

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

Tầng 4, toà nhà Hoàng Gia, 180 Triệu Việt Vương, Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Quý VI năm 2024

Hà nội, tháng 1 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

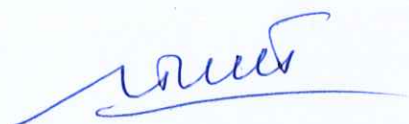
Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	TM	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	Tài sản ngắn hạn		187.644.958.953	140.543.827.862
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	5	69.362.093.559	32.153.268.688
111	Tiền		43.322.225.911	14.248.681.996
112	Các khoản tương đương tiền		26.039.867.648	17.904.586.692
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		20.504.900.000	1.304.900.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	20.504.900.000	1.304.900.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		77.717.871.869	82.477.258.453
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	6.892.138.576	9.310.889.446
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	13.126.657.228	17.450.964.719
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
136	Các khoản phải thu khác	8	68.517.734.600	66.557.932.823
137	Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.048.658.535)	(11.072.528.535)
140	Hàng tồn kho	10	12.442.074.240	14.447.787.061
141	Hàng tồn kho		12.442.074.240	14.447.787.061
150	Tài sản ngắn hạn khác		7.618.019.285	10.160.613.660
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.071.034.489	4.941.637.726
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.546.984.796	5.218.975.934
200	Tài sản dài hạn		883.895.813.511	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	8	10.479.976.000	10.229.976.000
220	Tài sản cố định	13	535.900.143.135	563.072.523.985
221	Tài sản cố định hữu hình		201.335.448.359	215.897.832.205
222	Nguyên giá		476.913.192.539	468.349.923.197
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(275.577.744.180)	(252.452.090.992)
227	Tài sản cố định vô hình	14	334.564.694.776	347.174.691.780
228	Nguyên giá		472.852.487.371	472.680.540.871
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(138.287.792.595)	(125.505.849.091)
240	Tài sản dở dang dài hạn	15	99.986.813.095	115.082.512.778
242	Chi phí xây dựng cơ bản dài hạn		99.986.813.095	115.082.512.778
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	6.894.139.320	6.894.139.320
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.894.139.320	6.894.139.320
260	Tài sản dài hạn khác		230.634.741.961	242.811.617.772
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	144.110.021.783	142.715.121.545
269	Lợi thế thương mại	12	86.524.720.178	100.096.496.227
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.071.540.772.464	1.078.634.597.717

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	Nợ phải trả		541.663.998.560	540.309.186.603
310	Nợ ngắn hạn		152.368.241.187	134.450.361.474
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	45.071.003.603	24.534.463.092
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	27.733.340.268	22.856.037.291
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	11.802.470.188	24.906.614.983
314	Phải trả người lao động		3.602.521.789	7.620.321.310
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	20.579.785.647	17.470.423.324
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.455.822.417	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	20	13.798.578.265	8.791.436.924
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	26.440.199.988	26.727.515.988
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.884.519.022	1.543.548.562
330	Nợ dài hạn		389.295.757.373	405.858.825.129
337	Phải trả dài hạn khác	20	61.490.000.000	48.790.000.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	224.197.106.707	250.732.233.695
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		103.608.650.666	106.336.591.434
400	Nguồn vốn chủ sở hữu	22	529.876.773.904	538.325.411.114
410	Vốn chủ sở hữu		529.876.773.904	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)		(722.071.122.736)	(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		(9.504.825.281)	5.608.469.683
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		322.223.299.796	321.167.111.725
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.071.540.772.464	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 24 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	88.646.561.679	86.186.832.536	410.665.257.727	377.060.270.126
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	65.811.269	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.646.561.679	86.252.643.805	410.665.257.727	377.060.270.126
11	4. Giá vốn hàng bán	25	(49.830.758.834)	(50.173.298.919)	(187.091.736.628)	(184.430.646.216)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.815.802.845	36.079.344.886	223.573.521.099	192.629.623.910
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.826.930.752	3.000.272.977	5.958.920.081	6.441.970.250
22	7. Chi phí tài chính	27	(6.742.756.818)	(8.388.895.604)	(25.574.726.365)	(16.247.951.360)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		5.556.685.821	6.668.421.639	23.314.618.188	31.598.555.041
25	8. Chi phí bán hàng	28	(11.558.990.398)	(8.827.828.150)	(51.919.715.026)	(45.060.106.921)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(19.817.893.924)	(14.539.270.027)	(89.894.640.026)	(85.144.895.121)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.523.092.457	7.323.624.082	62.143.359.763	52.618.640.758
31	11. Thu nhập khác	30	295.417.497	819.739.435	1.332.516.801	1.505.396.503
32	12. Chi phí khác	31	(2.085.491.127)	(958.367.129)	(19.395.335.107)	(1.863.728.768)
40	13. Lợi nhuận khác		(1.790.073.630)	(138.627.694)	(18.062.818.306)	(358.332.265)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		733.018.827	7.184.996.388	44.080.541.457	52.260.308.493
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(3.799.048.352)	(3.942.397.456)	(23.560.306.082)	(19.156.714.440)
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		681.985.192	681.985.192	2.727.940.768	2.729.627.136
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(2.384.044.333)	3.924.584.124	23.248.176.143	35.833.221.189
61	Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(6.687.151.769)	(963.306.699)	(9.504.825.281)	5.608.469.683
62	Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.303.107.436	4.887.890.823	32.753.001.424	30.224.751.506

