

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 50

UN
M
VH
T.P.

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Giám đốc:

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11606322/22965648

BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

0811
CƠ T
INST
VIỆ
CHI
H
AN K

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

02-0
G TY
& YC
I NÀ
NHÀ
I NỘ
EM -

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		152.590.514.188	130.695.121.670
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	35.936.545.365	22.048.716.858
111	1. Tiền		8.086.545.365	10.048.716.858
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.850.000.000	12.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.300.000.000	8.018.626.560
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.300.000.000	8.018.626.560
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		90.186.772.207	82.003.719.468
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.244.989.182	2.074.018.460
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	27.055.657.665	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	(11.616.404.534)	(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		10.575.699.065	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	17	4.898.288.436	3.908.550.938
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	16.569.927

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

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		946.649.218.316	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		583.930.302.938	583.467.460.185
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	224.625.551.937	211.442.078.552
222	Nguyên giá		453.791.671.527	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		257.456.441.191	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	113.668.272.276	127.240.048.325
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.099.239.732.504	1.085.842.697.933

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

B01-DN/HH

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		566.397.612.597	543.311.836.595
310	I. Nợ ngắn hạn		149.381.644.346	110.259.145.184
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	24.343.526.876	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	17	19.422.396.483	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	18	19.136.389.350	14.041.853.362
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	11.609.358.459	8.639.296.158
320	7. Vay ngắn hạn	20	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		417.015.968.251	433.052.691.411
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	29.000.000.000	26.125.000.000
338	2. Vay dài hạn	20	278.949.749.683	295.117.064.809
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	109.066.218.568	111.810.626.602
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		532.842.119.907	542.530.861.338
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	532.842.119.907	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		(717.572.144.844)	(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 năm nay		(12.903.939.876)	(49.963.890.948)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		320.689.667.907	317.318.469.462
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.099.239.732.504	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 31 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	337.305.177.516	126.669.847.959
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	337.305.177.516	126.669.847.959
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(167.293.321.673)	(109.464.960.999)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		170.011.855.843	17.204.886.960
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	10.143.709.385	2.024.773.428
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(26.711.007.088) (27.430.571.056)	(17.028.512.326) (16.706.357.380)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(39.652.945.125)	(13.529.246.606)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(86.037.947.477)	(51.812.811.774)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		27.753.665.538	(63.140.910.318)
31	11. Thu nhập khác	26	3.644.063.533	33.376.005
32	12. Chi phí khác	26	(2.316.687.528)	(1.015.212.113)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.327.376.005	(981.836.108)
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		29.081.041.543	(64.122.746.426)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(15.504.873.369)	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	2.744.408.034	1.973.954.882
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		16.320.576.208	(62.148.791.544)
61	18. Lỗ sau thuế của công ty mẹ	21.1	(12.903.939.876)	(49.963.890.948)
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	21.1	29.224.516.084	(12.184.900.596)

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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	30	(143)	(554)
71	22. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	30	(143)	(554)



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		29.081.041.543	(64.122.746.426)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		45.941.065.322 (404.092.623)	37.847.441.441 139.451.981
03	Các khoản dự phòng			
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(351.985.601)	3.349.353
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.853.241.760)	(1.691.158.819)
06	Chi phí lãi vay		27.430.571.056	16.706.357.380
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		90.843.357.937	(11.117.305.090)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		2.443.226.865	(1.524.820.225)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.219.976.045)	297.763.481
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(1.834.662.217)	50.524.164.929
12	(Tăng)/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	17	(877.669.570)	(4.284.179.299)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		64.045.101.366	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		5.647.898.364	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(29.100.000.000)	(6.627.580.282)
24	Tiền thu hồi cho vay		32.750.936.624	4.375.235.361
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(287.805.302.447)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.500.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		3.521.128.101	1.952.871.484
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(28.743.502.676)	(297.006.310.235)

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

B03-DN/HN

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	Thuyết minh	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 đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(22.050.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(21.420.680.856)	287.867.897.709
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		13.880.917.834	16.473.541.530
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		22.048.716.858	5.578.524.681
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.910.673	(3.349.353)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	35.936.545.365	22.048.716.858



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 18 ngày 12 tháng 10 năm 2022.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số cổ phiếu đang 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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 537 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 366 người).

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51,00%	51,00%	Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	99,51%	99,51%	Tầng 6, tòa nhà Tasco, lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường 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 lữ hành.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	56,47%	56,75%	Khu biệt thự Ana Mandara Đa Lạt, số 10 đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đa Lạt, tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.

