

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	TM	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	Tài sản ngắn hạn		180.580.209.276	140.543.827.862
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	64.665.625.380	32.153.268.688
111	Tiền		28.633.581.350	14.248.681.996
112	Các khoản tương đương tiền		36.032.044.030	17.904.586.692
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		304.900.000	1.304.900.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	304.900.000	1.304.900.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		91.953.984.185	82.477.258.453
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	4.305.443.547	9.310.889.446
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	11.856.489.355	17.450.964.719
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
136	Các khoản phải thu khác	7	86.610.709.818	66.557.932.823
137	Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.048.658.535)	(11.072.528.535)
140	Hàng tồn kho		13.010.386.306	14.447.787.061
141	Hàng tồn kho	9	13.010.386.306	14.447.787.061
150	Tài sản ngắn hạn khác		10.645.313.405	10.160.613.660
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.374.184.128	4.941.637.726
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.271.129.277	5.218.975.934
200	Tài sản dài hạn		893.642.181.449	938.090.769.855
210	Các khoản phải thu dài hạn		10.479.976.000	10.229.976.000
216	Phải thu dài hạn khác	7	10.479.976.000	10.229.976.000
220	Tài sản cố định		539.836.062.581	563.072.523.985
221	Tài sản cố định hữu hình	12	202.072.811.447	215.897.832.205
222	<i>Nguyên giá</i>		473.584.308.441	468.349.923.197
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(271.511.496.994)	(252.452.090.992)
227	Tài sản cố định vô hình	13	337.763.251.134	347.174.691.780
228	<i>Nguyên giá</i>		472.852.487.371	472.680.540.871
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		(135.089.236.237)	(125.505.849.091)
240	Tài sản dở dang dài hạn		103.917.754.804	115.082.512.778
242	Chi phí xây dựng cơ bản dài hạn	14	103.917.754.804	115.082.512.778
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		6.894.139.320	6.894.139.320
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	6.894.139.320	6.894.139.320
260	Tài sản dài hạn khác		232.514.248.744	242.811.617.772
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	142.596.584.554	142.715.121.545
269	Lợi thế thương mại	11	89.917.664.190	100.096.496.227
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.074.222.390.725	1.078.634.597.717

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	Nợ phải trả		524.725.037.631	540.309.186.603
310	Nợ ngắn hạn		127.142.168.078	134.450.361.474
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	39.674.042.487	24.534.463.092
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	12.068.547.470	22.856.037.291
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	10.870.926.255	24.906.614.983
314	Phải trả người lao động		7.774.304.230	7.620.321.310
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	19.130.516.730	17.470.423.324
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.424.228.010	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	9.772.761.470	8.791.436.924
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	24.681.878.997	26.727.515.988
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.744.962.429	1.543.548.562
330	Nợ dài hạn		397.582.869.553	405.858.825.129
337	Phải trả dài hạn khác	19	66.290.000.000	48.790.000.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	227.002.233.695	250.732.233.695
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		104.290.635.858	106.336.591.434
400	Nguồn vốn chủ sở hữu		549.497.353.094	538.325.411.114
410	Vốn chủ sở hữu	21	549.497.353.094	538.325.411.114
411	Vốn góp của chủ sở hữu		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	Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế)		(715.383.970.967)	(712.566.297.455)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(712.566.297.455)	(718.174.767.138)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(2.817.673.512)	5.608.469.683
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		335.156.727.217	321.167.111.725
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.074.222.390.725	1.078.634.597.717