Phạm Thị Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	44.080.541.457	52.260.308.493
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định	50.531.036.530	47.664.437.657
03	Tăng/(giảm) các khoản dự phòng	(23.870.000)	(18.903.875.999)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	-	233.347.141
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	11.545.998.816	(5.716.159.351)
06	Chi phí lãi vay	23.314.618.188	31.598.555.041
08	Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	129.448.324.991	107.136.612.982
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu	8.261.238.865	48.024.083.311
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho	2.005.712.821	(856.289.510)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả	38.633.202.892	24.971.308.041
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	(524.297.001)	1.808.820.273
14	Tiền lãi vay đã trả	(23.767.856.547)	(32.636.831.066)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(30.411.655.773)	(20.483.056.082)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(713.982.482)	(1.148.476.100)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	122.930.687.766	126.816.171.849
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(11.436.884.217)	(30.425.740.247)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	470.548.918	12.037.037
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(83.100.000.000)	(105.801.248.493)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	60.960.000.000	59.790.000.000
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	5.613.165.392	2.823.060.640
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(27.493.169.907)	(55.241.891.063)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	2.454.408.292	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2023
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(29.636.851.280)	(43.312.124.728)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(31.046.250.000)	(31.995.750.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(58.228.692.988)	(75.307.874.728)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm	37.208.824.871	(3.733.593.942)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm	32.153.268.688	35.936.545.365
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	(49.682.735)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm	69.362.093.559	32.153.268.688



Phạm Thị Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 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 Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	62,10%	62,41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	56,47%	56,75%	Khu biệt thự Ana Mandara 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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") bắt đầu ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam ("VND").

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3.1 Cơ sở chung lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở những quốc gia hoặc thể chế ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Hơn nữa, việc sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp. Tập đoàn áp dụng nhất quán các chính sách kế toán trong năm và cũng nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong năm trước.

3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con (như được trình bày trong Thuyết minh số 1).

3.3 Các công ty con

Công ty con là các công ty mà Tập đoàn có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Tập đoàn từ hoạt động của các công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ góp vốn.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của các công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động kinh doanh và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định theo tỷ lệ tương ứng với lợi ích mà Tập đoàn không nắm giữ. Lợi ích này được xác định dựa trên phần sở hữu của cổ đông thiểu số đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của công ty con được thành lập, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ được tính cho cổ đông thiểu số trong công ty con vượt quá lợi ích của

