

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số: 16/2026/BC-NVT

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2026

No.: 16/2026/BC-NVT

Hanoi, 18th April 2026

BÁO CÁO/ANNUAL REPORT

Thường niên năm/Year 2025

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

To: - The State Securities Commission;
- The Ho Chi Minh stock Exchange.

I. Thông tin chung/General information

1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/Trading name: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Business Registration Certificate No.: 0102051941
- Vốn điều lệ/Charter capital: 905.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's capital: 905.000.000.000 đồng
- Địa chỉ/Address: Tầng 4 tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/ 4th Floor, Hoang Gia Building, No. 180 Trieu Viet Vuong Street, Nguyen Du Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City, Vietnam
- Số điện thoại/Telephone: 024.39264950
- Số fax/Fax: 024.39264952
- Website: <http://ninhvanbay.vn/>

- Mã cổ phiếu (nếu có)/Securities code (if any): NVT

- Quá trình hình thành và phát triển/*Establishment and development process* (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay/*Date of establishment, time of listing, and development milestones since the establishment until now*).

Tiền thân của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong được thành lập ngày 26/9/2006 tại Thành phố Hà Nội và hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản, mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội thất v.v.../*The predecessor of the Company was Tuan Phong Investment and Construction Joint Stock Company, established on September 26, 2006, in Hanoi. Its primary business activities included investment, construction, trading of construction materials, and interior equipment, among others.*

Năm 2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và bắt đầu thực hiện việc tái cấu trúc Công ty thông qua việc sáp nhập, hợp nhất 02 đơn vị thành viên là Công ty TNHH Hai Dung (sở hữu 90% vốn điều lệ) và Công ty CP Du lịch Hồng Hải (sở hữu 51% vốn điều lệ) để đẩy mạnh phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp. Đồng thời, Công ty cũng đi vào khởi công dự án Six Senses Sai Gon River (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)./*In 2009, Tuan Phong Investment and Construction Joint Stock Company was renamed Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company and initiated a corporate restructuring process through the merger and consolidation of two subsidiaries: Hai Dung Co., Ltd. (90% ownership) and Hong Hai Tourism Joint Stock Company (51% ownership), with the aim of developing high-end resort real estate. During the same period, the Company also commenced the Six Senses Saigon River project (Nhon Trach District, Dong Nai Province).*

Ngày 28/4/2010, Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (mã chứng khoán: NVT) được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và bắt đầu giao dịch với 50,5 triệu Cổ phiếu từ ngày 07/5/2010. Tiếp đó, Công ty đã hoàn thành đợt tăng vốn lên 605 tỷ đồng và niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu từ ngày 02/08/2010. /*On 28/04/2010, the Company's shares (stock code: NVT) were approved for listing on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) and officially began trading with 50.5 million shares on May 7, 2010. Subsequently, the Company completed a capital increase to VND 605 billion and listed an additional 10 million shares on 02/08/2010.*

Từ năm 2010 đến 2012, Công ty hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (TP. Hà Nội), Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp (tỉnh Quảng Nam), Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Danh Việt (TP. Hồ Chí Minh), Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay, Công ty Cổ phần EMG để triển khai các dự án bất động sản du lịch và hoạt động quản lý điều hành các khu nghỉ dưỡng. /*From 2010 to 2012, the Company completed capital contributions to several entities, including Tan Phu Tourism Joint Stock Company (Hanoi), Con Bap Eco-Tourism Co., Ltd. (Quang Nam Province), Danh Viet Trading and Services Joint Stock Company (Ho Chi Minh City), Ninh Van Bay Holiday Club Co., Ltd., and EMG Joint Stock*

Company, to implement tourism real estate projects and manage resort operations.