Phạm Thị Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

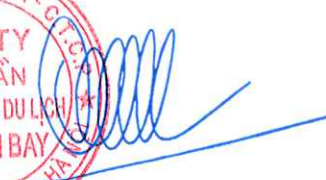
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3/2024	Quý 3/2023	Năm 2024	Năm 2023
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	108.524.158.388	106.089.790.417	322.018.696.048	290.873.437.590
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(28.140.901)	-	(65.811.269)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		108.524.158.388	106.061.649.516	322.018.696.048	290.807.626.321
11	4. Giá vốn hàng bán	23	(46.455.535.349)	(45.326.101.140)	(137.260.977.794)	(134.257.347.297)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.068.623.039	60.735.548.376	184.757.718.254	156.550.279.024
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	1.654.640.331	745.453.360	4.131.989.329	3.441.697.273
22	7. Chi phí tài chính	25	(5.783.865.527)	(8.164.414.197)	(18.831.969.547)	(7.859.055.756)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(6.450.179.509)	(9.355.238.680)	5.653.876.429	7.787.447.361
25	8. Chi phí bán hàng	26	(12.669.499.210)	(13.049.348.020)	(40.360.724.628)	(36.232.278.771)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(23.115.174.805)	(24.623.847.416)	(70.076.746.102)	(70.605.625.094)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.154.723.828	15.643.392.103	59.620.267.306	45.295.016.676
31	11. Thu nhập khác		662.388.006	267.702.003	1.037.099.304	685.657.068
32	12. Chi phí khác		(489.692.443)	(637.894.564)	(17.309.843.980)	(905.361.639)
40	13. Lợi nhuận khác		172.695.563	(370.192.561)	(16.272.744.676)	(219.704.571)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.327.419.391	15.273.199.542	43.347.522.630	45.075.312.105
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(6.995.766.121)	(5.884.519.206)	(19.761.257.730)	(15.214.316.984)
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		681.985.192	681.985.192	2.045.955.576	2.047.641.944
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		16.013.638.462	10.070.665.528	25.632.220.476	31.908.637.065
61	Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		3.647.964.879	(583.545.018)	(2.817.673.512)	6.571.776.382
62	Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.365.673.583	10.654.210.546	28.449.893.988	25.336.860.683



Phạm Thị Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/9/2024	cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/9/2023
01	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	43.347.522.630	45.075.312.105
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định	39.933.347.171	35.736.380.704
03	Tăng/(giảm) các khoản dự phòng	(23.870.000)	(18.971.691.999)
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	12.856.871.947	(3.745.993.379)
06	Chi phí lãi vay	17.667.932.367	24.930.133.402
08	Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	113.781.804.115	83.024.140.833
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu	(7.265.919.011)	(9.700.380.736)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho	1.437.400.755	(1.977.133.642)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả	20.661.791.468	33.049.531.991
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	(314.009.411)	1.050.511.274
14	Tiền lãi vay đã trả	(18.121.170.724)	(25.538.284.772)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(27.314.913.260)	(18.383.056.576)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(623.982.482)	(1.174.257.924)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	82.241.001.450	60.351.070.448
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(12.201.334.579)	(15.484.763.195)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	444.972.727	46.296.296
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(47.600.000.000)	(2.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	44.360.000.000	2.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	18.360.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.297.104.085	2.578.816.284
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(9.699.257.767)	5.000.349.385
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(26.549.469.489)	(40.630.273.019)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(13.983.750.000)	(9.750.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(40.029.386.991)	(50.380.273.019)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm	32.512.356.692	14.971.146.814
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm	32.153.268.688	35.936.545.365
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm	64.665.625.380	50.907.692.179

Phạm Thị Minh
Người lập kế toán trưởng

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024, 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 của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ chưa sử dụng hoặc đi thuê và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp.

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	62,10%	62,41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ 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 lữ hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

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 30 tháng 9 năm 2024

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024

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	4 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 19 năm
Phương tiện vận tải	2 - 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 30 tháng 9 năm 2024

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Tiền		
Tiền mặt	822.017.882	732.075.690
Tiền gửi ngân hàng	27.811.563.468	13.516.606.306
	28.633.581.350	14.248.681.996
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	36.032.044.030	17.904.586.692
	36.032.044.030	17.904.586.692
Cộng	64.665.625.380	32.153.268.688

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trong vòng 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	304.900.000	1.304.900.000
Cộng	304.900.000	1.304.900.000

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
TUI Deutschland GmbH	213.683.439	443.164.280
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.091.760.108	8.867.725.166
Cộng	4.305.443.547	9.310.889.446

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
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	6.225.352.645	11.819.828.009
Cộng	11.856.489.355	17.450.964.719

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Các khoản phải thu ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	68.750.000.000	47.010.000.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	7.066.800.000	7.066.800.000
Tạm ứng phát triển dự án	310.124.837	310.124.837
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	8.075.916.328	7.622.555.261
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	619.477.847	813.931.082
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	1.054.580.357	2.940.937.808
Phải thu ngắn hạn khác	733.810.449	793.583.835
Cộng	86.610.709.818	66.557.932.823
Phải thu dài hạn khác		
Phải thu về chi phí cho thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
Phải thu dài hạn khác	304.000.000	54.000.000
Cộng	10.479.976.000	10.229.976.000
Tổng cộng	97.090.685.818	76.787.908.823

