1 tháng 1 năm 2023	905.000.000.000	24.455.000.000	(508.810.298.764)	420.644.701.236
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	8.549.068.656	8.549.068.656
Số dư, 30 tháng 6 năm 2023	905.000.000.000	24.455.000.000	(500.261.230.108)	429.193.769.892

15. Vốn góp của 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 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	-	-	-	-

16. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi	11.538.059	1.173.395
Thu nhập từ cổ tức	10.167.803.000	-
	10.179.341.059	1.173.395

17. Chi phí tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền vay	16.190.671.882	11.648.537.261
Chi phí phát hành trái phiếu	180.000.000	180.000.000
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(18.360.000.000)	(2.886.671.960)
	(1.989.328.118)	8.941.865.301

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên	2.808.974.736	3.871.961.664
Chi phí khấu hao	16.059.162	256.807.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	907.980.685	1.632.041.477
	3.733.014.583	5.760.810.185

19. 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.549.068.656	(14.727.145.158)
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo nghị định 132/20220/NĐ-CP	8.717.655.183	11.648.537.260
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	5.838.050	70.285.925
Lợi nhuận được chia từ các công ty con đã nộp thuế TNDN	(10.200.000.000)	-
Thu nhập chịu thuế	7.072.561.889	(3.008.321.973)
Chuyển lỗ từ các năm trước	(7.072.561.889)	-
Thu nhập tính thuế	-	-

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 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 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 VNĐ	Đã khấu trừ VNĐ	Còn được khấu trừ VNĐ	Năm hết hạn
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

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.

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

Danh sách các bên liên quan của Công ty trong kỳ như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty
1	Công ty Cổ phần NVT Holdings	Công ty mẹ
2	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con
3	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	Công ty con gián tiếp
5	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Công ty con gián tiếp
6	Công ty TNHH Tasco Land	Công ty liên kết
7	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
8	Bà Đặng Thủy Linh	Thành viên HĐQT
9	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
10	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
11	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên HĐQT
12	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát
13	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát
14	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát
15	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc
16	Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc
17	Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
		30 tháng 6 năm 2023	30 tháng 6 năm 2022
		Việt Nam	Việt Nam
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Hoàn lại tiền tạm ứng vốn	8.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Nhận lợi nhuận được chia năm trước	4.507.803.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Nhận cổ tức được chia năm nay	10.200.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có các số dư 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
		Việt Nam	Việt Nam
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 6)			
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Phải thu cổ tức	-	4.540.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 12)			
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Tạm ứng vốn	2.000.000.000	10.000.000.000

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

Tên	Chức vụ	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
		30 tháng 6 năm 2023	30 tháng 6 năm 2022
		Việt Nam	Việt Nam
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.

22. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính 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.

23. Sự kiện sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 năm 2023, Công ty đã nhận được toàn bộ khoản thanh toán liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này từ bên nhận chuyển nhượng, đồng thời Công ty Cổ phần Du lịch 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 riêng của Công ty được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 hoặc kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

24. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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



