

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

---

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY  
Quý IV năm 2023

---

Hà Nội, tháng 1 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>		<b>152.041.170.347</b>	<b>152.590.514.188</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	4	<b>31.353.268.688</b>	<b>35.936.545.365</b>
111	1. Tiền		14.248.681.996	8.086.545.365
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.104.586.692	27.850.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>304.900.000</b>	<b>2.300.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	304.900.000	2.300.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>94.109.503.309</b>	<b>90.186.772.207</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.310.889.446	8.244.989.182
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.450.964.719	27.055.657.665
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
136	4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7	78.190.177.679	66.272.529.894
137	5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.072.528.535)	(11.616.404.534)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>15.542.491.296</b>	<b>13.591.497.551</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	15.542.491.296	13.591.497.551
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.731.007.054</b>	<b>10.575.699.065</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.512.031.120	5.677.410.629
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.218.975.934	4.898.288.436

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

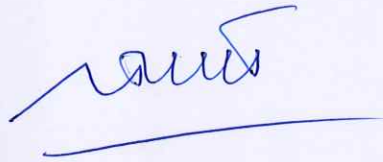
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>B. Tài sản dài hạn</b>		<b>927.344.400.461</b>	<b>946.649.218.316</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>54.000.000</b>	<b>54.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		54.000.000	54.000.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>563.072.523.985</b>	<b>583.930.302.938</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	215.897.832.205	224.625.551.937
222	<i>Nguyên giá</i>		468.349.923.198	453.791.671.527
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(252.452.090.993)	(229.166.119.590)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	347.174.691.780	359.304.751.001
228	<i>Nguyên giá</i>		472.680.540.871	472.090.564.087
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(125.505.849.091)	(112.785.813.086)
240	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>115.082.512.778</b>	<b>98.314.334.867</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dài hạn	14	115.082.512.778	98.314.334.867
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	15	<b>6.894.139.320</b>	<b>6.894.139.320</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.894.139.320	25.254.139.320
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(18.360.000.000)
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>242.241.224.378</b>	<b>257.456.441.191</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	142.144.728.151	143.788.168.915
269	2. Lợi thế thương mại	11	100.096.496.227	113.668.272.276
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.079.385.570.808</b>	<b>1.099.239.732.504</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. Nợ phải trả</b>		<b>540.281.890.796</b>	<b>566.397.612.597</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>134.423.065.667</b>	<b>149.381.644.346</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	25.629.167.328	24.343.526.876
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	22.856.037.291	26.530.351.006
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	23.712.989.941	19.422.396.483
314	4. Phải trả người lao động		7.620.321.309	5.297.598.256
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	17.470.423.324	19.136.389.350
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	8.863.061.924	11.609.358.459
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	26.727.515.988	41.462.124.728
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.543.548.562	1.579.899.188
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>405.858.825.129</b>	<b>417.015.968.251</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	48.790.000.000	29.000.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	250.732.233.695	278.949.749.683
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		106.336.591.434	109.066.218.568
<b>400</b>	<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>		<b>539.103.680.012</b>	<b>532.842.119.907</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>539.103.680.012</b>	<b>532.842.119.907</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	21	905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế)		(712.211.148.530)	(717.572.144.844)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(717.572.144.844)	(704.668.204.968)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		5.360.996.314	(12.903.939.876)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		321.590.231.698	320.689.667.907
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.079.385.570.808</b>	<b>1.099.239.732.504</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023



