

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 2022

Hà nội, tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		154.065.268.302	130.695.121.670
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	35.582.494.479	22.048.716.858
111	1. Tiền		8.082.494.479	10.048.716.858
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.500.000.000	12.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.650.000.000	8.018.626.560
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.650.000.000	8.018.626.560
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		91.850.106.497	82.003.719.468
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.271.235.723	2.074.018.460
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	27.778.964.873	25.744.441.328
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	66.272.529.894	64.711.295.545
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.702.623.993)	(10.756.035.865)
140	IV. Hàng tồn kho	9	13.591.497.551	12.371.521.506
141	1. Hàng tồn kho		13.591.497.551	12.371.521.506
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.391.169.775	6.252.537.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.677.410.629	2.327.416.413
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.713.759.146	3.908.550.938
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	16.569.927



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		945.925.911.109	955.147.576.263
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		54.000.000	10.053.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		54.000.000	10.053.000.000
220	II. Tài sản cố định		583.206.995.730	583.467.460.185
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	223.902.244.729	211.442.078.552
222	Nguyên giá		453.068.364.319	426.623.391.416
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(229.166.119.590)	(215.181.312.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	359.304.751.001	372.025.381.633
228	Nguyên giá		472.090.564.087	472.090.564.087
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(112.785.813.086)	(100.065.182.454)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		98.314.334.867	78.790.543.472
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	98.314.334.867	78.790.543.472
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	15	6.894.139.320	7.629.678.028
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.254.139.320	27.254.139.320
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.360.000.000)	(19.624.461.292)
260	V. Tài sản dài hạn khác		257.456.441.192	275.206.894.578
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	143.788.168.915	147.966.846.253
269	2. Lợi thế thương mại	11	113.668.272.277	127.240.048.325
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.099.991.179.411	1.085.842.697.933

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		566.291.159.376	543.311.836.595
310	I. Nợ ngắn hạn		149.448.292.505	110.259.145.184
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	24.918.296.004	21.404.307.350
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	26.530.351.006	27.282.707.305
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		18.914.275.514	7.138.697.050
314	4. Phải trả người lao động		5.297.598.256	6.095.046.003
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	19.136.389.350	14.041.853.362
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	11.609.358.459	8.639.296.158
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	41.462.124.728	24.305.490.458
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.579.899.188	1.351.747.498
330	II. Nợ dài hạn		416.842.866.871	433.052.691.411
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	29.000.000.000	26.125.000.000
338	2. Vay dài hạn	19	278.949.749.683	295.117.064.809
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		108.893.117.188	111.810.626.602
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		533.700.020.035	542.530.861.338
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	533.700.020.035	542.530.861.338
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	4. Lỗ lũy kế		(742.270.418.508)	(704.512.204.968)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(704.668.204.968)	(654.548.314.020)
421b	- Lỗ sau thuế chưa phân phối kỳ này		(37.602.213.540)	(49.963.890.948)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		346.245.841.699	317.318.469.462
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.099.991.179.411	1.085.842.697.933

Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Q4/2022	Q4/2021	Năm 2022	Năm 2021
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.798.852.269	40.626.331.647	337.305.177.516	126.669.847.959
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.798.852.269	40.626.331.647	337.305.177.516	126.669.847.959
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(42.843.012.913)	(34.375.196.444)	(167.293.321.673)	(109.464.960.999)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.955.839.356	6.251.135.203	170.011.855.843	17.204.886.960
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	7.404.073.089	716.578.582	10.014.871.583	2.024.773.428
22	7. Chi phí tài chính	(7.121.399.452)	(6.828.619.300)	(27.134.742.760)	(17.028.512.326)
25	9. Chi phí bán hàng	(11.658.522.217)	(3.183.091.273)	(39.383.755.731)	(13.529.246.606)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(21.728.578.974)	(8.889.011.632)	(85.124.166.935)	(51.812.811.774)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.148.588.198)	(11.933.008.420)	28.384.062.000	(63.140.910.318)
31	12. Thu nhập khác	3.049.977.695	19.260.973	3.644.063.533	33.376.005
32	13. Chi phí khác	(1.514.312.811)	(138.237.841)	(2.316.687.528)	(1.015.212.113)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	1.535.664.884	(118.976.868)	1.327.376.005	(981.836.108)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	(2.612.923.314)	(12.051.985.288)	29.711.438.005	(64.122.746.426)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.697.136.197)	(2.487.370.346)	(15.450.471.084)	-
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	844.759.175	1.161.739.155	2.917.509.414	1.973.954.882
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	(3.465.300.336)	(13.377.616.479)	17.178.476.335	(62.148.791.544)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(16.530.257.405)	(11.573.637.125)	(12.092.213.540)	(49.963.890.948)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	13.064.957.069	(1.803.979.354)	29.270.689.875	(12.184.900.596)

Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
1	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	29.711.438.005	(64.122.746.426)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	45.941.065.321	37.847.441.441
3	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	(1.317.873.164)	139.451.981
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(416.295.439)	3.349.353
5	Lãi từ hoạt động đầu tư	(10.853.241.760)	(1.691.158.819)
6	Chi phí lãi vay	27.430.571.056	16.706.357.380
8	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	90.495.664.019	(11.117.305.090)
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	6.919.918.316	(1.524.820.225)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.219.976.045)	297.763.481
11	Tăng các khoản phải trả	6.736.385.492	50.524.164.929
12	Giảm chi phí trả trước	828.683.122	5.674.194.489
14	Tiền lãi vay đã trả	(26.137.858.726)	(13.957.864.229)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(877.669.570)	(4.284.179.299)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	76.745.146.608	25.611.954.056
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(49.063.465.765)	(8.901.534.351)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	3.021.208.308	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(29.450.000.000)	(6.627.580.282)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	27.750.936.624	4.375.235.361
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	-	(287.805.302.447)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu hồi do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	7.500.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.521.128.101	1.952.871.484
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	(36.720.192.732)	(297.006.310.235)

141
 Y
 N
 JULI
 BAY
 TP.

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	34.152.374.104	372.380.661.244
34	Tiền trả nợ gốc vay	(33.523.054.960)	(84.512.763.535)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu[2]	(27.150.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	(26.520.680.856)	287.867.897.709
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	13.504.273.020	16.473.541.530
60	Tiền [và tương đương tiền] đầu năm	22.048.716.858	5.578.524.681
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	29.504.601	(3.349.353)
70	Tiền [và tương đương tiền] cuối năm	35.582.494.479	22.048.716.858



Nguyễn Thúy Liên
 Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 18 ngày 12 tháng 10 năm 2022.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số cổ phiếu đang 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 kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ 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.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4 công ty con), với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51.00%	51.00%	Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	99.51%	99.51%	Tầng 6, toà nhà Tasco, lô HH2-2 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	62.10%	62.41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận,	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	56.47%	56.75%	Khu biệt thự Ana Mandara Đà Lạt, 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)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 2022.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 thời hạn của hợp đồng 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.

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	3 - 15 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.

3206
 NG
 0 PH
 VG S
 H V
 3 UN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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.

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 tồn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

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

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.16 Thuế

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	624.409.951	873.103.779
Tiền gửi ngân hàng	7.458.084.528	9.175.613.079
Các khoản tương đương tiền	27.500.000.000	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	35.582.494.479	22.048.716.858

(*) Các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng hưởng lãi suất.