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

cổ đông thiểu số trong nguồn vốn của công ty con. Trong trường hợp đó khoản lỗ vượt quá đó cũng như bất kỳ các khoản lỗ thêm nào khác sẽ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp cổ đông thiểu số có một nghĩa vụ ràng buộc, và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lãi tính cho cổ đông thiểu số sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới khi bồi hoàn lại đủ phần lỗ trước đây đã ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các thay đổi quyền sở hữu trong công ty con mà không dẫn đến việc đạt được hay mất đi quyền kiểm soát ở các công ty con được hạch toán theo phương pháp giao dịch vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này thì khác biệt giữa khoản tiền đầu tư trả thêm hay giảm đi và tỷ lệ sở hữu thay đổi tương ứng trên giá trị ghi sổ tài sản thuần của công ty con sẽ được ghi nhận là giao dịch giữa lợi ích của các cổ đông của Tập đoàn. Giá trị ghi sổ của các tài sản và nghĩa vụ của công ty con ghi nhận trước đây được giữ nguyên.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý, là ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Số chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý công ty con và giá trị ghi sổ còn lại của tài sản trừ đi nợ phải trả của công ty con này tại ngày thanh lý được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất như khoản lãi, lỗ thanh lý công ty con.

Giá trị còn lại của khoản đầu tư tại ngày thanh lý được tính toán theo phương pháp giá gốc.

3.4 Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ ở mức lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết.

4. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Tỷ giá hối đoái

Các nghiệp vụ phát sinh bằng tiền tệ khác với đồng tiền báo cáo là VNĐ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc đưa ra các ước tính và giả định mà có ảnh hưởng tới tài sản công nợ trên báo cáo và việc trình bày các khoản tài sản và công nợ tiềm tàng tại ngày báo cáo cũng như doanh thu chi phí phát sinh trong giai đoạn báo cáo. Kết quả thực tế có thể khác so với số liệu ước tính

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao và các khoản tiền ký quỹ ký cược tại ngân hàng với kỳ hạn không quá 3 tháng.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổn thất từ việc không thu hồi được khoản đầu tư, nếu chưa được trích lập dự phòng, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ và giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

Dự phòng giảm giá 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.5 Các khoản phải thu

Phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi.

Phải thu về cho vay

Các khoản phải thu về cho vay cho mục đích thu lãi tiền vay được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi, bao gồm gốc cho vay trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, bao gồm nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa, được đánh giá theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung có liên quan để đưa hàng tồn kho đến vị trí và điều kiện hiện tại. Giá vốn hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ các chi phí sản xuất để hoàn thành sản phẩm, chi phí tiếp thị và phân phối sản phẩm sau khi đã lập dự phòng cho hàng hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển. Dự phòng cho 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, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v...) có thể xảy ra đối với vật tư, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Tập đoàn áp dụng kế toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khi tài sản được bán hay không thể sử dụng được nữa, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được loại khỏi tài khoản và lãi, lỗ phát sinh từ việc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Nguyên giá

Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua của tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì nguyên giá ban đầu được tính bằng cách lấy tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình. Nguyên giá TSCĐ hình thành qua xây dựng cơ bản bao gồm cả chi phí lắp đặt, chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, với thời gian khấu hao như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 40
Máy móc, thiết bị	4 - 19
Phương tiện vận tải, thuyền dẫn	2 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét định kỳ để đảm bảo rằng phương pháp khấu hao và kỳ khấu hao là nhất quán với lợi ích kinh tế ước tính thu được từ tài sản cố định hữu hình.

4.8 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất và mặt biển

Quyền sử dụng đất và mặt biển có thời hạn bao gồm tiền thuê trả trước cho các hợp đồng thuê đất và mặt biển có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị hao mòn được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên khoảng thời gian dự tính sẽ thu được các lợi ích từ các chi phí liên quan tới quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê 45 năm.

Phần mềm máy tính

Giá trị của các phần mềm máy tính không phải là bộ phận đi kèm với phần cứng được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 7 năm.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4.9 Thuê hoạt động

Việc thuê tài sản trong đó phần lớn tất cả các lợi ích và rủi ro của quyền sở hữu tài sản vẫn thuộc về bên cho thuê được ghi nhận là khoản thuê hoạt động. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí.

4.10 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là toàn bộ trị giá tài sản cố định đang mua sắm, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí nhà cửa, máy móc và thiết bị đang trong quá trình xây dựng hoặc lắp đặt, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định dở dang hoặc đã hoàn thành chưa bàn giao hoặc chưa đưa vào sử dụng. Khấu hao không được trích trong giai đoạn này mà chỉ được trích khi việc xây dựng và lắp đặt đã hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng dự định mà khi đó các chi phí liên quan mới được chuyển thành tài sản cố định hữu hình.

