

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

---

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

---

Hà Nội, tháng 1 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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



Phạm Thị Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

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

Đơn vị tính: VND

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

*[Handwritten signature]*

Phạm Thị Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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



Phạm Thị Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

02  
CỔ  
CỔ  
ĐƠN  
HÌNH  
4 TR

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

519  
IG T  
PH  
3 SÁN  
I VÂN  
RUNC

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

*Tiền thuê đất trả trước*

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

1-C  
Y  
IN  
DUL  
VBA  
3-TR

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

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

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

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.18 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.19 Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

519  
GT  
HAI  
SAND  
IAN  
NG

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

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

Đơn vị tính: VND

|                                       | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư      | 47.010.000.000        | 24.000.000.000        |
| Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án        | 7.066.800.000         | 14.133.600.000        |
| Tạm ứng phát triển dự án              | 310.124.837           | 8.678.517.560         |
| Phải thu về chi phí cho thuê mặt bằng | 10.175.976.000        | 10.175.976.000        |
| Phải thu về chi phí thanh toán hộ     | 7.622.555.259         | 7.059.125.009         |
| Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay    | 458.841.424           | 393.889.674           |
| Phải thu lãi hợp tác đầu tư           | 1.628.888.220         | 51.287.671            |
| Các khoản phải thu khác               | 3.916.991.939         | 1.780.133.980         |
| <b>Tổng cộng</b>                      | <b>78.190.177.679</b> | <b>66.272.529.894</b> |

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

Đơn vị tính: VND

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

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

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

**11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                        | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |  | <b>Tổng cộng</b>         |
|------------------------|--|--|--------------------------|
|                        | <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> |                          |
| <b>Nguyên giá</b>      |  |  |                          |
| 1 tháng 1 năm 2023     | 134.930.134.599  | 135.643.394.591  | <b>270.573.529.190</b>   |
| 31 tháng 12 năm 2023   | 134.930.134.599  | 135.643.394.591  | <b>270.573.529.190</b>   |
| <b>Khấu hao lũy kế</b> |  |  |                          |
| 1 tháng 1 năm 2023     | (134.930.134.599)  | (21.975.122.315)   | <b>(156.905.256.914)</b> |
| Phân bổ trong năm      | -  | (13.571.776.049)   | (13.571.776.049)         |
| 31 tháng 12 năm 2023   | (134.930.134.599)  | (35.546.898.364)   | <b>(170.477.032.963)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |  |  |                          |
| 1 tháng 1 năm 2023     | -  | 113.668.272.276  | <b>113.668.272.276</b>   |
| 31 tháng 12 năm 2023   | -  | 100.096.496.227  | <b>100.096.496.227</b>   |

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

B09-DN/HH

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Nguyên giá             | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Đơn vị tính: VND              |                   |
|------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
|                        |                        |                  |                     |                    | Tài sản cố định hữu hình khác | Tổng              |
| 1 tháng 1 năm 2023     | 319.434.273.752        | 69.603.431.130   | 56.798.054.705      | 7.770.085.854      | 185.826.086                   | 453.791.671.527   |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 8.651.412.640          | 447.983.310      | -                   | 398.608.725        | 155.300.000                   | 9.653.304.675     |
| Thanh lý               | (356.007.201)          | (102.334.554)    | (2.910.762.661)     | -                  | -                             | (3.369.104.416)   |
| Mua mới                | (6.635.000)            | 3.947.658.210    | 1.509.457.818       | 2.823.570.384      | -                             | 8.274.051.412     |
| 31 tháng 12 năm 2023   | 327.723.044.191        | 73.896.738.096   | 55.396.749.862      | 10.992.264.963     | 341.126.086                   | 468.349.923.198   |
| <b>Khấu hao lũy kế</b> |                        |                  |                     |                    |                               |                   |
| 1 tháng 1 năm 2023     | (142.566.800.702)      | (52.342.675.367) | (26.753.651.976)    | (7.435.209.071)    | (67.782.474)                  | (229.166.119.590) |
| Thanh lý               | 35.662.074             | -                | 2.910.762.661       | -                  | -                             | 2.946.424.735     |
| Khấu hao trong năm     | (15.300.977.130)       | (2.203.831.735)  | (5.247.672.971)     | (3.472.317.638)    | (7.596.664)                   | (26.232.396.138)  |
| 31 tháng 12 năm 2023   | (157.832.115.758)      | (54.546.507.102) | (29.090.562.286)    | (10.907.526.709)   | (75.379.138)                  | (252.452.090.993) |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                        |                  |                     |                    |                               |                   |
| 1 tháng 1 năm 2023     | 176.867.473.050        | 17.260.755.763   | 30.044.402.729      | 334.876.783        | 118.043.612                   | 224.625.551.937   |
| 31 tháng 12 năm 2023   | 169.890.928.433        | 19.350.230.994   | 26.306.187.576      | 84.738.254         | 265.746.948                   | 215.897.832.205   |