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Đơn vị tính: VND

	30 tháng 9 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
	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	-
Các đối tượng khác	2.814.410.160	-	2.838.280.160	-
Cộng	11.048.658.535		11.072.528.535	

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	30 tháng 9 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.349.842.983	-	5.866.784.871	-
Công cụ, dụng cụ	7.660.543.323	-	8.581.002.190	-
Cộng	13.010.386.306		14.447.787.061	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.558.822.480	2.926.037.716
Chi phí sửa chữa tài sản	-	22.049.374
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.815.361.648	1.993.550.636
	5.374.184.128	4.941.637.726
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.649.133.815	11.562.904.983
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	6.314.485.301	5.556.584.807
Lợi thế quyền thuê đất (*)	118.228.876.012	121.143.866.057
Chi phí thuê đất, GPMB, thuê VP	2.439.827.062	2.810.219.578
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.964.262.364	1.641.546.120
	142.596.584.554	142.715.121.545
Cộng	147.970.768.682	147.656.759.271

11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<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 Đã Hương</i>	Tổng cộng
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2024	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
30 tháng 9 năm 2024	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Khấu hao lũy kế			
1 tháng 1 năm 2024	(134.930.134.599)	(35.546.898.364)	(170.477.032.963)
Phân bổ trong năm	-	(10.178.832.037)	(10.178.832.037)
30 tháng 9 năm 2024	(134.930.134.599)	(45.725.730.401)	(180.655.865.000)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2024	-	100.096.496.227	100.096.496.227
30 tháng 9 năm 2024	-	89.917.664.190	89.917.664.190

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 30 tháng 9 năm 2024

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá	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
1 tháng 1 năm 2024	328.158.776.735	75.422.919.552	55.396.749.861	9.030.350.963	341.126.086	468.349.923.197
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.345.507.888	-	-	-	-	5.345.507.888
Thanh lý	(28.677.644)	(135.564.932)	(1.473.091.452)	-	-	(1.637.334.028)
Điều chỉnh	(115.500.000)	(1.472.458.172)	-	(284.025.988)	-	(1.871.984.160)
Xóa sổ	-	-	-	-	-	-
Mua mới	50.400.000	1.936.347.818	1.189.451.179	209.756.547	12.240.000	3.398.195.544
30 tháng 9 năm 2024	333.410.506.979	75.751.244.266	55.113.109.588	8.956.081.522	353.366.086	473.584.308.441
Khấu hao lũy kế						
1 tháng 1 năm 2024	(158.473.512.277)	(56.675.867.913)	(29.495.542.360)	(7.731.789.304)	(75.379.138)	(252.452.090.992)
Thanh lý	11.890.604	237.899.486	1.042.106.451	-	-	1.291.896.541
Điều chỉnh	10.505.998	190.924.726	-	42.149.780	-	243.580.504
Xóa sổ	-	-	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	(11.919.744.100)	(2.063.109.600)	(6.172.200.171)	(408.386.173)	(31.443.003)	(20.594.883.047)
30 tháng 9 năm 2024	(170.370.859.775)	(58.310.153.301)	(34.625.636.080)	(8.098.025.697)	(106.822.141)	(271.511.496.994)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2024	169.685.264.458	18.747.051.639	25.901.207.501	1.298.561.659	265.746.948	215.897.832.205
30 tháng 9 năm 2024	163.039.647.204	17.441.090.965	20.487.473.508	858.055.825	246.543.945	202.072.811.447

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 30 tháng 9 năm 2024

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Tổng
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2024	466.541.796.037	6.138.744.834	472.680.540.871
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-
Mua mới	-	171.946.500	171.946.500
30 tháng 9 năm 2024	466.541.796.037	6.310.691.334	472.852.487.371
Khấu hao lũy kế			
1 tháng 1 năm 2024	(120.339.616.187)	(5.166.232.904)	(125.505.849.091)
Khấu hao trong năm	(9.404.681.136)	(178.706.010)	(9.583.387.146)
30 tháng 9 năm 2024	(129.744.297.323)	(5.344.938.914)	(135.089.236.237)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2024	346.202.179.850	972.511.930	347.174.691.780
30 tháng 9 năm 2024	336.797.498.714	965.752.420	337.763.251.134