Năm 2013, Công ty hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 905 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ 30 triệu cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phiếu này, nâng tổng số cổ phiếu niêm yết giao dịch tại HOSE là 90,5 triệu cổ phiếu từ ngày 24/5/2013. / *In 2013, the Company increased its charter capital to VND 905 billion through a private placement of 30 million shares and listed these additional shares, bringing the total number of listed shares on HOSE to 90.5 million as of May 24, 2013.*

Năm 2014, Công ty thực hiện phát hành 230 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kèm chứng quyền (tương đương 23.000 Chứng quyền) để cấu trúc các khoản nợ. / *In 2014, the Company issued VND 230 billion of corporate bonds with attached warrants (equivalent to 23,000 warrants) to restructure its debt.*

Năm 2017, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Hai Dung và Công ty CP Thương mại và Dịch Vụ Danh Việt; thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi liên quan đến số lượng Trái phiếu phát hành năm 2014 cho Người sở hữu trái phiếu. / *In 2017, the Company completed the divestment of its entire ownership in Hai Dung Co., Ltd. and Danh Viet Trading and Services Joint Stock Company, and fully settled all principal and interest obligations related to the corporate bonds issued in 2014 to bondholders.*

Năm 2018, Công ty đã tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp và hoàn tất việc chuyển giao phần vốn góp này trong năm 2019. / *In 2018, the Company carried out the necessary procedures to transfer its entire capital contribution in Con Bap Eco-Tourism Co., Ltd., and completed the transfer in 2019.*

Năm 2021, Công ty thực hiện phát hành 240 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Công ty cũng hoàn tất việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương, qua đó, gián tiếp trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An. / *In 2021, the Company issued VND 240 billion of corporate bonds to expand its operating capital. The Company also completed the acquisition of the capital contribution in Da Huong Tourism Investment Co., Ltd., thereby indirectly becoming the parent company of Bao Viet Hotel and Tourism Joint Stock Company and Tan An Tourism Development Joint Stock Company.*

Năm 2025, Công ty đã chủ động trong công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh, bám sát kế hoạch đã được Hội đồng quản trị thông qua, đồng thời thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình thị trường để kịp thời đưa ra các giải pháp điều chỉnh phù hợp nhằm thích ứng với những biến động của thị trường. Trong năm, Công ty tiếp tục tập trung chỉ đạo các công ty con triển khai một số hạng mục nâng cấp cơ sở vật chất và cải tạo hạ tầng tại các khu nghỉ dưỡng, qua đó từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ, cải thiện trải nghiệm của khách hàng và gia tăng năng lực cạnh tranh của các dự án du lịch nghỉ dưỡng do Công ty quản lý và đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty cũng tích cực nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới, đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết cho các kế hoạch phát triển trong giai đoạn tiếp theo, nhằm đảm bảo định hướng tăng trưởng bền

vững và nâng cao hiệu quả hoạt động của toàn hệ thống./ *In 2025, the Company proactively strengthened its governance and business operations, closely adhering to the business plan approved by the Board of Directors, while continuously monitoring and assessing market conditions to promptly implement appropriate adjustments in response to market fluctuations. During the year, the Company continued to direct its subsidiaries to carry out upgrades to facilities and infrastructure improvements at its resorts, thereby gradually enhancing service quality, improving customer experience, and strengthening the competitiveness of its tourism and resort projects. In addition, the Company actively explored new investment opportunities and prepared the necessary conditions for future development plans, aiming to ensure sustainable growth and improve the overall operational efficiency of the system.*

- Các sự kiện khác/*Other events*: không có.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/*Business lines and locations of the business*:

- Ngành nghề kinh doanh/*Business lines*: (Nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm, dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/*Specify major lines of business or products and services which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các sản phẩm du lịch lưu trú nghỉ dưỡng cao cấp./ *The Company primarily operates in the investment and development of high-end hospitality and resort real estate products.*

- Địa bàn kinh doanh/*Location of business*: (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/*Specify major locations of business which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

Hiện nay, Công ty đang khai thác và vận hành hiệu quả 02 Khu nghỉ dưỡng hiện hữu tại tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Lâm Đồng bao gồm:/ *Currently, the Company is effectively operating and managing two existing resorts located in Khanh Hoa Province and Lam Dong Province, including:*

(1) Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay (tại xã Vĩnh Lương, tỉnh Khánh Hòa) đạt chuẩn trên 5 sao với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là Sustainable Luxury Mauritius Limited (IHG)./ *Six Senses Ninh Van Bay Resort (located in Vinh Luong Commune, Khanh Hoa Province), a five-star-plus resort featuring unique architectural design that harmonizes with the environment and nature. Its service staff are trained in accordance with international standards, and the resort is managed and operated by Sustainable Luxury Mauritius Limited (IHG), one of the world's leading hospitality management groups.*

(2) Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa (tại Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) với thiết kế kiến trúc kiểu Pháp cổ độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế./ *Ana Mandara Dalat*

Villas Resort & Spa (located in Da Lat City, Lam Dong Province), which features distinctive French colonial architecture that blends with the natural surroundings. Its service staff are also trained to meet international standards.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/*Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)/*Governance model (as stipulated in Article 137 of the Law on Enterprises)*.