4.11 Chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ bao gồm tài sản được Công ty nắm giữ để sử dụng cho kỳ kinh doanh thông thường có nguyên giá dưới 30 triệu đồng và không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 quy định về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 1 năm đến 3 năm.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản

Chi phí sửa chữa lớn tài sản bao gồm các chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, vật kiến trúc, được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 1 đến 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước phản ánh số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả trước theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng vào ngày 22 tháng 11 năm 2005 với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2003. Theo thông tư 45, năm 2013 khoản tiền thuê đất nói trên được phân loại lại và 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.

Chi phí trả trước khác

Các khoản trả trước chi phí hoạt động như bảo hiểm, phí chuyên môn có liên quan đến một hoặc nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí trả trước trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian hiệu lực của khoản trả trước.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng (nếu có) của bên bị mua. Tài sản là lợi thế thương mại được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong 10 năm.

Lợi thế thương mại âm (phát sinh khi phần sở hữu của Tập đoàn trên giá trị hợp lý của tài sản thuần vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh) được ghi nhận trực tiếp như một khoản thu nhập vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày mua.

Lãi, lỗ thanh lý công ty con bao gồm cả phần xóa sổ lợi thế thương mại còn lại tại ngày bán.

4.13 Nợ phải trả và chi phí trích trước

Khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận trên cơ sở số tiền phải thanh toán trong tương lai liên quan đến các tài sản và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.14 Chi phí đi vay

Chi phí vay bao gồm lãi suất và các chi phí liên quan khác và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ chi phí vay để mua sắm tài sản cố định trong giai đoạn xây dựng và lắp đặt (kể cả khi thời gian xây dựng và lắp đặt dưới 12 tháng) thì được ghi nhận vào nguyên giá của tài sản đó.

4.15 Lợi ích nhân viên

Tập đoàn tham gia quỹ phúc lợi với mức đóng góp xác định bắt buộc của Chính phủ Việt Nam theo các quy định pháp luật hiện hành về lao động, việc làm và các lĩnh vực liên quan, được quản lý bởi Bảo hiểm Xã hội Việt Nam thông qua các cơ quan Bảo hiểm Xã hội địa phương. Các khoản phúc lợi bắt buộc này bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Tại cơ quan bảo hiểm xã hội địa phương, Tập đoàn chỉ trả phần nghĩa vụ của mình về các khoản phúc lợi bắt buộc này và thay mặt đối tượng tham gia các khoản phúc lợi bắt buộc thanh toán phần nghĩa vụ thuộc về họ.

Đối tượng tham gia, phương thức tính toán, kê khai và chi trả các nghĩa vụ liên quan đến các khoản phúc lợi bắt buộc được thực hiện cho từng giai đoạn cụ thể căn cứ các quy định hiện hành có liên quan. Tập đoàn không có nghĩa vụ chi trả đối với quỹ phúc lợi hưu trí dành cho nhân viên.

Tập đoàn không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi với mức phúc lợi xác định nào.

4.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

4.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

Vốn cổ phần thể hiện giá trị danh nghĩa của các cổ phiếu đã phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư nhận được từ việc phát hành cổ phiếu được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành cổ phiếu được khấu trừ khỏi phần thặng dư, cân trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

(Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

(Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập lũy kế của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

Quỹ Đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

4.18 Cổ tức

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

4.19 Doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu tiền, ước tính hợp lý của giá vốn hoặc khả năng hàng hóa bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ hoàn thành được xác định dựa trên việc đánh giá các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như các yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi của các khoản phải thu.

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.