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

B09-DN/HN

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

|                        | Quyền sử dụng đất và mặt<br>biển | Phần mềm máy tính | Tổng cộng         |
|------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                  |                   |                   |
| 1 tháng 1 năm 2023     | 466.541.796.037                  | 5.548.768.050     | 472.090.564.087   |
| Tăng trong kỳ          | -                                | 589.976.784       | 589.976.784       |
| Mua mới                | -                                | -                 | -                 |
| 31 tháng 12 năm 2023   | 466.541.796.037                  | 6.138.744.834     | 472.680.540.871   |
| <b>Khấu hao lũy kế</b> |                                  |                   |                   |
| 1 tháng 1 năm 2023     | (107.800.041.339)                | (4.985.771.747)   | (112.785.813.086) |
| Khấu hao trong năm     | (12.539.574.848)                 | (180.461.157)     | (12.720.036.005)  |
| 31 tháng 12 năm 2023   | (120.339.616.187)                | (5.166.232.904)   | (125.505.849.091) |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                  |                   |                   |
| 1 tháng 1 năm 2023     | 358.741.754.698                  | 562.996.303       | 359.304.751.001   |
| 31 tháng 12 năm 2023   | 346.202.179.850                  | 972.511.930       | 347.174.691.780   |

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.
- Diện tích 37.942,68 m<sup>2</sup> 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 QĐ 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(\*) Bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đầu tư và xây dựng Khu du lịch sinh thái. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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



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

B09-DN/HN

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

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

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

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

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008 với vốn điều lệ là 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại thôn Tập Ninh, xã Gia Ván, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

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

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

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

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

B09-DN/HN

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

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

### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

|   | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm            |                       | Đơn vị tính: VND |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |                  |
| IHG Hotels & Resorts                    | 1.834.962.756         | 1.834.962.756         | 1.411.596.989         | 1.411.596.989         |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2 | 1.566.528.459         | 1.566.528.459         | 1.566.528.459         | 1.566.528.459         |                  |
| Phải trả đối tượng khác                 | 22.227.676.113        | 22.227.676.113        | 21.365.401.428        | 21.365.401.428        |                  |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>25.629.167.328</b> | <b>25.629.167.328</b> | <b>24.343.526.876</b> | <b>24.343.526.876</b> |                  |

### 16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                             | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm            |                       | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
|                             | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |                  |
| Khách cá nhân, công ty khác | 19.644.591.073        | 19.644.591.073        | 19.929.397.929        | 19.929.397.929        |                  |
| Công ty lữ hành             | 3.211.446.218         | 3.211.446.218         | 3.211.446.218         | 6.600.953.077         |                  |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>22.856.037.291</b> | <b>22.856.037.291</b> | <b>26.530.351.006</b> | <b>26.530.351.006</b> |                  |

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

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

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

B09-DN/HN

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

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                    | Số cuối năm           | Số đầu năm            | Đơn vị tính: VND |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    |                       |                       |                  |
| Cổ tức phải trả                    | 1.242.761.043         | 4.359.443.404         |                  |
| Quỹ từ thiện                       | 934.378.683           | 1.652.450.232         |                  |
| Phí phục vụ phải trả cho nhân viên | 2.847.791.717         | 2.370.716.021         |                  |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác   | 3.838.130.481         | 3.226.748.802         |                  |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>8.863.061.924</b>  | <b>11.609.358.459</b> |                  |
| <b>Dài hạn</b>                     |                       |                       |                  |
| Phải trả khoản vay dài hạn (*)     | 48.790.000.000        | 29.000.000.000        |                  |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>57.653.061.924</b> | <b>40.609.358.459</b> |                  |

(\*)