11/11/2023 09:53:11

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

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

3.4 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.

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

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

3.6 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.

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

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

3.10 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 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 2022 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 2022 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 2022 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.

ST
II
HI
T
/k

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

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

3.16 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 số 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.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	624.409.951	873.103.779
Tiền gửi ngân hàng	7.462.135.414	9.175.613.079
Các khoản tương đương tiền (*)	27.850.000.000	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	35.936.545.365	22.048.716.858

(*) 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, hưởng lãi suất từ 1% đến 8,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3,9%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.300.000.000	8.018.626.560
TỔNG CỘNG	2.300.000.000	8.018.626.560

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại ngân hàng thương mại, hưởng lãi suất từ 4,8% đến 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5,9% đến 6,8%/năm).

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	975.041.098	92.929.235
Công ty Cổ phần giải pháp ADD	777.600.000	-
Công ty Cổ phần nhựa Đồng Nai	756.234.955	500.244.614
Thomas Cook Asia	611.691.999	611.691.999
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.124.421.130	869.152.612
TỔNG CỘNG	8.244.989.182	2.074.018.460

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (611.691.999) (751.306.871)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần VII Land	7.200.000.000	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	6.600.000.000	6.600.000.000
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	13.255.657.665	11.944.441.328
TỔNG CỘNG	27.055.657.665	25.744.441.328
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(5.676.812.441)	(4.846.266.441)

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	24.000.000.000	18.000.000.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (**)	14.133.600.000	-
Tạm ứng phát triển dự án (***)	8.678.517.560	33.328.392.723
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 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	(5.327.900.094)	(5.158.462.553)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn các bên khác</i>	<i>53.850.971.734</i>	<i>47.893.383.023</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>12.421.558.160</i>	<i>16.817.912.522</i>

(*) Khoản hợp tác đầu tư với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8%/năm).

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

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

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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thạch Hưng	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 TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	-	-	-
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	2.770.301.269	-	2.654.275.600	-
TỔNG CỘNG	11.616.404.534	-	10.756.035.865	-

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lich Dã Hương	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Số cuối năm	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Giá trị phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	134.930.134.599	8.403.346.266	143.333.480.865
- Phân bổ trong năm	-	13.571.776.049	13.571.776.049
Số cuối năm	134.930.134.599	21.975.122.315	156.905.256.914
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	127.240.048.325	127.240.048.325
Số cuối năm	-	113.668.272.276	113.668.272.276

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

B09-DN/HN

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

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	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	299.988.188.065	68.822.864.512	49.753.733.236	7.872.779.517	185.826.086	426.623.391.416
- Mua trong năm	1.070.928.687	2.624.247.086	5.411.157.960	-	-	9.106.333.723
- Đầu tư XD CB hoàn thành	21.173.590.809	-	12.740.857.558	-	-	33.914.448.367
- Phân loại lại	(1.652.264.293)	(1.780.766.287)	-	(102.693.663)	-	(3.535.724.243)
- Thanh lý	-	(62.914.181)	(11.107.694.039)	-	-	(11.170.608.220)
- Xóa sổ	(1.146.169.516)	-	-	-	-	(1.146.169.516)
Số cuối năm	319.434.273.752	69.603.431.130	56.798.054.705	7.770.085.854	185.826.086	453.791.671.527
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	7.310.338.159	29.220.385.310	14.955.044.196	7.279.066.106	-	58.764.833.771
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	128.630.709.432	49.256.197.385	29.767.671.842	7.462.471.727	64.262.478	215.181.312.864
- Khấu hao trong năm	14.765.620.658	4.494.798.686	4.943.452.614	75.431.007	3.519.996	24.282.822.961
- Phân loại lại	(684.347.916)	(1.345.406.523)	-	(102.693.663)	-	(2.132.448.102)
- Thanh lý	-	(62.914.181)	(7.957.472.480)	-	-	(8.020.386.661)
- Xóa sổ	(145.181.472)	-	-	-	-	(145.181.472)
Số cuối năm	142.566.800.702	52.342.675.367	26.753.651.976	7.435.209.071	67.782.474	229.166.119.590
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	171.357.478.633	19.566.667.127	19.986.061.394	410.307.790	121.563.608	211.442.078.552
Số cuối năm	176.867.473.050	17.260.755.763	30.044.402.729	334.876.783	118.043.612	224.625.551.937
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp	69.086.236.334	-	3.707.072.728	-	-	72.793.309.062