Mô hình quản trị doanh nghiệp được áp dụng tại Công ty là mô hình được quy định tại Khoản 1 điểm a Điều 137 Luật doanh nghiệp, cụ thể bao gồm: Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát; Ban Điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc./ *The Company applies a corporate governance model in accordance with Point a, Clause 1, Article 137 of the Law on Enterprises. Specifically, the model comprises the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Executive Management led by the Chief Executive Officer.*

- Cơ cấu bộ máy quản lý/*Management structure.*

Cơ cấu bộ máy quản lý vận hành của Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các lĩnh vực hoạt động, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Theo đó, có 03 khối phòng ban chính thực hiện các công việc được phân công trực tiếp từ Ban Điều hành bao gồm:./ *The Company's organizational and operational structure is established based on the principle of functional allocation and management across different areas, ensuring close coordination among them. Accordingly, there are three main divisions that carry out tasks directly assigned by the Executive Management, including:*

(1) Khối Kế toán – Tài chính: Phụ trách các hoạt động liên quan tới công tác kế toán - tài chính của Công ty và giám sát việc thực hiện công tác kế toán – tài chính của các công ty con./ *Finance and Accounting Division: Responsible for all accounting and financial activities of the Company, as well as overseeing the accounting and financial operations of its subsidiaries.*

(2) Khối Hành chính – Nhân sự: Phụ trách các vấn đề phát sinh liên quan tới công tác nhân sự, hoạt động hành chính, đồng thời, có trách nhiệm hỗ trợ các Khối khác trong Công ty, đảm bảo sự kết nối thông suốt giữa các công ty con, công ty liên kết và Công ty./ *Administration and Human Resources Division: Responsible for human resource matters and administrative operations. This division also supports other divisions within the Company, ensuring smooth coordination among subsidiaries, affiliates, and the Company.*

(3) Khối Kiểm toán nội bộ: Phụ trách việc kiểm tra và khuyến nghị việc tuân thủ các quy định của pháp luật, nguyên tắc, chuẩn mực kế toán, kiểm toán trong các hoạt động của Công ty./ *Internal Audit Division: Responsible for reviewing and recommending compliance with legal regulations, as well as accounting and auditing principles and standards in the Company's operations.*

- Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết/*Specify the names, addresses, major fields of production and business, paid-in charter capital, ownership percentages of the Company in such subsidiaries, associated companies*).

STT /No.	Tên Công ty/ <i>Company name</i>	Mã số doanh nghiệp/ <i>Code</i>	Mối quan hệ/ <i>Relationship</i>	Địa chỉ/ <i>Address</i>	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính/ <i>Main business</i>	Vốn điều lệ thực góp/ <i>Contributed charter capital</i>	Tỷ lệ sở hữu/ <i>Ownership %</i>
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải <i>Hong Hai Tourism Joint Stock Company</i>	4200686538	Công ty con <i>Subsidiary</i>	Thôn Văn Đăng, phường Bắc Nha Trang, Khánh Hòa <i>Van Dang Village, Bac Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province</i>	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành/ <i>Ecotourism business, food and beverage services, and travel services</i>	90 tỷ đồng <i>VND 90 billion</i>	51% vốn điều lệ <i>51% of charter capital</i>
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương <i>Da Huong Tourism Investment Company Limited</i>	0109525615	Công ty con <i>Subsidiary</i>	Tầng 6, tòa nhà Tasco, Lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa,	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Short-term accommodation services</i>	439,6 tỷ đồng <i>VND 439.6 billion</i>	99,51% vốn điều lệ <i>99.51% of charter capital</i>