Thu nhập cổ tức

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

Lãi tiền gửi và cho vay

Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở theo tỉ lệ thời gian sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

4.20 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Nghĩa vụ/Tài sản về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn trước mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với các cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản và công nợ đó. Ngoài ra, các khoản lỗ có thể mang sang năm kế tiếp cũng như các khoản thuế thu nhập phải trả khác được ghi nhận là tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả luôn được ghi nhận đầy đủ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có thể được sử dụng bởi lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được tính, không chiết khấu, bằng thuế suất dự kiến áp dụng cho giai đoạn ghi nhận tương ứng, với điều kiện những tài sản và nợ thuế thu nhập này được thực hiện hoặc được thực hiện chắc chắn tại ngày bảng cân đối kế toán. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

4.21 Lãi/Lỗ trên mỗi cổ phiếu

Lãi/lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi/lỗ cơ bản được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân phối cho các cổ đông phổ thông sau khi đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trên số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành giả sử tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi

4.22 Báo cáo bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với bộ phận khác. Báo cáo bộ phận chủ yếu của công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

Hoạt động chính của Tập đoàn 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 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 sản phẩm 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.

4.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu một sự kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể.

4.24 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng được công bố trừ khi không xác định được khả năng phát sinh một khoản chi dẫn đến suy giảm lợi ích kinh tế. Tài sản tiềm tàng không được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

4.25 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán mà cung cấp thêm thông tin về tình hình của Tập đoàn tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán không phải là các sự kiện điều chỉnh được công bố trên thuyết minh nếu trọng yếu.

4.26 Phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn hoặc dài hạn

Tài sản và nợ phải trả được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn trên bảng cân đối kế toán theo kỳ hạn còn lại của tài sản và nợ phải trả đó tại ngày của bảng cân đối kế toán, ngoại trừ cách thức phân loại đặc thù và/hoặc đã được định trước trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

4.27 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Tiền		
Tiền mặt	1.179.654.034	732.075.690
Tiền gửi ngân hàng	42.142.571.877	13.516.606.306
	43.322.225.911	14.248.681.996
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	26.039.867.648	17.904.586.692
	26.039.867.648	17.904.586.692
Tổng cộng	69.362.093.559	31.153.268.688

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	20.504.900.000	1.304.900.000
Tổng cộng	20.504.900.000	1.304.900.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
TUI Deutschland GmbH	-	443.164.280
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.892.138.576	8.867.725.166
Tổng cộng	6.892.138.576	9.310.889.446

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ ATZO	1.700.000.000	1.700.000.000
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tp Đà Lạt	1.318.925.861	1.318.925.861
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	280.768.027	280.768.027
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	1.264.130.493
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	1.067.312.329
Các đối tượng khác	7.495.520.518	11.819.828.009
Tổng cộng	13.126.657.228	17.450.964.719

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	49.950.000.000	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 (***)	280.124.837	310.124.837
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	8.208.933.720	7.622.555.261
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.063.292.619	813.931.082
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	1.444.498.110	2.940.937.808
Khác	504.085.314	793.583.835
Tổng cộng	68.517.734.600	66.557.932.823
Khoản phải thu dài hạn khác		
Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
Khác	304.000.000	54.000.000
Tổng cộng	10.479.976.000	10.229.976.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	-	1.264.130.493	-
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	-	1.067.312.329	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	-	744.343.000	-
Thomas Cook Asia	-	-	-	-
Các đối tượng khác	2.814.410.160	-	2.838.280.160	-
Tổng cộng	11.048.658.535		11.072.528.535	

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.001.819.211	-	5.866.784.871	-
Công cụ, dụng cụ	7.440.255.029	-	8.581.002.190	-
Tổng cộng	12.442.074.240		14.447.787.061	

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.071.034.489	4.941.637.726
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	983.849.243	2.926.037.716
Chi phí sửa chữa tài sản	-	22.049.374
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.087.185.246	1.993.550.636
Dài hạn	144.110.021.783	142.715.121.545
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.427.513.327	11.562.904.983
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	8.834.000.645	5.556.584.807
Lợi thế quyền thuê đất	117.257.212.663	121.143.866.057
Chi phí thuê đất, GPMB, thuê VP	2.666.279.392	2.810.219.578
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.925.015.756	1.641.546.120
Tổng cộng	148.181.056.272	147.656.759.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Đã Hương	Tổng cộng
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2024	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
31 tháng 12 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	-	(13.571.776.049)	(13.571.776.049)
31 tháng 12 năm 2024	(134.930.134.599)	(49.118.674.413)	(184.048.809.012)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2024	-	100,096,496,227	100,096,496,227
31 tháng 12 năm 2024	-	86.524.720.178	86.524.720.178