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
- Mua mới trong năm	-	-	-
Số cuối năm	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.548.768.050	5.548.768.050
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	95.260.466.491	4.804.715.963	100.065.182.454
- Hao mòn trong năm	12.539.574.848	181.055.784	12.720.630.632
Số cuối năm	107.800.041.339	4.985.771.747	112.785.813.086
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	371.281.329.546	744.052.087	372.025.381.633
Số cuối năm	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/TTĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TTĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cũng 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 20.
- 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.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	4.953.342.071	1.732.056.413
TỔNG CỘNG	98.314.334.867	78.790.543.472

(*) 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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.1)	25.254.139.320	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	(18.360.000.000)	(19.624.461.292)
TỔNG CỘNG	6.894.139.320	7.629.678.028

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 2022 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)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải	10,37	10,37	6.894.139.320	-	10,37	10,37	6.894.139.320	-
Công ty TNHH Cầu Lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	-	-	-	-	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG	-	-	-	-	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)
TỔNG CỘNG			25.254.139.320	(18.360.000.000)			27.254.139.320	(19.624.461.292)

(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 Văn, 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.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.264.461.292)	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm	18.360.000.000	19.624.461.292

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
IHG Hotels & Resorts Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.411.596.989	1.411.596.989	1.902.429.247	1.902.429.247
Phải trả đối tượng khác	11.873.766.709	11.873.766.709	10.153.301.875	10.153.301.875
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.491.634.719	9.491.634.719	7.782.047.769	7.782.047.769
TỔNG CỘNG	24.343.526.876	24.343.526.876	21.404.307.350	21.404.307.350

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách cá nhân	19.885.397.929	22.266.557.926
Công ty lữ hành	6.600.953.077	5.016.149.379
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 29)	44.000.000	-
TỔNG CỘNG	26.530.351.006	27.282.707.305

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	6.099.579.732	17.401.165.816	(20.642.522.117)	2.858.223.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(120.001)	15.504.873.369	(877.669.570)	14.627.083.798
Thuế thu nhập cá nhân	835.771.072	5.558.642.048	(5.051.889.383)	1.342.523.737
Thuế khác	203.466.247	8.286.835.616	(7.895.736.346)	594.565.517
TỔNG CỘNG	7.138.697.050	46.751.516.849	(34.467.817.416)	19.422.396.483
	Số đầu năm	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/cán trừ trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	3.908.550.938	1.157.285.817	(167.548.319)	4.898.288.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.569.927	-	(16.569.927)	-
TỔNG CỘNG	3.925.120.865	1.157.285.817	(184.118.246)	4.898.288.436

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	11.070.099.110	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	3.416.711.615	1.837.806.555
TỔNG CỘNG	19.136.389.350	14.041.853.362
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	8.066.290.241	4.586.299.706
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	11.070.099.109	9.455.553.656

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	4.359.443.404	556.125.765
Quý từ thiện	1.652.450.232	2.049.610.109
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.370.716.021	1.294.930.123
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	<u>3.226.748.802</u>	<u>4.738.630.161</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.609.358.459</u>	<u>8.639.296.158</u>
Dài hạn		
Phải trả dài hạn (*)	<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>

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

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

B09-DN/HN

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

20. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	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 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

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa	14.134.608.740	Thời hạn vay tối đa 4 tháng. Ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 8 tháng 3 năm 2023. Lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng	7,2%-12,07%	Toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc của Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại Chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, BĐ 292540, BĐ 292931 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011 và 2 xe ô tô

TỔNG CỘNG

14.134.608.740

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
20.2	Vay dài hạn ngân hàng				
	Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:				
	Ngân hàng				
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa	11.125.240.005	Kỳ hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2027	7,9% - 10,3%	Toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc của Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại Chấn núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, BĐ 292540, BĐ 292931 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011 và 2 xe ô tô
	Ngân hàng TMCP Á Châu	2.450.000.000	Kỳ hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 19 tháng 1 năm 2027	8,5% cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân và sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần	Thế chấp, cầm cố bằng tài sản đảm bảo là 2 xe Volvo, tổng giá trị tài sản 4.292.000.000 VND
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.029.559.000	Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2021, đáo hạn ngày 18 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	9,5% cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh	Thế chấp bằng tài sản là xe ô tô Volvo theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số BAA/21/05/336 ký ngày 18 tháng 5 năm 2021 với Công ty TNHH Ô tô Bắc Âu Hà Nội
	TỔNG CỘNG	14.604.799.005			
	Trong đó:				
	Vay dài hạn đến hạn trả	3.327.515.988			
	Vay dài hạn	11.277.283.017			