Phạm Thị Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

194  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
DU LỊCH  
NINH VÂN BAY  
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	86.285.298.876	71.834.441.358	377.158.736.466	337.340.766.605
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(32.655.071)	(35.589.089)	(98.466.340)	(35.589.089)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		86.252.643.805	71.798.852.269	377.060.270.126	337.305.177.516
11	Giá vốn hàng bán	23	(45.930.968.021)	(42.843.012.913)	(180.188.315.318)	(167.293.321.673)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.321.675.784	28.955.839.356	196.871.954.808	170.011.855.843
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24	2.461.166.263	7.532.910.891	5.902.863.536	10.143.709.385
22	Chi phí tài chính	25	(8.189.956.524)	(6.697.663.780)	(16.049.012.280)	(26.711.007.088)
25	Chi phí bán hàng	26	(8.827.828.150)	(11.927.711.611)	(45.060.106.921)	(39.652.945.125)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(18.854.726.506)	(22.642.359.516)	(89.460.351.600)	(86.037.947.477)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.910.330.867	(4.778.984.660)	52.205.347.543	27.753.665.538
31	Thu nhập khác		883.049.767	3.049.977.697	1.568.706.835	3.644.063.535
32	Chi phí khác		(1.021.676.886)	(1.514.312.813)	(1.927.038.525)	(2.316.687.530)
40	Lợi nhuận (lỗ) khác		(138.627.119)	1.535.664.884	(358.331.690)	1.327.376.005
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.771.703.748	(3.243.319.776)	51.847.015.853	29.081.041.543
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(3.932.448.260)	(1.751.538.482)	(19.146.765.244)	(15.504.873.369)
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		681.985.192	671.657.795	2.729.627.136	2.744.408.034
60	Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		3.521.240.680	(4.323.200.463)	35.429.877.745	16.320.576.208
61	Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(1.210.780.068)	(17.341.983.741)	5.360.996.314	(12.903.939.876)
62	Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.732.020.748	13.018.783.278	30.068.881.431	29.224.516.084
70	Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu				59	(143)
71	Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu				59	(143)

*[Handwritten signature]*

Phạm Thị Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	51.847.015.853	29.081.041.543
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định	47.890.043.872	45.941.065.322
03	Các khoản dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(18.903.875.999)	(404.092.623)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	-	(351.985.601)
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(5.475.724.864)	(10.853.241.760)
06	Chi phí lãi vay	31.598.555.041	27.430.571.056
08	<b>Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>106.956.013.903</b>	<b>90.843.357.937</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu	44.948.109.698	2.443.226.865
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho	(1.950.993.745)	(1.219.976.045)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả	21.294.808.562	(1.834.662.217)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	1.808.820.273	828.683.122
14	Tiền lãi vay đã trả	(32.636.831.066)	(26.137.858.726)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(20.483.057.070)	(877.669.570)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.148.476.100)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>118.788.394.455</b>	<b>64.045.101.366</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(25.558.840.387)	(49.063.465.765)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	46.296.296	5.647.898.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(104.800.000.000)	(29.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	59.790.000.000	32.750.936.624

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.360.000.000	7.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.098.747.687	3.521.128.101
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(48.063.796.404)</b>	<b>(28.743.502.676)</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	-	34.152.374.104
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(43.312.124.728)	(33.523.054.960)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(31.995.750.000)	(22.050.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(75.307.874.728)</b>	<b>(21.420.680.856)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm	(4.583.276.677)	13.880.917.834
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm	35.936.545.365	22.048.716.858
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	6.910.673
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm</b>	<b>31.353.268.688</b>	<b>35.936.545.365</b>



Phạm Thị Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4 công ty con), với thông tin cụ thể như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên liệu, vật liệu tồn kho và công cụ, dụng cụ với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

02  
CỔ  
CỔ  
ĐƠN  
HÌNH  
4 TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

519  
IG T  
PH  
3 SÁN  
I VÂN  
RUNC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

*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.

1-C  
Y  
IN  
DUL  
VBA  
3-TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Công ty) trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty này theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của công ty.
- ▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện.

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần*

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của phần vốn góp, cổ phần. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.18 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động kinh doanh 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 dịch vụ 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.

#### 3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tiền	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	732.075.690	622.966.848
Tiền gửi ngân hàng	13.516.606.306	7.463.578.517
	14.248.681.996	8.086.545.365
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	17.104.586.692	27.850.000.000
	17.104.586.692	27.850.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.353.268.688</b>	<b>35.936.545.365</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính, có hưởng lãi suất.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	304.900.000	2.300.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>304.900.000</b>	<b>2.300.000.000</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
TUI Deutschland GmbH	443.164.280	975.041.098
Thomas Cook Asia	-	611.691.999
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.867.725.166	6.658.256.085
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.310.889.446</b>	<b>8.244.989.182</b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ ATZO	1.700.000.000	1.700.000.000
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tp Đà Lạt	1.318.925.861	1.318.925.861
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	280.768.027	280.768.027
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	1.264.130.493
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	1.067.312.329
Các đối tượng khác	11.819.828.009	21.424.520.955
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.450.964.719</b>	<b>27.055.657.665</b>