				Thành phố Hà Nội, Việt Nam 6th Floor, Tasco Building, Lot HH 2-2, Pham Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam			
3	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An <i>Tan An Tourism Development Joint Stock Company</i>	4200571417	Công ty con <i>Subsidiary</i>	Đường Lê Lai, Phường 5, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam <i>Le Lai Street, Ward 5, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam</i>	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành <i>Ecotourism business, food and beverage services, and travel services</i>	90 tỷ đồng <i>VND 90 billion</i>	56,75% vốn điều lệ (Thông qua Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương) <i>56.75% (indirectly through Da Huong Tourism Investment Company Limited)</i>
4	Công ty Cổ phần Khách	3400435240	Công ty con	Đường 706B	Kinh doanh khu du lịch	179,9 tỷ đồng	62,10% vốn điều lệ

	sạn & Du lịch Bảo Việt <i>Bao Viet Hotel & Tourism Joint Stock Company</i>		<i>Subsidiary</i> Đồi Cát Bay - Khu phố 5, Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam 706B Sand Dune Road, Group 5, Mui Ne Ward, Lam Dong Province, Vietnam	sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành <i>Ecotourism business, food and beverage services, and travel services</i>	<i>VND 179.9 billion</i>	(Thông qua Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương) 62.10% (indirectly through Da Huong Tourism Investment Company Limited)
--	---	--	---	--	---	---

4. Định hướng phát triển/Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/*Main objectives of the Company.*

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay hướng tầm nhìn tới mục tiêu trở thành công ty uy tín tại Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản du lịch, tạo dựng những tài sản đẳng cấp quốc tế nhưng mang đậm bản sắc văn hóa, truyền thống Việt Nam. Định hướng chung của Công ty là tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp với việc mở rộng thêm quy mô đầu tư thông qua việc phát triển dự án mới hoặc mua các dự án đang hoạt động phù hợp với mục tiêu xây dựng chuỗi các khu nghỉ dưỡng cấp trong nước, đồng thời tiếp tục phát triển và khai thác tối đa các tài sản hiện hữu của Công ty./ *Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company aims to become a reputable company in Vietnam and the region in the field of tourism real estate investment and development, creating world-class assets that embody the cultural identity and traditions of Vietnam. The Company's overall strategy is to focus on the development of high-end resort real estate by expanding its investment scale through developing new projects or acquiring existing operating projects that align with its objective of building a chain of premium domestic resorts. At the same time, the Company continues to further develop and maximize the value of its existing assets.*

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/*Development strategies in medium and long term.*

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay định hướng phát triển mạnh mẽ lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng thông qua việc đầu tư phát triển các dự án mới, cũng như mua lại các dự án đang triển khai hoặc đã đi vào vận hành, thông qua các hình thức đầu tư linh hoạt và phù hợp./ *Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company is strategically focused on strongly developing the resort real estate sector through the investment in and development of new projects, as well as the acquisition of projects that are under development or already in operation, utilizing flexible and appropriate investment structures.*

Trên nền tảng giá trị của các khu nghỉ dưỡng hiện có, Công ty đặt mục tiêu phát triển mở rộng thành chuỗi với 5 khu nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp, với tổng quy mô 1.000 phòng tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Việc vận hành chuỗi sẽ tiếp tục đồng hành cùng với thương hiệu quản lý danh tiếng như Six Senses và các đối tác quốc tế khác, đảm bảo định hướng phát triển bền vững và nâng cao trải nghiệm du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp./ *Building on the value of its existing resorts, the Company aims to expand into a chain of five high-end resorts and hotels, with a total scale of 1,000 rooms meeting international five-star standards. The operation of this chain will continue to be aligned with renowned management brands such as Six Senses and other international partners, ensuring sustainable development and delivering a world-class resort experience.*

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/*Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.*

Đặt trọng tâm phát triển vào mảng bất động sản nghỉ dưỡng theo phong cách hòa mình với thiên nhiên, bảo tồn vẻ đẹp cảnh quan vốn có của địa phương có dự án, Công ty luôn đặt yếu tố môi trường, xã hội, và cộng đồng là những yếu tố then chốt trong quá trình lên ý tưởng, phát triển và vận hành các dự án của mình./ *Focusing on the development of resort real estate that harmonizes with nature and preserves the inherent landscape of project locations, the Company consistently places environmental, social, and community factors at the core of its concept development, project execution, and operational processes.*