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị khác
1 tháng 1 năm 2024	328.158.776.735	75.422.919.552	55.396.749.861	9.030.351.179
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.345.507.888	5.882.789.615	-	-
Thanh lý	(28.677.644)	(135.564.932)	(1.473.091.452)	-
Điều chỉnh	(115.500.000)	(4.035.991.425)	(273.614.641)	(299.121.179)
Mua mới	132.067.360	2.153.023.952	1.189.451.179	209.751.179
31 tháng 12 năm 2024	333.492.174.339	79.287.176.762	54.839.494.947	8.940.981.179
Khấu hao lũy kế	328.158.776.735	75.422.919.552	55.396.749.861	9.030.351.179
1 tháng 1 năm 2024	(158.473.512.277)	(56.675.867.913)	(29.495.542.360)	(7.731.781.179)
Thanh lý	11.890.604	237.899.486	1.042.106.451	-
Điều chỉnh	10.505.998	2.752.119.454	273.614.641	57.251.179
Khấu hao trong năm	(15.901.462.806)	(2.801.349.606)	(8.228.652.689)	(542.541.179)
31 tháng 12 năm 2024	(174.352.578.481)	(56.487.198.579)	(36.408.473.957)	(8.217.081.179)
Giá trị còn lại				
1 tháng 1 năm 2024	169.685.264.458	18.747.051.639	25.901.207.501	1.298.569.179
31 tháng 12 năm 2024	159.139.595.858	22.799.978.183	18.431.020.990	723.899.179

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

		Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính
Nguyên giá		Tổng cộng
1 tháng 1 năm 2024	466.541.796.037	472.680.540.871
Mua mới	-	171.946.500
31 tháng 12 năm 2024	466.541.796.037	472.852.487.371
Khấu hao lũy kế		
1 tháng 1 năm 2024	(120.339.616.187)	(125.505.849.091)
Khấu hao trong năm	(12.539.574.860)	(12.781.943.504)
31 tháng 12 năm 2024	(132.879.191.047)	(138.287.792.595)
		-
		-
Giá trị còn lại		
1 tháng 1 năm 2024	346.202.179.850	347.174.691.780
31 tháng 12 năm 2024	333.662.604.990	334.564.694.776

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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu năm	115.082.512.778	98.314.334.867
Tăng trong năm	19.121.359.801	31.362.564.344
Đầu tư XDCB hoàn thành	(11.228.297.503)	(8.157.658.629)
Kết chuyển ghi nhận chi phí trả trước	(6.588.495.199)	(6.146.813.287)
Điều chỉnh giảm do tháo dỡ công trình	(16.400.266.782)	-
Điều chỉnh khác	-	(289.914.517)
Số dư cuối năm	99.986.813.095	115.082.512.778
Trong đó		
Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	92.357.394.980	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	468.317.461	5.892.027.479

(*) 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.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.1)	6.894.139.320	6.894.139.320
Tổng 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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Hồng Hải	(i) 5,76	5,76	6.894.139.320	-	5,76	5,76	6.894.139.320	-
Tổng cộng			<u>6.894.139.320</u>	<u>-</u>			<u>6.894.139.320</u>	<u>-</u>

(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 Vắn Đẳng, 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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	22.858.379.275	14.255.221.277
IHG Hotels & Resorts	10.333.853.850	1.834.962.756
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459
Phải trả đối tượng khác	10.957.996.966	10.853.730.062
Phải trả bên liên quan	22.212.624.328	10.279.241.815
Sustainable Luxury Mauritius Limited	21.751.940.877	8.564.788.505
Công ty CP NVT Holdings	460.683.451	-
Công ty TNHH Tasco Land	-	1.714.453.310
Tổng cộng	45.071.003.603	24.534.463.092

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Khách cá nhân, công ty khác	22.636.415.246	19.330.141.571
Công ty lữ hành	5.096.925.022	3.525.895.720
Tổng cộng	27.733.340.268	22.856.037.291