519  
GT  
HAI  
SAND  
IAN  
NG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	47.010.000.000	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	310.124.837	8.678.517.560
Phải thu về chi phí cho thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	7.622.555.259	7.059.125.009
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	458.841.424	393.889.674
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	1.628.888.220	51.287.671
Các khoản phải thu khác	3.916.991.939	1.780.133.980
<b>Tổng cộng</b>	<b>78.190.177.679</b>	<b>66.272.529.894</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	-	1.264.130.493	-
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	-	1.067.312.329	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	-	744.343.000	-
Thomas Cook Asia	-	-	611.691.999	-
Các đối tượng khác	2.838.280.160	-	2.770.464.160	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.072.528.535</b>		<b>11.616.404.534</b>	

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.866.784.871	-	6.038.115.908	-
Công cụ, dụng cụ	9.675.706.425	-	7.553.381.643	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.542.491.296</b>		<b>13.591.497.551</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.512.031.120</b>	<b>5.677.410.629</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.877.642.638	3.755.674.740
Chi phí sửa chữa tài sản	-	220.021.143
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.634.388.482	1.701.714.746
<b>Dài hạn</b>	<b>142.144.728.151</b>	<b>143.788.168.915</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.002.639.872	12.690.139.897
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	5.548.089.855	1.658.439.550
Lợi thế quyền thuê đất	121.143.866.057	125.030.519.451
Chi phí thuê đất, GPMB, thuê VP	2.810.219.578	2.954.159.770
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.639.912.789	1.454.910.247
<b>Tổng cộng</b>	<b>147.656.759.271</b>	<b>149.465.579.544</b>

**11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương</i>	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
1 tháng 1 năm 2023	134.930.134.599	135.643.394.591	<b>270.573.529.190</b>
31 tháng 12 năm 2023	134.930.134.599	135.643.394.591	<b>270.573.529.190</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
1 tháng 1 năm 2023	(134.930.134.599)	(21.975.122.315)	<b>(156.905.256.914)</b>
Phân bổ trong năm	-	(13.571.776.049)	(13.571.776.049)
31 tháng 12 năm 2023	(134.930.134.599)	(35.546.898.364)	<b>(170.477.032.963)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
1 tháng 1 năm 2023	-	113.668.272.276	<b>113.668.272.276</b>
31 tháng 12 năm 2023	-	100.096.496.227	<b>100.096.496.227</b>

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

B09-DN/HH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND	
					Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
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	8.651.412.640	447.983.310	-	398.608.725	155.300.000	9.653.304.675
Thanh lý	(356.007.201)	(102.334.554)	(2.910.762.661)	-	-	(3.369.104.416)
Mua mới	(6.635.000)	3.947.658.210	1.509.457.818	2.823.570.384	-	8.274.051.412
31 tháng 12 năm 2023	327.723.044.191	73.896.738.096	55.396.749.862	10.992.264.963	341.126.086	468.349.923.198
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
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)
Thanh lý	35.662.074	-	2.910.762.661	-	-	2.946.424.735
Khấu hao trong năm	(15.300.977.130)	(2.203.831.735)	(5.247.672.971)	(3.472.317.638)	(7.596.664)	(26.232.396.138)
31 tháng 12 năm 2023	(157.832.115.758)	(54.546.507.102)	(29.090.562.286)	(10.907.526.709)	(75.379.138)	(252.452.090.993)
<b>Giá trị còn lại</b>						
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
31 tháng 12 năm 2023	169.890.928.433	19.350.230.994	26.306.187.576	84.738.254	265.746.948	215.897.832.205



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu kỳ/năm	98.314.334.867	78.765.580.660
Tăng trong kỳ	31.414.017.017	53.375.309.546
Đầu tư XDCB hoàn thành	(7.619.591.531)	(33.191.141.159)
Kết chuyển ghi nhận chi phí trả trước	<u>(7.026.247.575)</u>	<u>(635.414.180)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<b>115.082.512.778</b>	<b>98.314.334.867</b>
Trong đó		
Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	102.411.437.145	90.002.664.257
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	5.454.754.379	3.358.328.539
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>7.216.321.254</u>	<u>4.953.342.071</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b>115.082.512.778</b>	<b>98.314.334.867</b>

(\*) 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. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.1)	6.894.139.320	25.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	<u>-</u>	<u>(18.360.000.000)</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.894.139.320</b>	<b>6.894.139.320</b>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	(i)	-	-	4,58	4,58	18.360.000.000 (18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải	(ii)	10,37	6.894.139.320	10,37	10,37	6.894.139.320
<b>Tổng cộng</b>			<b>6.894.139.320</b>			<b>25.254.139.320 (18.360.000.000)</b>

(i) 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 vốn điều lệ là 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại thôn Tập Ninh, xã Gia Ván, 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.