5. ĐÀU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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
Thomas Cook Asia	611.691.999	611.691.999
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.659.543.724	1.462.326.461
TỔNG CỘNG	8.271.235.723	2.074.018.460

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	280.768.027	280.768.027
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	24.422.411.024	22.387.887.479
TỔNG CỘNG	27.778.964.873	25.744.441.328

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng phát triển dự án	8.678.517.560	33.328.392.723
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	14.133.600.000	-
Phải thu về chi phí chi trả hộ	7.059.125.011	6.573.979.560
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	83.557.828	35.506.848
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	24.000.000.000	18.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	12.317.729.495	6.773.416.414

TỔNG CỘNG

66.272.529.894 **64.711.295.545**

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (5.158.462.553) (5.158.462.553)

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	-
Thomas Cook Asia	611.854.890	-	611.854.890	-
Các đối tượng khác	2.600.863.728	-	2.654.275.600	-
TỔNG CỘNG	10.702.623.993	-	10.756.035.865	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	6.038.115.908	-	3.455.937.861	-
Công cụ, dụng cụ	7.553.381.643	-	8.915.583.645	-
TỔNG CỘNG	13.591.497.551	-	12.371.521.506	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.755.674.740	761.054.888
Chi phí sửa chữa tài sản	220.021.143	409.497.997
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.701.714.746	1.156.863.528
TỔNG CỘNG	5.677.410.629	2.327.416.413
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.649.627.173	12.236.924.332
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	1.963.716.264	3.182.264.359
Lợi thế quyền thuê đất (*)	127.984.679.221	131.198.412.903
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.190.146.257	1.349.244.659
TỔNG CỘNG	143.788.168.915	147.966.846.253

(*) Lợi thế quyền thuê đất với tổng diện tích 69,372,6 m2 đất tại đường Lê Lai, Nguyễn Khuyến, Trần Bình Trọng, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc xây dựng, tôn tạo khu biệt thự Lê Lai theo hợp đồng thuê nhà và thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với nhà số 66/HĐ-KDN ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng và hợp đồng thuê đất số 98/HĐ-TĐ ngày 22 tháng 11 năm 2005, căn cứ theo Quyết định 335/QĐ-UB ngày 7 tháng 2 năm 2005 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
- Tăng trong kỳ	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Giá trị phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	134.930.134.599	8.403.346.266	143.333.480.865
- Phân bổ trong kỳ	-	13.571.776.049	13.571.776.049
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	134.930.134.599	21.975.122.314	156.905.256.913
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	127.240.048.325	127.240.048.325
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	113.668.272.277	113.668.272.277

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	299.988.188.065	68.822.864.512	49.753.733.236	7.872.779.517	185.826.086	426.623.391.416
- Tăng/giảm trong kỳ	11.354.237.966	710.966.618	14.412.861.982	(33.093.663)	-	26.444.972.903
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	311.342.426.031	69.533.831.130	64.166.595.218	7.839.685.854	185.826.086	453.068.364.319
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	103.313.680.109	32.759.499.943	14.955.044.196	7.695.999.681	329.102.726	159.053.326.655
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	128.630.709.432	49.256.197.385	29.767.671.842	7.462.471.727	64.262.478	215.181.312.864
- Phát sinh trong kỳ	13.788.812.549	469.371.052	(2.866.741.145)	2.589.844.274	3.519.996	13.984.806.726
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	142.419.521.981	49.725.568.437	26.900.930.697	10.052.316.001	67.782.474	229.166.119.590
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	171.357.478.633	19.566.667.127	19.986.061.394	410.307.790	121.563.608	211.442.078.552
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	168.922.904.050	19.808.262.693	37.265.664.521	(2.212.630.147)	118.043.612	223.902.244.729

Tài sản cố định hữu hình là khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Công ty) sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:			Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
- Tăng trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	5.548.768.050	5.548.768.050
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	95.260.466.491	4.804.715.963	100.065.182.454
- Hao mòn trong kỳ	12.539.574.848	181.055.784	12.720.630.632
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	107.800.041.339	4.985.771.747	112.785.813.086
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	371.281.329.546	744.052.087	372.025.381.633
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	358.741.754.698	562.996.303	359.304.751.001

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm:

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

1519
IGT
PH
SẢN
VÂN
19

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	90.002.664.257	75.538.604.691
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – giai đoạn 2	3.358.328.539	1.519.882.368
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>4.953.342.071</u>	<u>1.732.056.413</u>
TỔNG CỘNG	<u>98.314.334.867</u>	<u>78.790.543.472</u>

