

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 RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Quý II năm 2022

Hà nội, tháng 07 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.567.648.078 | 4.512.319.832 |
| 110 | I. Tiền | 4 | 315.110.069 | 395.270.108 |
| 111 | 1. Tiền | | 315.110.069 | 395.270.108 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.117.622.468 | 1.144.938.241 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | - | 44.000.000 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5 | 794.143.000 | 874.143.000 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 6 | 5.481.942.021 | 5.385.257.794 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6 | (5.158.462.553) | (5.158.462.553) |
| 150 | III. Tài sản ngắn hạn khác | | 3.134.915.541 | 2.972.111.483 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 60.116.852 | 13.537.303 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 3.074.798.689 | 2.958.574.180 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 745.641.478.047 | 743.113.390.834 |
| 220 | I. Tài sản cố định | 7 | 2.950.477.475 | 3.207.284.519 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | | 2.950.477.475 | 3.207.284.519 |
| 222 | Nguyên giá | | 4.196.143.673 | 4.196.143.673 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (1.245.666.198) | (988.859.154) |
| 250 | II. Đầu tư tài chính dài hạn | 8 | 742.325.732.206 | 739.439.060.246 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 741.951.890.000 | 741.951.890.000 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 20.360.000.000 | 20.360.000.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (19.986.157.794) | (22.872.829.754) |
| 260 | III. Tài sản dài hạn khác | | 365.268.366 | 467.046.069 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 365.268.366 | 467.046.069 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 750.209.126.125 | 747.625.710.666 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 344.652.431.703 | 327.341.871.086 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 4.899.064.037 | 3.774.849.807 |
| 313 | 1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | | 283.971.693 | 236.685.972 |
| 314 | 2. Phải trả người lao động | | 414.607.807 | - |
| 315 | 3. Chi phí phải trả ngắn hạn | 9 | 3.875.687.562 | 3.250.847.835 |
| 319 | 3. Phải trả ngắn hạn khác | | 37.480.975 | - |
| 320 | 5. Vay ngắn hạn | 11 | 287.316.000 | 287.316.000 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 339.753.367.666 | 323.567.021.279 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 10 | 47.375.000.000 | 31.225.000.000 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 11 | 292.378.367.666 | 292.342.021.279 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 405.556.694.422 | 420.283.839.580 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 12 | 405.556.694.422 | 420.283.839.580 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 905.000.000.000 | 905.000.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 905.000.000.000 | 905.000.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 24.455.000.000 | 24.455.000.000 |
| 421 | 3. Lỗ lũy kế | | (523.898.305.578) | (509.171.160.420) |
| 421a | - Lỗ lũy kế đến cuối năm trước | | (509.171.160.420) | (480.736.935.334) |
| 421b | - (Lỗ) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | (14.727.145.158) | (28.434.225.086) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 750.209.126.125 | 747.625.710.666 |

Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 07 năm 2022



Phạm Thành Thái Lĩnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | Chỉ Tiêu | TM | Quý | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý | |
|-------|---------------------------------------|----|-----------------|------------------|--------------------------------|-----------------|
| | | | Quý 2 năm 2022 | Quý 2 năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2021 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 13 | 266.037 | (5.099.704.046) | 1.173.395 | 742.935 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 14 | (3.200.323.418) | (2.718.494.063) | (8.941.865.301) | (2.718.494.063) |
| 23 | - Trong đó : Chi phí lãi vay | | | | | |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - | - | - |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 15 | (2.828.056.730) | (2.815.383.862) | (5.760.810.185) | (4.549.839.012) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD | | (6.028.114.111) | (10.633.581.971) | (14.701.502.091) | (7.267.590.140) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | | | | |
| 32 | 12. Chi phí khác | | (19.214.711) | (334.498.450) | (25.643.067) | (611.227.550) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (19.214.711) | (334.498.450) | (25.643.067) | (611.227.550) |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (6.047.328.822) | (10.968.080.421) | (14.727.145.158) | (7.878.817.690) |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập DN | | | | | |
| 52 | Thuế thu nhập hoãn lại | | | | | |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | (6.047.328.822) | (10.968.080.421) | (14.727.145.158) | (7.878.817.690) |



Nguyễn Thúy Liên
 Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thanh Thái Lĩnh
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 |
|-------|--|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | |
| 01 | (Lỗ)/lợi nhuận trước thuế | (14.727.145.128) | (7.878.817.690) |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 256.807.044 | 96.307.045 |
| 05 | Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư | (2.886.671.960) | (742.935) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 11.648.537.261 | 2.686.027.397 |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | (5.708.472.813) | (5.097.226.183) |
| 09 | Tăng/ giảm các khoản phải thu | (88.908.736) | 1.962.795.197 |
| 11 | Tăng/ giảm các khoản phải trả | (5.560.120.565) | 136.587.865 |
| 12 | Tăng/ giảm chi phí trả trước | 55.198.154 | (298.469.127) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | 11.365.797.534 | - |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | 63.493.574 | (3.296.312.248) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | - | (244.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | - | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | - | -(294.700.000.000) |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | - | 742.935 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư | - | (294.943.257.065) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | - | 298.115.000.000 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | (143.653.613) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính | (143.653.613) | 298.115.000.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | (80.160.039) | (124.569.313) |
| 60 | Tiền đầu kỳ | 395.270.108 | 207.218.881 |
| 70 | Tiền cuối kỳ | 315.110.069 | 82.649.568 |

Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 07 năm 2021



Phạm Thành Thái Lĩnh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

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 06 năm 2022, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 07 người(ngày 31 tháng 12 năm 2021: 09 người)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4 công ty con), với thông tin cụ thể như sau:

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|---|---------------|------------------|---|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải | 51,00% | 51,00% | Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. | Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương | 99,51% | 99,51% | Số 180 Triệu Việt Vương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, 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% | 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 RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 07 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu về cho vay 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 Công ty 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 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 riêng 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 riêng.

3.4 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 Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.5 Khấu hao

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

| | |
|---------------------|-----------|
| Phương tiện vận tải | 7 - 8 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 7 năm |

3.6 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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán là chi phí phát sinh trong kỳ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

3.7 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 riêng 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.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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 góp vốn

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.9 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

3.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 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 được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chuyển nhượng. 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 Công ty được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 Công ty 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
- ▶ Tất cả 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

3.12 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này 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
- ▶ Công ty 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.

3.13 Thông tin theo bộ phận

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

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i> |
| Tiền mặt | 98.921.676 | 96.931.435 |
| Tiền gửi ngân hàng | 216.188.393 | 298.338.673 |
| TỔNG CỘNG | <u>315.110.069</u> | <u>395.270.108</u> |

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i> |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn | <u>744.343.000</u> | <u>744.343.000</u> |
| Khác | <u>49.800.000</u> | <u>129.800.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>794.143.000</u> | <u>874.143.000</u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i> |
| Phải thu về chi phí thanh toán hộ | 5.163.362.553 | 5.162.962.553 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 318.579.468 | 222.295.241 |
| TỔNG CỘNG | 5.481.942.021 | 5.385.257.794 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (5.158.462.553) | (5.158.462.553) |

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu kỳ | 3.534.109.091 | 662.034.582 | 4.196.143.673 |
| - Mua trong kỳ | - | - | - |
| Số cuối kỳ | 3.534.109.091 | 662.034.582 | 4.196.143.673 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | - | 437.206.400 | 437.206.400 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | |
| Số đầu kỳ | 490.749.484 | 498.109.670 | 988.859.154 |
| - Khấu hao trong kỳ | 240.747.890 | 16.059.154 | 256.807.044 |
| Số cuối kỳ | 731.497.374 | 514.168.824 | 1.245.666.198 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu kỳ | 3.043.359.607 | 163.924.912 | 3.207.284.519 |
| Số cuối kỳ | 2.802.611.717 | 147.865.758 | 2.950.477.475 |

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i> |
| Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 8.1) | 741.951.890.000 | 741.951.890.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 8.2) | 20.360.000.000 | 20.360.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 8.3) | (19.986.157.794) | (22.872.829.754) |
| TỔNG CỘNG | 742.325.732.206 | 739.439.060.246 |

Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

8.1 Đầu tư vào công ty con

| Tên đơn vị | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số lượng (cổ phiếu) | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Số lượng (cổ phiếu) | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương | 43.750.000 | 99,51% | 437.500.000.000 | (361.696.502) | 43.750.000 | 99,51% | 437.500.000.000 | (3.248.368.462) |
| Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải | 4.590.000 | 51% | 304.451.890.000 | - | 4.590.000 | 51% | 304.451.890.000 | - |
| TỔNG CỘNG | | | 741.951.890.000 | (361.696.502) | | | 741.951.890.000 | (3.248.368.462) |

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| Tên đơn vị | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | | | |
|---|--------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Số lượng (cổ phiếu) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Số lượng (cổ phiếu) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*) | 183.600 | 4,58 | 18.360.000.000 | (18.360.000.000) | 183.600 | 4,58 | 18.360.000.000 | (18.360.000.000) |
| Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**) | - | 10 | 1.000.000.000 | (1.000.000.000) | - | 10 | 1.000.000.000 | (1.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần EMG (***) | 100.000 | 10 | 1.000.000.000 | (264.461.292) | 100.000 | 10 | 1.000.000.000 | (264.461.292) |
| TỔNG CỘNG | | | 20.360.000.000 | (19.624.461.292) | | | 20.360.000.000 | (19.624.461.292) |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(*) 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 thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 18 tháng 9 năm 2020 với số vốn điều lệ là 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại Thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

(**) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

(***) Công ty Cổ phần EMG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011 (lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 vào ngày 7 tháng 12 năm 2016, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Cổ phần EMG là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

8.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ | 22.872.829.754 | 19.624.461.292 |
| Giảm dự phòng trong kỳ | (2.886.671.960) | - |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | - | 3.248.368.462 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ | 19.986.157.794 | 22.872.829.754 |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Đơn vị tính: VND |
|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|
| Lãi vay | 3.031.232.878 | 2.748.493.151 | |
| Các khoản khác | 844.454.684 | 502.354.684 | |
| TỔNG CỘNG | 3.875.687.562 | 3.250.847.835 | |

10. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|
| Dài hạn | | | |
| Phải trả dài hạn | 42.275.000.000 | 26.125.000.000 | |
| Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 17) | 5.100.000.000 | 5.100.000.000 | |
| TỔNG CỘNG | 47.375.000.000 | 31.225.000.000 | |



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

11. VAY

| Thuyết minh | Số đầu kỳ | | Số phát sinh trong kỳ | | | Số cuối kỳ | | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | | |
| Vay ngắn hạn | | | | | | | | |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | 287.316.000 | 287.316.000 | 143.653.613 | (143.653.613) | 287.316.000 | 287.316.000 | | |
| TỔNG CỘNG | 287.316.000 | 287.316.000 | 143.653.613 | (143.653.613) | 287.316.000 | 287.316.000 | | |
| Vay dài hạn | | | | | | | | |
| Vay ngân hàng | 1.029.554.613 | 1.029.554.613 | - | (143.653.613) | 885.901.000 | 885.901.000 | | |
| Vay đối tượng khác | 54.700.000.000 | 54.700.000.000 | - | - | 54.700.000.000 | 54.700.000.000 | | |
| Trái phiếu phát hành | 236.612.466.666 | 236.612.466.666 | 180.000.000 | - | 236.792.466.666 | 236.792.466.666 | | |
| TỔNG CỘNG | 292.342.021.279 | 292.342.021.279 | 180.000.000 | (143.653.613) | 292.378.367.666 | 292.378.367.666 | | |

11.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

| Ngân hàng | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|--|----------------------|--|--|---|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 1.173.217.000 | Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2021, đảo hạn ngày 18 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng | 9,5% cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. | Thế chấp bằng tài sản là 01 xe ô tô Volvo S90 T6 AWD INSCRIPTION theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số BAA/21/05/336 ký ngày 18/5/2021 với Công ty TNHH Ô tô Bắc Âu Hà Nội |
| TỔNG CỘNG | 1.173.217.000 | | | |
| Trong đó: | | | | |
| - Vay dài hạn đến hạn trả | 287.316.000 | | | |
| - Vay dài hạn | 885.901.000 | | | |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

11. VAY (tiếp theo)

11.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá trình bày như sau:

| Trái chủ | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|--|---------------------|--|---|---|
| Ngân hàng thương mại cổ phần quân đội | 236.792.466.666 | Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý vào ngày làm việc đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu. | 9,5% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + biên độ 3,5%/năm cho các kì tiếp theo, từ kỳ 5 là 1,05% | 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

236.792.466.666

Trong đó:

Trái phiếu phát hành

đến hạn trả

Trái phiếu dài hạn

236.792.466.666

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn | Lỗi lũy kế | Tổng cộng |
|--|-----------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | |
| Số đầu kỳ | 905.000.000.000 | 24.455.000.000 | (509.171.160.420) | 420.283.839.580 |
| - Lỗi trong kỳ | - | - | (14.727.145.158) | (14.727.145.158) |
| Số cuối kỳ | 905.000.000.000 | 24.455.000.000 | (523.898.305.578) | 405.556.694.422 |

12.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | | |
|----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|-----------------|
| | 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 | - |
| | 929.455.000.000 | 929.455.000.000 | - | 929.455.000.000 | 929.455.000.000 | - |

12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 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 |

12.4 Cổ phiếu

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | |
|---|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Số lượng | Giá trị (VND) | Số lượng | Giá trị (VND) |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 90.500.000 | 905.000.000.000 | 90.500.000 | 905.000.000.000 |
| Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ | 90.500.000 | 905.000.000.000 | 90.500.000 | 905.000.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 90.500.000 | 905.000.000.000 | 90.500.000 | 905.000.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 90.500.000 | 905.000.000.000 | 90.500.000 | 905.000.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 90.500.000 | 905.000.000.000 | 90.500.000 | 905.000.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------|--|--|
| | <i>Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> |
| Cổ tức được chia từ công ty con | - | - |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.173.395 | 742.935 |
| TỔNG CỘNG | 1.173.395 | 742.935 |

14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------|--|--|
| | <i>Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> |
| Chi phí lãi vay | 11.648.537.261 | 2.686.027.397 |
| Chi phí tài chính khác | (2.886.671.960) | 32.466.666 |
| TỔNG CỘNG | 8.941.865.301 | 2.718.494.063 |

15. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------|--|--|
| | <i>Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> | <i>Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i> |
| Chi phí nhân công | 3.932.475.300 | 2.735.192.500 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.828.334.885 | 1.810.646.512 |
| TỔNG CỘNG | 5.760.810.185 | 4.549.839.012 |

16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

17. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải | Công ty con | Cổ tức được chia từ công ty con | - | - |
| | | Cổ tức nhận được | - | - |
| | | Tạm ứng vốn | 5.100.000.000 | 5.100.000.000 |




Phạm Thành Thái Lĩnh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 07 năm 2022