(ii) 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 VND. 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.

#### 15.2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	18.360.000.000	19.624.461.292	
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(18.360.000.000)	(1.264.461.292)	
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>18.360.000.000</b>	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
IHG Hotels & Resorts	1.834.962.756	1.834.962.756	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	22.227.676.113	22.227.676.113	21.365.401.428	21.365.401.428	
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.629.167.328</b>	<b>25.629.167.328</b>	<b>24.343.526.876</b>	<b>24.343.526.876</b>	

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Khách cá nhân, công ty khác	19.644.591.073	19.929.397.929	
Công ty lữ hành	3.211.446.218	6.600.953.077	
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.856.037.291</b>	<b>26.530.351.006</b>	

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số cuối năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	7.811.074.386	25.514.311.830	(20.560.214.927)	2.856.977.483	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.290.792.466	19.146.765.738	(20.483.057.070)	14.627.083.798	
Thuế thu nhập cá nhân	858.582.009	6.599.502.857	(7.083.444.585)	1.342.523.737	
Thuế khác	1.752.541.080	4.531.559.684	(3.374.830.069)	595.811.465	
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.712.989.941</b>	<b>55.792.140.109</b>	<b>(51.501.546.651)</b>	<b>19.422.396.483</b>	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	12.575.553.661	11.277.072.141
Lãi vay phải trả	3.009.205.483	4.047.481.508
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	756.213.230	721.028.774
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.129.450.950	3.090.806.927
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.470.423.324</b>	<b>19.136.389.350</b>

Đơn vị tính: VND

### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	1.242.761.043	4.359.443.404
Quỹ từ thiện	934.378.683	1.652.450.232
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.847.791.717	2.370.716.021
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.838.130.481	3.226.748.802
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.863.061.924</b>	<b>11.609.358.459</b>

Đơn vị tính: VND

**Dài hạn**  
Phải trả khoản vay dài hạn (\*)

48.790.000.000

**Tổng cộng**

**57.653.061.924**

(\*)

Số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ký ngày 29 tháng 12 năm 2023 được hoàn trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 mà không phải trả bất kỳ khoản lãi phát sinh chậm trả nào.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>					
MB Chi nhánh Khánh Hòa		-	-	14.134.608.740	14.134.608.740
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>					
BIDV		26.727.515.988	26.727.515.988	27.327.515.988	27.327.515.988
MB Chi nhánh Khánh Hòa		287.316.000	287.316.000	287.316.000	287.316.000
ACB		2.440.199.988	2.440.199.988	2.440.199.988	2.440.199.988
Trái phiếu phát hành		-	-	600.000.000	600.000.000
		24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>					
BIDV		250.732.233.695	250.732.233.695	278.949.749.683	278.949.749.683
MB Chi nhánh Khánh Hòa		454.927.000	454.927.000	742.243.000	742.243.000
ACB		6.244.840.029	6.244.840.029	8.685.040.017	8.685.040.017
Vay cá nhân		-	-	1.850.000.000	1.850.000.000
Trái phiếu phát hành	20.1	54.700.000.000	54.700.000.000	-	54.700.000.000
		189.332.466.666	189.332.466.666	212.972.466.666	212.972.466.666
<b>Tổng cộng</b>		<b>277.459.749.683</b>	<b>277.459.749.683</b>	<b>320.411.874.411</b>	<b>320.411.874.411</b>

11/10/2023

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20.1 Trái phiếu phát hành

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	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	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
	Chi phí phát hành trái phiếu (2.667.533.334)	hàng năm cho tới khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý kể từ ngày phát hành trái phiếu	cho các kì tiếp theo	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.332.466.666</b>			