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 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 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 30 tháng 9 năm 2024

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Số dư đầu kỳ/năm	115.082.512.778	98.314.334.867
Tăng trong kỳ	13.572.208.841	31.362.564.344
Đầu tư XD/CB hoàn thành	(5.345.507.888)	(8.157.658.629)
Kết chuyển ghi nhận chi phí trả trước	(2.991.192.135)	(6.146.813.287)
Điều chỉnh giảm do tháo dỡ công trình	(16.400.266.782)	-
Điều chỉnh giảm lương nhân viên trong giai đoạn dừng thi công	-	(289.914.517)
Số dư cuối kỳ/năm	103.917.754.814	115.082.512.778
Trong đó		
Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	90.876.846.242	102.411.437.145
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	7.161.100.654	6.779.048.154
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	5.879.807.918	5.892.027.479
Cộng	103.917.754.814	115.082.512.778

(*) 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>	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.1)	6.894.139.320	6.894.139.320
Cộng	6.894.139.320	6.894.139.320

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 30 tháng 9 năm 2024

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

15.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30 tháng 9 năm 2024				31 tháng 12 năm 2023			
	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 Hồng Hải (i)	10,37	10,37	6.894.139.320	-	10,37	10,37	6.894.139.320	-
Cộng			6.894.139.320				6.894.139.320	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

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

	30 tháng 9 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
IHG Hotels & Resorts	8.576.409.461	8.576.409.461	1.834.962.756	1.834.962.756
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	29.531.104.567	29.531.104.567	21.132.971.877	21.132.971.877
Tổng cộng	39.674.042.487	39.674.042.487	24.534.463.092	24.534.463.092

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Khách cá nhân, công ty khác	10.473.982.051	19.330.141.571
Công ty lữ hành	1.594.565.419	3.525.895.720
Tổng cộng	12.068.547.470	22.856.037.291

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30 tháng 9 năm 2024	Phải nộp	Đã nộp	31 tháng 12 năm 2023
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.374.623.726	21.627.474.213	(27.063.445.583)	7.810.595.096
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.244.567.802	19.761.257.730	(27.314.913.260)	13.798.223.332
Thuế thu nhập cá nhân	628.281.144	5.036.515.067	(5.293.597.722)	885.363.799
Thuế khác	1.623.453.583	3.618.301.473	(4.407.280.646)	2.412.432.756
Cộng	10.870.926.255	50.043.548.483	(64.079.237.211)	24.906.614.983

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 30 tháng 9 năm 2024

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	13.700.553.661	12.575.553.661
Tiền thuê đất	162.991.269	-
Lãi vay phải trả	2.555.967.126	3.009.205.483
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	595.160.990	756.213.230
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.115.843.684	1.129.450.950
Cộng	19.130.516.730	17.470.423.324

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	2.940.455.213	1.242.761.043
Quỹ từ thiện	340.005.079	934.378.683
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	3.924.017.563	2.847.791.717
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.568.283.615	3.766.505.481
Cộng	9.772.761.470	8.791.436.924
Dài hạn		
Phải trả khoản vay dài hạn (*)	66.290.000.000	48.790.000.000
Cộng	66.290.000.000	48.790.000.000
Tổng cộng	76.062.761.470	57.581.436.924

(*) Số tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và cá nhân và 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 30 tháng 9 năm 2024

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
	30 tháng 9 năm 2024 Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số phát sinh trong kỳ Tăng Giảm	31 tháng 12 năm 2023 Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	24.681.878.997	24.681.878.997	24.503.832.498 (26.549.469.489)	26.727.515.988 26.727.515.988
BIDV	71.829.000	71.829.000	- (215.487.000)	287.316.000 287.316.000
MB Chi nhánh Khánh Hòa	610.049.997	610.049.997	503.832.498 (2.333.982.489)	2.440.199.988 2.440.199.988
Trái phiếu phát hành	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000 (24.000.000.000)	24.000.000.000 24.000.000.000
Vay dài hạn	227.002.233.695	227.002.233.695	270.000.000 (24.000.000.000)	250.732.233.695 250.732.233.695
BIDV	454.927.000	454.927.000	- -	454.927.000 454.927.000
MB Chi nhánh Khánh Hòa	6.244.840.029	6.244.840.029	- -	6.244.840.029 6.244.840.029
Vay cá nhân	54.700.000.000	54.700.000.000	- -	54.700.000.000 54.700.000.000
Trái phiếu phát hành	165.602.466.666	165.602.466.666	270.000.000 (24.000.000.000)	189.332.466.666 189.332.466.666
20.1	20.1	20.1	20.1	20.1
Cộng	251.684.112.692	251.684.112.692	24.773.832.498 (50.549.469.489)	277.459.749.683 277.459.749.683