Mục tiêu phát triển bền vững của Công ty đối với cộng đồng xã hội, môi trường/ *Sustainable Development Objectives for the Community and Environment*

Phấn đấu để đạt được những thành tích, ghi nhận của cộng đồng, khách hàng đối với sản phẩm du lịch của Công ty, từ đó đóng góp, nâng cao hình ảnh Việt Nam trên bản đồ du lịch quốc tế./ *The Company strives to achieve recognition and positive feedback from the community and customers regarding its tourism products, thereby contributing to enhancing Vietnam's image on the international tourism map.*

Tiếp tục tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu tại địa bàn kinh doanh của Công ty./ *The Company continues to actively participate in social and charitable activities to support disadvantaged individuals and communities affected by natural disasters and climate change in*

its areas of operation.

Hường ứng các phong trào, thực hiện những giải pháp nhằm tiết kiệm tài nguyên sử dụng tại các khu nghỉ, duy trì chính sách bảo vệ môi trường hiện hữu đang thực hiện rất tốt của Công ty./ *It also promotes and implements initiatives aimed at conserving resources at its resorts, while maintaining and further strengthening its well-established environmental protection policies.*

Mục tiêu phát triển bền vững của Công ty đối với người lao động/ *Sustainable Development Objectives for Employees*

Xác định trọng tâm phát triển của hệ thống là nguồn nhân lực, theo đó người lao động như là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp./ *The Company identifies human resources as the core driver of its development, recognizing employees as its most valuable asset.*

Công ty duy trì các kế hoạch xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn, qua đó thu hút được nguồn nhân lực hiện hữu tại cộng đồng và địa phương. Song song với việc thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả CBNV, gián tiếp nâng cao mặt bằng thu nhập chung của địa phương./ *Accordingly, the Company maintains its commitment to building a professional, dynamic, creative, and people-centric working environment, thereby attracting local talent from surrounding communities. At the same time, the Company implements competitive welfare policies, provides opportunities for higher income, and ensures fair career development for all employees, indirectly contributing to improving the overall income levels in the local areas.*

5. Các rủi ro/Risks: (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ...)/*Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks).*

Do đặc thù hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch, Công ty có thể gặp phải các rủi ro sau:/ *Due to the nature of its tourism real estate investment and business activities, the Company may be exposed to the following risks:*

5.1. Rủi ro về kinh tế/ *Economic Risks*

Các hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ của bối cảnh kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng đến các hoạt động của ngành du lịch, tình hình thị trường tài chính, tiền tệ nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh cũng như khả năng huy động vốn đầu tư, hợp tác triển khai các dự án của Công ty./ *The Company's operations are directly and significantly influenced by the global economic environment as well as Vietnam's domestic economy. Developments in the tourism industry, financial and monetary markets in general, and the tourism real estate market in particular may have a considerable impact on the Company's profitability, revenue streams, as well as its ability to mobilize investment capital and collaborate on project development.*

5.2. Rủi ro từ các đối thủ cạnh tranh/ Competitive Risks

Ngoài ra, sự cạnh tranh lẫn nhau của các nước trong khu vực để thu hút được du khách thông qua các chương trình quảng bá, khuyến mại lớn, chủ trương hỗ trợ từ phía chính phủ các nước nhằm phát triển du lịch cùng với đó là áp lực cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh cùng lĩnh vực trong nước cũng đã tạo ra những khó khăn nhất định đối với các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch nghỉ dưỡng như Công ty. Với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các doanh nghiệp trong ngành khiến hoạt động kinh doanh của Công ty phải đối diện với nhiều thách thức và đòi hỏi sự nỗ lực nhiều hơn nữa việc nâng cao chất lượng dịch vụ./ *In addition, competition among countries in the region to attract tourists—through large-scale promotional campaigns, incentive programs, and government support policies for tourism development—poses certain challenges. At the same time, increasing competition among domestic players in the same industry creates additional pressure on companies operating in the hospitality and resort sector, including the Company. As competition within the industry becomes increasingly intense, the Company faces greater challenges in its business operations, requiring continuous efforts to enhance service quality and maintain its competitive edge.*