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Phân vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích của các cổ đồng không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Tổng cộng		
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	-	-	-	-	-	(28.825.000.000)	(28.825.000.000)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đồng không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(343.317.640)	(343.317.639)
Trả thù lao cho HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	-
(Lỗ)/lãi thuần trong kỳ	-	-	5.360.996.314	-	5.360.996.314	30.068.881.431	35.429.877.745
Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(712.211.148.530)	217.513.448.314	321.590.231.698	539.103.680.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: VND

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

**21.4 Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

**22. DOANH THU**  
**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	283.346.292.760	248.335.231.707
Doanh thu bán hàng hóa	93.812.443.706	89.005.534.898
<b>Tổng cộng</b>	<b>377.158.736.466</b>	<b>337.340.766.605</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	140.867.692.780	132.923.680.562
Giá vốn của hàng hóa đã bán	39.320.622.538	34.369.641.111
<b>Tổng cộng</b>	<b>180.188.315.318</b>	<b>167.293.321.673</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi và hợp tác đầu tư	5.741.299.986	3.569.179.081
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và vốn góp	-	5.500.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	161.563.550	1.074.530.304
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.902.863.536</b>	<b>10.143.709.385</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lãi vay	31.598.555.041	27.430.571.056
Hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư	(18.360.000.000)	(1.264.461.292)
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.400.515.002	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	49.942.237	183.243.035
Chi phí phát hành trái phiếu	360.000.000	360.000.000
Chi phí tài chính khác	-	1.654.289
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.049.012.280</b>	<b>26.711.007.088</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	17.050.676.151	17.580.882.151
Chi phí nhân công	7.908.188.603	4.492.826.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.191.533.008	6.597.080.138
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	12.066.338.800	10.745.255.447
Chi phí khác	1.843.370.360	236.900.848
<b>Tổng cộng</b>	<b>45.060.106.921</b>	<b>39.652.945.125</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí nhân công	31.896.294.570	35.109.194.313
Chi phí khấu hao	105.082.168	282.648.812
Phí phục vụ chia cho nhân viên	18.166.228.973	13.305.41.329
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.571.776.049	13.571.776.049
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	238.000.000	744.343.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.876.547.335	19.638.659.230
Chi phí bằng tiền khác	1.174.581.733	3.385.915.744
<b>Tổng cộng</b>	<b>89.460.351.600</b>	<b>86.037.947.477</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Chia cổ tức	15.000.000.000	15.000.000.000	13.500.000.000
	Cổ tức đã trả	15.000.000.000	15.000.000.000	13.500.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Chia cổ tức	2.500.000.000	2.500.000.000	1.750.000.000
	Cổ tức đã trả	2.500.000.000	2.500.000.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Chia cổ tức	2.000.000.000	2.000.000.000	1.800.000.000
	Cổ tức đã trả	2.000.000.000	2.000.000.000	1.800.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Chia cổ tức	5.000.000.000	5.000.000.000	4.500.000.000
	Cổ tức đã trả	5.000.000.000	5.000.000.000	4.500.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Chia cổ tức	-	-	500.000.000
	Cổ tức đã trả	-	-	500.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Phí quản lý phát sinh	17.018.095.614	17.018.095.614	17.135.630.364
	Thanh toán phí quản lý	15.085.708.895	15.085.708.895	15.629.491.076
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thanh toán hộ	563.430.250	563.430.250	471.445.636
	Lãi vay phải thu	32.200.002	32.200.002	32.200.002
	Chi phí thuê MB, cầu cảng, thiết bị	1.614.545.455	1.614.545.455	1.614.545.455
Công ty TNHH Tascoland	Phí kinh doanh tiếp thị	5.304.616.187	5.304.616.187	5.117.330.913

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

Tập đoàn sử dụng dịch vụ quản lý khách sạn với bên liên quan theo các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng quản lý.

Số dư các khoản phải thu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có các số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Các bên liên quan	Bản chất số dư	Số năm nay	Số năm trước
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>			
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	2.457.042.708	1.893.612.458
	Phải thu về lãi cho vay	393.819.519	361.619.517
		<b>13.026.838.227</b>	<b>12.401.207.975</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>			
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Phí quản lý phải trả	8.564.788.505	9.491.634.719
Công ty TNHH TascoLand	Phí dịch vụ phải trả	1.822.043.404	1.801.434.460
		<b>10.386.831.909</b>	<b>11.293.069.179</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng phải trả	12.575.553.661	11.070.099.109

**29. PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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



Phạm Thị Minh  
Người lập kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2024