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay dài hạn cá nhân

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

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



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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)				
20.4	Trái phiếu phát hành				
	Chi tiết khoản trái phiếu phát hành dài hạn như sau:				
	Trái chủ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	240.000.000.000	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán theo lộ trình hàng năm cho tới khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý kể từ ngày phát hành trái phiếu	9,5% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho 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
	Chi phí phát hành trái phiếu	(3.027.533.334)			
	TỔNG CỘNG	236.972.466.666			
	Trong đó:				
	Trái phiếu phải trả và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm tới	24.360.000.000			
	Trái phiếu phải trả và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong dài hạn	212.612.466.666			

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

B09-DN/HN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quyế đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Tổng cộng		
Năm trước:							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.548.314.020)	275.176.282.824	129.486.841.841	404.663.124.665
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	200.229.102.971	200.229.102.971
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(49.963.890.948)	(212.574.754)	(212.574.754)
- Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(49.963.890.948)	(49.963.890.948)	(12.184.900.596)	(62.148.791.544)
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	317.318.469.462	542.530.861.338
Năm nay:							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	317.318.469.462	542.530.861.338
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(25.510.000.000)	(25.510.000.000)
- Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(343.317.639)	(343.317.639)
- Trả thù lao Hội Đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	(156.000.000)	(156.000.000)	-	(156.000.000)
- (Lỗ)/lãi thuần trong năm	-	-	-	(12.903.939.876)	(12.903.939.876)	29.224.516.084	16.320.576.208
Số cuối năm	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

(*) Cổ tức ưu đãi cho các cổ đông không kiểm soát tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt - một công ty con trong Tập đoàn với tỷ lệ có định hàng năm là 15%/mệnh giá, áp dụng theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 04/2017/NQ-DHĐCĐ vào ngày 17 tháng 8 năm 2017.

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần

Đơn vị tính: VND

	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	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối năm	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
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).

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 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
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	248.299.642.618	87.738.317.318
Doanh thu bán hàng hóa	89.005.534.898	38.931.530.641
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
Doanh thu thuần	337.305.177.516	126.669.847.959
Trong đó:		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	248.299.642.618	87.738.317.318
Doanh thu thuần bán hàng hóa	89.005.534.898	38.931.530.641

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.569.179.081	1.691.158.819
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và vốn góp	5.500.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.074.530.304	333.614.609
TỔNG CỘNG	10.143.709.385	2.024.773.428

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	132.923.680.562	94.014.590.067
Giá vốn của hàng hóa đã bán	34.369.641.111	15.450.370.932
TỔNG CỘNG	167.293.321.673	109.464.960.999

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	27.430.571.056	16.706.357.380
Hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư	(1.264.461.292)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	183.243.035	109.491.081
Chi phí tài chính khác	361.654.289	212.663.865
TỔNG CỘNG	26.711.007.088	17.028.512.326

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ quản lý	17.580.882.151	7.925.959.663
Chi phí nhân công	4.492.826.541	4.429.314.924
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	17.342.335.585	1.158.469.725
Chi phí bán hàng khác	236.900.848	15.502.294
TỔNG CỘNG	39.652.945.125	13.529.246.606
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	35.109.194.313	27.491.806.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.638.659.230	7.675.824.598
Phí phục vụ chia cho nhân viên	13.305.410.329	5.615.650.902
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.571.776.049	8.403.346.266
Dự phòng phải thu khó đòi	913.780.541	-
Chi phí khấu hao	282.648.812	792.350.290
Chi phí quản lý khác	3.216.478.203	1.833.833.391
TỔNG CỘNG	86.037.947.477	51.812.811.774

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.644.063.533	33.376.005
Thanh lý tài sản	2.793.062.621	25.999.091
Cho thuê xe	720.000.000	-
Chi phí khác	131.000.912	7.376.914
Chi phí khác	2.316.687.528	1.015.212.113
Thanh lý tài sản	1.008.999.942	-
Cho thuê xe	481.495.779	-
Chi phí phạt hành chính	392.536.087	181.646.489
Chi phí lương thành viên Hội đồng Quản trị	-	662.330.881
Chi phí khác	433.655.720	171.234.743
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	1.327.376.005	(981.836.108)

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	107.377.531.833	67.161.192.114
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.179.337.180	48.321.765.297
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	45.941.065.322	37.847.441.441
Chi phí nguyên vật liệu	27.078.097.187	18.194.857.267
Chi phí khác	12.948.192.609	3.048.902.544
TỔNG CỘNG	293.524.224.131	174.574.158.663