5.3. Rủi ro về vị trí địa lý của dự án/Geographical Risks of Projects

Đặc điểm các dự án của Công ty thường ở vùng biển đảo hoặc các vị trí giáp quần thể sông núi nên có thể gặp rủi ro về thiên tai, biến đổi khí hậu./ *Given that the Company's projects are typically located in coastal, island or mountainous areas, they may be exposed to risks related to natural disasters and climate change.*

II. Tình hình hoạt động trong năm/Operations in the Year

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations:

- 1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/Results of business operations in the year: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp,.../Specify the results achieved for the year. Specify major changes and movements in business strategy, revenue, profits, costs, markets, products, supplies, etc.

Năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 22,4 tỷ đồng trên Báo cáo tài chính riêng và 68,3 tỷ đồng trên Báo cáo tài chính hợp nhất./ *In 2025, Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company recorded profit after corporate income tax of VND 22.4 billion in its separate financial statements and VND 68.3 billion in its consolidated financial statements.*

Trong năm, Công ty mẹ ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể trong doanh thu hoạt động tài chính, chủ yếu từ cổ tức nhận được từ các công ty con với mức tăng 36,5%./ *During the year, the parent company achieved significant growth in financial income, primarily driven by dividends received from its subsidiaries, increasing by 36.5%.*

Doanh thu thuần tại báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đạt 467 tỷ đồng, tăng 8,9% so

với năm trước. Kết quả này đến từ sự hỗ trợ của các chính sách vĩ mô, như việc miễn thị thực cho một số quốc gia vào Việt Nam trong năm 2025, cùng với sự phục hồi và tăng trưởng chung của ngành du lịch. Bên cạnh đó, các công ty con đã triển khai đồng bộ các giải pháp thúc đẩy kinh doanh, bao gồm tăng cường hoạt động tiếp thị tại các thị trường quốc tế trọng điểm, nâng cao trải nghiệm khách hàng tại các khu nghỉ dưỡng, cũng như đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất kỹ thuật. Những yếu tố này đã góp phần tích cực vào việc gia tăng doanh thu của các khu nghỉ./ *Net revenue in the 2025 consolidated financial statements reached VND 467 billion, up 8.9% compared to the previous year. This result was supported by favorable macroeconomic policies, such as visa exemptions granted to certain countries traveling to Vietnam in 2025, along with the overall recovery and growth of the tourism industry. In addition, the subsidiaries implemented various coordinated business initiatives, including strengthening marketing activities in key international markets, enhancing guest experiences at the resorts, and investing in upgrading technical infrastructure. These efforts contributed positively to the revenue growth of the resorts.*

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch/*Implementation situation/actual progress against the plan*: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề/*Comparing the actual progress with the targets and the results of the preceding years. Analyzing specific reasons of the unachievement/achievement/excess of the targets and against the preceding years.*

1.2.1. Thực hiện một số chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu (Công ty mẹ NVT)/ *Implementation of Key Performance Targets (Parent Company – NVT)*

Đơn vị tính: triệu đồng

Unit: VND million

STT/ No.	Kết quả hoạt động kinh doanh / <i>Operating results</i>	Thực hiện 2025 (Sau kiểm toán)/ <i>Actual 2025 (Audited)</i>	Kế hoạch 2025/ <i>Budget 2025</i>	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch/ <i>Actual/Budget</i>
1	Doanh thu hoạt động tài chính/ <i>Financial income</i>	46.144	46.156	100%
2	Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	22.441	22.014	102%
3	Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	22.441	22.014	102%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán)/ (Source: Audited Financial Statements for 2025)

1.2.2. Một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất / *Selected Consolidated Business Plan Targets*

(Đơn vị: triệu đồng)

(Unit: VND million)

STT/ No.	Kết quả hoạt động kinh doanh / <i>Operating results</i>	Thực hiện 2025 (Sau kiểm toán)/ <i>Actual 2025 (Audited)</i>	Kế hoạch 2025/ <i>Budget 2025</i>	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch/ <i>Actual/Budget</i>
1	Tổng doanh thu	467.282	445.679	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	95.130	73.032	130%
3	Lợi nhuận sau thuế	68.276	50.902	134%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán)/ (Source: Audited Financial Statements for 2025)