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	25.254.139.320	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	<u>(18.360.000.000)</u>	<u>(19.624.461.292)</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.894.139.320</u>	<u>7.629.678.028</u>

41-C
Y
IN
DU LỊCH
IBAY
-TP

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)

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

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	4.58	4.58	18.360.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	(ii) 10.37	10.37	6.894.139.320	10.37	10.37	6.894.139.320
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	(iii) -	-	-	10.00	10.00	1.000.000.000
Công ty Cổ phần EMG	(iv) -	-	-	10.00	10.00	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			25.254.139.320			27.254.139.320

(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 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.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

15.2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

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

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
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	13.860.132.826	13.860.132.826	10.153.301.875	10.153.301.875
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	<u>9.491.634.719</u>	<u>9.491.634.719</u>	<u>9.684.477.016</u>	<u>9.684.477.016</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.918.296.004</u>	<u>24.918.296.004</u>	<u>21.404.307.350</u>	<u>21.404.307.350</u>

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách cá nhân	19.885.397.929	22.266.557.926
Công ty lữ hành	<u>6.644.953.077</u>	<u>5.016.149.379</u>
TỔNG CỘNG	<u>26.530.351.006</u>	<u>27.282.707.305</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	11.070.099.109	9.455.553.656
Lãi vay phải trả	4.041.205.481	2.748.493.151
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	608.373.144	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	<u>3.416.711.615</u>	<u>1.837.806.555</u>
TỔNG CỘNG	<u>19.136.389.350</u>	<u>14.041.853.362</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.370.716.021	1.294.930.123
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	<u>9.238.642.438</u>	<u>7.344.366.035</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.609.358.459</u>	<u>8.639.296.158</u>
Dài hạn		
Phải trả dài hạn khác	<u>29.000.000.000</u>	<u>26.125.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>29.000.000.000</u>	<u>26.125.000.000</u>



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)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
19. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	22.278.897.746	22.278.897.746	18.951.378.552	(27.095.667.558)	14.134.608.740	14.134.608.740
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	2.026.592.712	2.026.592.712	7.728.310.678	(6.427.387.402)	3.327.515.988	3.327.515.988
Trái phiếu phát hành đến hạn trả			24.000.000.000		24.000.000.000	24.000.000.000
	24.305.490.458	24.305.490.458	50.679.689.230	(33.523.054.960)	41.462.124.728	41.462.124.728
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	3.804.598.143	3.804.598.143	15.200.995.552	(7.728.310.678)	11.277.283.017	11.277.283.017
Vay cá nhân	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành	236.612.466.666	236.612.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	212.972.466.666	212.972.466.666
	295.117.064.809	295.117.064.809	15.560.995.552	(31.728.310.678)	278.949.749.683	278.949.749.683
TỔNG CỘNG	319.422.555.267	319.422.555.267	66.240.684.782	(65.251.365.638)	320.411.874.411	320.411.874.411

19.1

Trái phiếu phát hành

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành dài hạn như sau:

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	236.972.466.666	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý vào ngày làm việc đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu.	9.5% cho sau 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 thuộc sở hữu của Tập đoàn tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

TỔNG CỘNG **236.972.466.666**

Trong đó:

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)

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

Trái phiếu phát hành đến

hạn trả 24.000.000.000

Trái phiếu dài hạn 212.972.466.666

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Phân vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ				Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	317.318.469.462	542.530.861.338	
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(25.510.000.000)	(343.317.640)	(25.853.317.640)	
- Thù lao HĐQT, BKS 2021	-	-	-	(156.000.000)	-	(156.000.000)	
- Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	(12.092.213.540)	29.270.689.875	17.178.476.335	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(742.270.418.508)	346.245.841.699	533.700.020.035	

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	
Vốn góp của cổ đông	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	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	-