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 30 tháng 9 năm 2024

20.1 Trái phiếu phát hành

Trái chủ	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 (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 192.000.000.000	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 + biến độ 3,5%/năm cho các kì tiếp theo	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
TỔNG CỘNG	189.602.466.666			

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 góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(712.566.297.455)	217.158.299.389	321.167.111.725	538.325.411.114
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(14.202.555.118)	(14.202.555.118)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(257.723.378)	(257.723.378)
(Lỗ)/lãi thuần trong kỳ	-	-	-	(2.817.673.512)	(2.817.673.512)	28.449.893.988	25.632.220.476
Số dư tại 30 tháng 9 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(715.383.970.967)	214.340.625.877	335.156.727.217	549.497.353.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần

	30 tháng 9 năm 2024			31 tháng 12 năm 2023		
	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	-

Đơn vị tính: VND

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng (Cổ phiếu)	
	30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
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 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.606.424.225	93.241.961.743
Doanh thu bán hàng hóa	25.917.734.163	12.847.828.674
	108.524.158.388	106.089.790.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.597.850.399	36.399.228.672
Giá vốn của hàng hóa đã bán	8.857.684.950	8.926.872.468
	46.455.535.349	45.326.101.140

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Lãi tiền gửi	175.790.119	494.863.393
Lãi hợp tác đầu tư	975.412.341	931.512.329
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	503.437.871	(680.922.362)
	1.654.640.331	745.453.360

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí lãi vay	5.563.876.429	7.787.447.361
Chi phí phát hành trái phiếu	90.000.000	90.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	129.989.098	288.751.467
Khác	-	(1.784.631)
	5.783.865.527	8.164.414.197

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí dịch vụ quản lý	6.141.653.086	7.139.683.142
Chi phí nhân công	1.602.138.721	2.186.737.114
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	2.870.573.610	1.230.028.749
Chi phí khác	2.055.133.793	2.492.899.015
	12.669.499.210	13.049.348.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí nhân công	12.131.613.195	12.092.257.744
Chi phí khấu hao	900.461.584	2.570.797.145
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	3.723.552.667	4.964.777.249
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.362.701.693	3.322.909.510
Chi phí khác	996.845.666	1.673.105.768
	23.115.174.805	24.623.847.416

28. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Thanh lý tài sản	-	59.145.333
Cho thuê xe	636.002.952	120.000.000
Thu nhập khác	26.385.054	88.556.670
	662.388.006	267.702.003

29. 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 30 tháng 9 năm 2024

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH NVT Holdings	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Hồng Hải	Công ty con
Công ty TNHH đầu tư du lịch Dã Hương	Công ty con
Công ty CP khách sạn và du lịch Bảo Việt	Công ty con
Công ty CP phát triển du lịch Tân An	Công ty con
Công ty TNHH Tascoland	Chung TV HĐQT/Ban Giám đốc Ông Vũ Hoàng Linh

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 30 tháng 9 năm 2024 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 30 tháng 9 năm 2024, Tập đoàn có các số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan		Bản chất số dư	Đơn vị tính: VND	
			30 tháng 9 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác				
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	2.917.453.777	2.457.042.708	
	Phải thu về lãi cho vay	403.970.975	393.819.519	
		13.497.400.752	13.026.838.227	
Phải trả người bán ngắn hạn				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Phí quản lý phải trả	16.776.355.046	8.554.788.505	
Công ty TNHH TascoLand	Phí dịch vụ phải trả	668.408.411	1,714,453,310	
		17.444.763.457	10.279.241.815	
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng phải trả	13.700.553.661	12.575.553.661	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

31. 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 kèm Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2024



Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ
PHẦN BẤT
ĐỘNG SẢN DU
LỊCH NINH VÂN
BAY**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0102051941
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024.10.29 16:42:40+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.1.0