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

28. 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.504.873.369	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.744.408.034)	(1.973.954.882)
TỔNG CỘNG	12.760.465.335	(1.973.954.882)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	29.081.041.543	(64.122.746.426)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và công ty con	5.816.208.309	(12.824.549.285)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	2.714.355.210	1.680.669.253
Các chi phí không được khấu trừ khác	650.622.355	1.011.621.221
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.547.999.141	2.860.121.499
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	1.846.918.115	5.298.182.430
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hợp nhất	876.612.950	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	61.099.644	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.753.350.389)	-
Chi phí thuế TNDN	12.760.465.335	(1.973.954.882)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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



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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thuế chưa đủ điều kiện khấu trừ thuế	-	-	-	(345.818.182)
	-	-	-	(345.818.182)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua	109.066.218.568	111.810.626.602	2.744.408.034	2.319.773.064
	109.066.218.568	111.810.626.602	2.744.408.034	2.319.773.064
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(109.066.218.568)	(111.810.626.602)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			2.744.408.034	1.973.954.882

28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty mẹ có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022</i>
2017	2022	369.980.292.662	-	369.980.292.662	-
2018	2023	7.872.782.201	-	-	7.872.782.201
2020	2025	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494
2021	2026	26.490.912.151	(13.766.751.945)	-	12.724.160.206
2022	2027	9.234.590.574	-	-	9.234.590.574
TỔNG CỘNG		420.372.034.082	(13.766.751.945)	369.980.292.662	36.624.989.475

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

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

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

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

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

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

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

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

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đồng 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 đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	1.800.000.000 1.800.000.000	- -
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	4.500.000.000 4.500.000.000	- -
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đồng, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	500.000.000 500.000.000	- -
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đồng, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	1.750.000.000 1.750.000.000	- -
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	17.135.630.364 15.629.491.076	6.606.576.197 8.679.913.960
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thanh toán hộ Lãi vay phải thu Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng, cầu cảng, thiết bị	471.445.636 32.200.002 1.614.545.455	224.117.309 15.967.672 1.614.545.455
Công ty TNHH Tasco land	Chung Thành viên HĐQT/Ban Giám đốc – Ông Vũ Hoàng Linh	Phí kinh doanh và tiếp thị	5.117.330.913	-

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 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0).

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (Thuyết minh số 7)				
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
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	-	400.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	-	1.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	-	500.000.000
TỔNG CỘNG			12.421.558.160	16.817.912.522
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	9.491.634.719	7.782.047.769
TỔNG CỘNG			9.491.634.719	7.782.047.769
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Công ty TNHH Tasco Land	Công ty chung thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	44.000.000	-
TỔNG CỘNG			44.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
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
TỔNG CỘNG			11.070.099.109	9.455.553.656

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Giám đốc của Công ty mẹ (*):

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

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

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

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(12.903.939.876)	(49.963.890.948)
Trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (*)	-	(156.000.000)
Lãi thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	(12.903.939.876)	(49.963.890.948)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.500.000	90.500.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	90.500.000	90.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(143)	(554)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(143)	(554)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 12 năm 2021 của công ty này.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.

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

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn thuê các biệt thự, văn phòng, mặt bằng và thiết bị theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất phải trả trong tương lai. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	418.602.290	418.602.290
Từ 1 - 5 năm	1.674.409.159	1.674.409.159
Trên 5 năm	10.662.331.726	11.080.934.018
TỔNG CỘNG	12.755.343.175	13.173.945.467

Cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải – một công ty con trong Tập đoàn, hiện đang đi thuê hoạt động các tài sản bao gồm nhà để xe, nhà tiếp tân, nhà kho, nhà ăn, cầu cảng, xưởng gỗ, tàu thuyền,... thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hồng Hải. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hai bên vẫn chưa thống nhất được giá thuê sau khi hợp đồng thuê đã hết hiệu lực từ năm 2016. Theo đó, công ty con này đang ghi nhận chi phí thuê các hạng mục tài sản trên vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm dựa theo giá thuê của hai hợp đồng thuê cũ số 01-10/13/HH-DLHH ký ngày 1 tháng 10 năm 2013 và hợp đồng số 03-10/13/HH-DLHH ký ngày 03/10/2013. Do đó, sau khi các bên thống nhất và ký kết hợp đồng mới thì có thể phát sinh thêm các chi phí thuê cho giai đoạn từ năm 2017 theo hợp đồng thuê mới này.

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

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



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023