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

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

20.4 Cổ phiếu

Số lượng (Cổ phiếu)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	337.305.177.516	126.669.847.959
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	337.305.177.516	126.669.847.959

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng	5.500.000.000	-
Lãi tiền gửi	3.569.179.081	1.691.158.819
Lãi chênh lệch tỷ giá	945.692.502	333.614.609
TỔNG CỘNG	10.014.871.583	2.024.773.428

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	167.293.321.673	109.464.960.999
TỔNG CỘNG	167.293.321.673	109.464.960.999

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	27.430.571.056	16.706.357.380
	(1.264.461.292)	-
Trích lập dự phòng đầu tư		
Lỗ chênh lệch tỷ giá	606.978.707	109.491.081
Chi phí tài chính khác	361.654.289	212.663.865
TỔNG CỘNG	27.134.742.760	17.028.512.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ quản lý	20.158.058.126	7.925.959.663
Chi phí bán hàng khác	19.225.697.605	5.603.286.943
TỔNG CỘNG	39.383.755.731	13.529.246.606
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	13.571.776.049	8.403.346.266
Chi phí quản lý khác	71.552.390.886	43.409.465.508
TỔNG CỘNG	85.124.166.935	51.812.811.774

25. 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.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

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

Tập đoàn cho vay bên liên quan theo lãi suất thỏa thuận trong năm và không có tài sản đảm bảo.

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 khu nghỉ.

Số dư các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ khoản cho vay, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
TỔNG CỘNG			230.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	361.619.517	329.419.515
		Chi phí trả thừa	12.059.938.643	11.588.493.007
		Tạm ứng vốn	-	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	13.500.000.000 13.500.000.000	- -
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn Chia cổ tức Cổ tức đã trả	- 1.800.000.000 1.800.000.000	400.000.000 - -
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn Chia cổ tức Cổ tức đã trả	- 4.500.000.000 4.500.000.000	1.000.000.000 - -
Cổ đông cá nhân khác	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn Chia cổ tức Cổ tức đã trả	- 2.250.000.000 2.250.000.000	500.000.000 - -

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải trả người bán ngắn hạn				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý còn phải trả	9.491.634.719	7.782.047.769
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	11.070.099.109	9.455.553.656



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2023

Số: 04 /NVB-CBTT
V/v: Giải trình nội dung liên quan đến BCTC
Công ty mẹ, BCTC Hợp nhất quý 4 năm 2022

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP. HỒ CHÍ MINH**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**
- Mã chứng khoán: NVT
- Địa chỉ trụ sở chính: tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Người thực hiện công bố thông tin: **Vũ Hồng Quỳnh**
- Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại (cơ quan): 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay giải trình về nội dung liên quan đến công bố Báo cáo tài chính Công ty mẹ, Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2022 như sau:

Chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giữa Báo cáo tài chính Công ty mẹ, Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2022 so với cùng kỳ năm 2021 như sau:

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ kỳ quý 4 năm 2022 ghi nhận lãi 9.5 tỷ đồng, cùng kỳ năm 2021 ghi nhận lỗ 12 tỷ đồng, ghi nhận chênh lệch giảm lỗ 21 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ quý 4 năm 2022 ghi nhận lỗ 3 tỷ, cùng kỳ năm trước 2021 ghi nhận lỗ 13 tỷ đồng, giảm lỗ 10 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến sự chênh lệch lợi nhuận này như sau: Doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ và Công ty Hợp nhất đến chủ yếu từ các Công ty con. Hoạt động kinh doanh của các Công ty con trong năm 2022, đặc biệt là kỳ quý 4 đã phát triển tốt do sự phục hồi mạnh mẽ của các hoạt động du lịch trong nước và quốc tế. Trong khi cùng kỳ quý 4 năm 2021 hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid tại các địa phương.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay. Thông tin này được đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://www.ninhvanbay.vn> vào ngày 30/1/2023.

Trân trọng cảm ơn./.



Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



Vũ Hồng Quỳnh