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

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

B09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

| Vay ngắn hạn                   | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |                        |
|--------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                |             | Số dư                     | Số có khả năng trả nợ  | Số dư                     | Số có khả năng trả nợ  |
| MB Chi nhánh Khánh Hòa         |             | -                         | -                      | (14.134.608.740)          | 14.134.608.740         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b> |             | <b>26.727.515.988</b>     | <b>26.727.515.988</b>  | <b>(27.327.515.988)</b>   | <b>27.327.515.988</b>  |
| BIDV                           |             | 287.316.000               | 287.316.000            | (287.316.000)             | 287.316.000            |
| MB Chi nhánh Khánh Hòa         |             | 2.440.199.988             | 2.440.199.988          | (2.440.199.988)           | 2.440.199.988          |
| ACB                            |             | -                         | -                      | (600.000.000)             | 600.000.000            |
| <b>Trái phiếu phát hành</b>    |             | <b>24.000.000.000</b>     | <b>24.000.000.000</b>  | <b>(24.000.000.000)</b>   | <b>24.000.000.000</b>  |
| <b>Vay dài hạn</b>             |             | <b>250.732.233.695</b>    | <b>250.732.233.695</b> | <b>(28.577.515.988)</b>   | <b>278.949.749.683</b> |
| BIDV                           |             | 454.927.000               | 454.927.000            | (287.316.000)             | 742.243.000            |
| MB Chi nhánh Khánh Hòa         |             | 6.244.840.029             | 6.244.840.029          | (2.440.199.988)           | 8.685.040.017          |
| ACB                            |             | -                         | -                      | (1.850.000.000)           | 1.850.000.000          |
| <b>Vay cá nhân</b>             |             | <b>54.700.000.000</b>     | <b>54.700.000.000</b>  | <b>-</b>                  | <b>54.700.000.000</b>  |
| <b>Trái phiếu phát hành</b>    | 20.1        | <b>189.332.466.666</b>    | <b>189.332.466.666</b> | <b>(24.000.000.000)</b>   | <b>212.972.466.666</b> |
| <b>Tổng cộng</b>               |             | <b>277.459.749.683</b>    | <b>277.459.749.683</b> | <b>(70.039.640.716)</b>   | <b>320.411.874.411</b> |

11/10/2023

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

B09-DN/HN

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

## 20.1 Trái phiếu phát hành

| Trái chủ                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)              | Kỳ hạn trả gốc và lãi  | Lãi suất (%/năm)   | Hình thức đảm bảo  |
|---------------------------------------|--|--|--|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội | Mệnh giá trái phiếu 216.000.000.000          | Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031.   | 9,5% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + biên độ 3,5%/năm | Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải |
|                                       | Chi phí phát hành trái phiếu (2.667.533.334) | hàng năm cho tới khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý kể từ ngày phát hành trái phiếu | cho các kì tiếp theo   |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>213.332.466.666</b>                       |  |  |  |

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

#### Phân vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ

|   | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lỗ lũy kế         | Tổng cộng       | Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát | Tổng nguồn vốn   |
|---|--------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---|------------------|
| Số dư tại 1 tháng 1 năm 2023                  | 905.000.000.000          | 24.455.000.000       | 269.596.844           | (717.572.144.844) | 212.152.452.000 | 320.689.667.907                         | 532.842.119.907  |
| Chia cổ tức                                   | -                        | -                    | -                     | -                 | -               | (28.825.000.000)                        | (28.825.000.000) |
| Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*) | -                        | -                    | -                     | -                 | -               | (343.317.640)                           | (343.317.639)    |
| Trả thù lao cho HĐQT và BKS                   | -                        | -                    | -                     | -                 | -               | -                                       | -                |
| (Lỗ)/lãi thuần trong kỳ                       | -                        | -                    | 5.360.996.314         | -                 | 5.360.996.314   | 30.068.881.431                          | 35.429.877.745   |
| Số dư tại 31 tháng 12 năm 2023                | 905.000.000.000          | 24.455.000.000       | 269.596.844           | (712.211.148.530) | 217.513.448.314 | 321.590.231.698                         | 539.103.680.012  |

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

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

Đơn vị tính: VND

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

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

**21.4 Cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

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

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

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

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|  |   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                       |
|--|---|-------------------------|-----------------------|
| Các bên liên quan  | Bản chất số dư                              | Số năm nay              | Số năm trước          |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                      |   |                         |                       |
| Công ty Cổ phần Hồng Hải                                 | Cho vay ngắn hạn                            | 230.000.000             | 230.000.000           |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>         |   |                         |                       |
| Công ty Cổ phần Hồng Hải                                 | Phải thu về ứng trước chi phí thuê mặt bằng | 10.175.976.000          | 10.175.976.000        |
|  | Chi hộ                                      | 2.457.042.708           | 1.893.612.458         |
|  | Phải thu về lãi cho vay                     | 393.819.519             | 361.619.517           |
|  |   | <b>13.026.838.227</b>   | <b>12.401.207.975</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b> |   |                         |                       |
| Sustainable Luxury Mauritius Ltd                         | Phí quản lý phải trả                        | 8.564.788.505           | 9.491.634.719         |
| Công ty TNHH TascoLand                                   | Phí dịch vụ phải trả                        | 1.822.043.404           | 1.801.434.460         |
|  |   | <b>10.386.831.909</b>   | <b>11.293.069.179</b> |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>     |   |                         |                       |
| Công ty Cổ phần Hồng Hải                                 | Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng phải trả | 12.575.553.661          | 11.070.099.109        |

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

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



Phạm Thị Minh  
Người lập kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2024