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

Phải nộp	Số cuối năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	3.047.561.995	26.780.422.709	(31.543.455.810)	7.810.595.096
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.946.873.641	23.560.306.082	(30.411.655.773)	13.798.223.332
Thuế thu nhập cá nhân	1.177.555.050	6.810.409.759	(6.518.218.508)	885.363.799
Thuế khác	630.479.502	3.297.230.750	(5.079.184.004)	2.412.432.756
Tổng cộng	11.802.470.188	60.448.369.300	(73.552.514.095)	24.906.614.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	14.075.553.661	12.575.553.661
Tiền thuê đất	217.321.681	-
Lãi vay phải trả	2.555.967.124	3.009.205.483
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	929.781.150	756.213.230
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.801.162.031	1.129.450.950
Tổng cộng	20.579.785.647	17.470.423.324

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	13.798.578.265	8.791.436.924
Cổ tức phải trả	3.163.390.070	1.242.761.043
Quỹ từ thiện	266.422.633	934.378.683
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	5.314.159.726	2.847.791.717
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.054.605.836	3.766.505.481
Dài hạn	61.490.000.000	48.790.000.000
Phải trả khoản vay dài hạn (*)	61.490.000.000	48.790.000.000
Tổng cộng	75.288.578.265	57.581.436.924

(*) Số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ký ngày 31 tháng 12 năm 2024 được hoàn trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 mà không phải trả bất kỳ khoản lãi phát sinh chậm trả nào.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	26.440.199.988	26.440.199.988	26.944.032.486	(27.231.348.486)	26.727.515.988	26.727.515.988
BIDV (i)	-	-	-	(287.316.000)	287.316.000	287.316.000
MB Chi nhánh Khánh Hòa (ii)	2.440.199.988	2.440.199.988	2.944.032.486	(2.944.032.486)	2.440.199.988	2.440.199.988
Trái phiếu phát hành (iii)	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	224.197.106.707	224.197.106.707	2.310.575.794	(28.845.702.782)	250.732.233.695	250.732.233.695
BIDV (i)	-	-	-	(454.927.000)	454.927.000	454.927.000
MB Chi nhánh Khánh Hòa (ii)	3.804.640.041	3.804.640.041	1.950.575.794	(4.390.775.782)	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 (iii)	165.692.466.666	165.692.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	189.332.466.666	189.332.466.666
Tổng cộng	250.637.306.695	250.637.306.695	29.254.608.280	(56.077.051.268)	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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Chi tiết về thông tin các khoản vay như sau:

Khoản vay	Đối tượng cho vay/Hợp đồng /Trái chủ	Số dư tại 31.12.2024 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	01/2021/9886181/HĐTĐ	- Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2021, đáo hạn ngày 18 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	9,5% cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.	Thế chấp bằng tài sản là xe ô tô Volvo theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số BAA/21/05/336 ký ngày 18 tháng 5 năm 2021 với Công ty TNHH Ô tô Bắc Âu Hà Nội.
(ii)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	7246.22.800.2943951.TD	Thời hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 18 tháng 10 năm 2027.	10,5 - 12,2%	Thế chấp bằng tài sản là hệ thống điện năng lượng mặt trời và các phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.
(iii)	Ngân hàng TMCP Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá 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%/năm cho 4 kỳ đầu tiên và hạn trên 12 tháng cộng biến độ 3,5%/năm cho các kỳ 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.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Phần thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Lỗ lũy kế VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2023	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(717.572.144.844)	212.152.452.000	320.689.667.907	532.842.119.907
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(28.825.000.000)	(28.825.000.000)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(343.317.640)	(343.317.640)
Điều chỉnh	-	-	-	(602.622.294)	(602.622.294)	(578.990.048)	(1.181.612.342)
Lãi thuần trong năm	-	-	-	5.608.469.683	5.608.469.683	30.224.751.506	35.833.221.189
Số dư, 31 tháng 12 năm 2023	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
Số dư, 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	-	-	-	-	-	(31.352.555.118)	(31.352.555.118)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(344.258.235)	(344.258.235)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(9.504.825.281)	(9.504.825.281)	32.753.001.424	23.248.176.143
Số dư, 31 tháng 12 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(722.071.122.736)	207.653.474.108	322.223.299.796	529.876.773.904