Về doanh thu:/Regarding revenue:

Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty mẹ năm 2025 đạt 46,1 tỷ đồng tương đương đạt 100% kế hoạch./ *The parent company's financial income in 2025 reached VND 46.1 billion, achieving 100% of the planned target.*

Doanh thu trên báo cáo hợp nhất đạt 467 tỷ đồng, đạt 105% kế hoạch năm và đạt 114% so với năm 2024. Tổng doanh thu vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng mạnh so với năm 2024 là do các khu nghỉ dưỡng của Công ty đã tăng cường các hoạt động bán hàng và tiếp thị đối với thị trường quốc tế nhằm gia tăng tỉ trọng khách nước ngoài ở các khu nghỉ, tập trung vào một số thị trường mục tiêu; tập trung cải tạo và nâng cấp các tiện ích trong khu nghỉ nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và duy trì tiêu chuẩn cao cấp của các khu nghỉ dưỡng và duy trì và tạo ra các sản phẩm nghỉ dưỡng mang đến nhiều trải nghiệm thú vị cho khách đến nghỉ dưỡng./ *Consolidated revenue amounted to VND 467 billion, reaching 105% of the annual plan and 114% compared to 2024. The outperformance against the plan and strong year-on-year growth were driven by the Company's resorts intensifying sales and marketing efforts in international markets to increase the proportion of foreign guests, with a focus on key target markets. In addition, the Company prioritized the renovation and upgrading of resort facilities to enhance service quality and maintain premium standards, while continuously developing and offering distinctive resort experiences to attract and satisfy guests.*

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

-Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và

tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác/*List, curriculum vitae and ownership percentage of the Company's voting shares and other securities by the Company's Chief Executive Officer, Deputy General Directors, Chief Accountant and other managers.*

- Tại ngày 31/12/2025, danh sách Ban điều hành của Công ty gồm/ *As at December 31, 2025, the Company's Executive Management consists of:*

STT/ No.	Họ và tên/ <i>Name</i>	Chức vụ/ <i>Position</i>	Sinh năm/ <i>Year of birth</i>	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu CP biểu quyết/ <i>Number/Percentage of voting shares held</i>
1	Ông Đỗ Quang Hải	Tổng giám đốc/ <i>Chief Executive Officer</i>	1970	0
2	Bà Lê Thị Thúy An	Kế toán trưởng/ <i>Chief Accountant</i>	1993	0

Tổng giám đốc – Ông Đỗ Quang Hải: / *Chief Executive Officer – Mr Do Quang Hai*

- Trình độ chuyên môn: / Cử nhân Ngoại ngữ/ *Bachelor's degree in Foreign Educational Languages background:*
- Kinh nghiệm công tác: Ông Hải có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị, vận hành liên quan tới lĩnh vực du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng./ *Professional experience Mr. Hai has many years of experience in management and operations in the tourism, hospitality, and resort sectors.*
- Chức vụ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc – Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải/ *Member of the Board of Directors and Director – Hong Hai Tourism Joint Stock Company*
Chủ tịch Hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An/ *Chairman of the Board of Directors – Tan An Tourism Development Joint Stock Company*

Kế toán trưởng - Bà Lê Thị Thúy An: / *Chief Accountant – Ms. Le Thi Thuy An*

- Trình độ chuyên môn:
Educational background: Cử nhân Tài chính - Ngân hàng/ *Bachelor's degree in Finance and Banking*
- Kinh nghiệm công tác:
Professional experience Bà An có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán của các doanh nghiệp uy tín trong nước./ *Ms. An has many years of experience in finance and accounting at reputable domestic companies.*
- Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:
Positions held in other organizations Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải/ *Member of the Supervisory Board of Hong Hai Tourism Joint Stock Company*

- Những thay đổi trong ban điều hành/*Changes in the Board of Management:* (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)/*(List the changes in the Board of Management in the year).*