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CỔ PHẦN

23.1 Chi tiết cổ phiếu lưu hành trong năm

	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023	
	Số lượng cổ phiếu	VNĐ	Số lượng cổ phiếu	VNĐ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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	-	-	-	-
Số lượng 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	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VNĐ/cổ phiếu). Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng cho một phiếu biểu quyết tại cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức theo công bố tại từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

23.2 Chi tiết về vốn góp của chủ sở hữu

	31 tháng 12 năm 2024			31 tháng 12 năm 2023		
	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ
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	-

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 VNĐ
Số cổ phiếu phổ thông đầu năm	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm	-	-
Số cổ phiếu phổ thông cuối năm	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	90.500.000	90.500.000

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	312.832.003.655	284.644.491.625
Doanh thu bán hàng hóa	97.833.254.072	92.415.778.501
Tổng cộng	410.665.257.727	377.060.270.126

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	154.040.881.716	149.442.137.288
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.050.854.912	34.988.508.928
Tổng cộng	187.091.736.628	184.430.646.216

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư	4.729.156.535	6.080.505.699
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	1.070.444.432	361.401.304
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện cuối kỳ	159.319.114	63.247
Tổng cộng	5.958.920.081	6.441.970.250

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	23.314.618.188	31.598.555.041
Hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư	-	(18.360.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	360.000.000	360.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.477.267.672	2.415.985.931
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	422.840.505	233.410.388
Tổng cộng	25.574.726.365	16.247.951.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ quản lý	22.701.713.075	17.050.676.151
Chi phí nhân công	8.266.180.142	7.915.378.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.879.437.248	5.361.147.407
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	11.473.791.964	13.250.962.812
Chi phí khác	1.598.592.597	1.481.942.261
Tổng cộng	51.919.715.026	45.060.106.921

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	33.438.450.204	31.896.294.570
Chi phí khấu hao	380.819.808	282.079.000
Phí phục vụ chia cho nhân viên	16.399.058.850	14.867.366.253
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.571.776.049	13.571.776.049
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(23.870.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.775.469.387	21.156.102.709
Chi phí khác	4.352.935.748	3.371.276.540
Tổng cộng	89.894.640.026	85.144.895.121

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

		Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Chia cổ tức	16.500.000.000	15.000.000.000
	Cổ tức đã trả	16.500.000.000	15.000.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Chia cổ tức	2.750.000.000	2.500.000.000
	Cổ tức đã trả	2.750.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Chia cổ tức	2.200.000.000	2.000.000.000
	Cổ tức đã trả	2.200.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Chia cổ tức	5.500.000.000	5.000.000.000
	Cổ tức đã trả	5.500.000.000	5.000.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Phí quản lý phát sinh	20.604.976.607	16.156.547.261
	Thanh toán phí quản lý	2.610.397.846	15.085.708.895
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thanh toán hộ	593.428.458	563.430.250
	Lãi vay phải thu	18.267.621	32.200.002
	Chi phí thuê MB, cầu cảng, thiết bị	1.500.000.000	1.614.545.455
Công ty TNHH Tascoland	Phí quản lý kinh doanh & tiếp thị	3.587.275.480	5.304.616.187

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

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

Số dư các khoản phải thu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có các số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

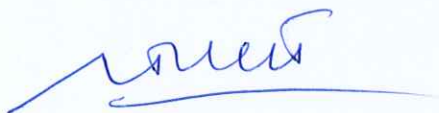
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

		Đơn vị tính: VND	
Các bên liên quan	Bản chất số dư	Số năm nay	Số năm trước
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 (Thuyết minh số 7.1)			
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	3.050.471.166	2.457.042.708
	Phải thu về lãi cho vay	412.087.140	393.819.519
		13.638.534.306	13.026.838.227
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)			
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Phí quản lý phải trả	21.751.940.877	8.564.788.505
Công ty TNHH TascoLand	Phí dịch vụ phải trả	-	1.714.453.310
		21.751.940.877	10.279.241.815
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng phải trả	14.075.553.661	12.575.553.661

32. 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 kiêm Kế toán trưởng

Vũ Hồng Quỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 01 năm 2025