STT/ No.	Nhân sự trước khi thay đổi/ <i>Personnel prior to changes</i>	Nhân sự sau khi thay đổi/ <i>Personnel after changes</i>	Chức vụ/ <i>Position</i>	Ghi chú/ <i>Note</i>
1	Ông Vũ Hồng Quỳnh Mr Vu Hong Quynh	Ông Đỗ Quang Hải Mr. Do Quang Hai	Tổng Giám đốc/ <i>Chief Executive Officer</i>	Miễn nhiệm ngày 27/06/2025 <i>Removed from position on 27/06/2025</i>
2	Bà Phạm Thị Minh Ms. Pham Thi Minh	Bà Lê Thị Thúy An Ms. Le Thi Thuy An	Kế toán trưởng/ <i>Chief Accoutant</i>	Miễn nhiệm ngày 12/02/2025 <i>Removed from position on 12/02/2025</i>

-Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/*Number of staffs. Brief information and changes on the employee's policies.*

- + Báo cáo lao động theo trình độ học vấn tại thời điểm 31/12/2025: (tại Công ty)/ *Employee Breakdown by Educational Qualifications as at December 31, 2025 (at the Company)*

STT/ No.	Trình độ/ <i>Qualification</i>	Số lượng lao động/ <i>Number of employees</i>	Tỷ lệ phần trăm (%)/ <i>Percentage</i>
1	Trên đại học/ <i>Postgraduate</i>	7	1.4
2	Đại học/ <i>Bachelor's degree</i>	166	32.4
3	Dưới đại học/ <i>Below bachelor's degree</i>	87	17.0
4	Lao động phổ thông/ <i>Unskilled labor</i>	253	49.3
	Tổng/ <i>Total</i>	513	100

- + Báo cáo lao động theo giới tính tại thời điểm 31/12/2025:/ *Employee Breakdown by Gender as at December 31, 2025:*

STT/ No.	Giới tính/ <i>Gender</i>	Số lượng lao động/ <i>Number of employees</i>	Tỷ lệ phần trăm (%)/ <i>Percentage</i>
1	Nam/ <i>Male</i>	312	60.8%
2	Nữ/ <i>Female</i>	201	39.2%
	Tổng/ <i>Total</i>	513	100

Chính sách nhân sự, người lao động chính của Công ty:/ *Human Resources Policies and Key Workforce of the Company:*

- Công ty áp dụng chính sách tuyển dụng mang tính cạnh tranh và hiện đại nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao. Hệ thống thang bảng lương được xây dựng vừa tuân thủ quy định của pháp luật, vừa phù hợp với nhu cầu tuyển dụng và sử dụng lao động, đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường và phản ánh đúng năng lực của từng người lao động./ *The Company adopts competitive and modern recruitment policies to attract high-quality talent. Its salary structure is designed to comply with legal regulations while aligning with recruitment and workforce utilization needs, ensuring competitiveness in the labor market and reflecting each employee's capabilities.*

- Bên cạnh chính sách tiền lương, Công ty triển khai các chính sách khen thưởng đa dạng, bao gồm cả hình thức vật chất và tinh thần, nhằm ghi nhận và phát huy năng lực của cá nhân và tập thể. Qua đó, kịp thời động viên những cán bộ, nhân viên có thành tích tốt và có sáng kiến đóng góp vào sự phát triển chung của Công ty./ *In addition to salary policies, the Company implements a variety of reward and recognition programs, including both financial and non-financial incentives, to acknowledge and promote the performance of individuals and teams. These policies help to promptly recognize employees with strong performance and initiatives that contribute to the Company's overall development.*

- Công ty duy trì chính sách đào tạo liên tục, xem đào tạo là hoạt động thường xuyên và cần thiết trong phát triển nguồn nhân lực. Các chương trình đào tạo tập trung nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc và năng lực quản lý, đáp ứng yêu cầu công việc trong từng giai đoạn./ *The Company maintains a continuous training policy, considering training as an essential and ongoing activity for human resource development. Training programs focus on enhancing professional knowledge, working skills, and managerial capabilities to meet evolving job requirements.*

- Đồng thời, Công ty luôn quan tâm đến đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên thông qua nhiều hoạt động và chính sách phúc lợi như tổ chức sinh nhật, giao lưu văn hóa – văn nghệ, tham quan nghỉ mát, thăm hỏi khi ốm đau, thai sản... Các hoạt động tập thể được tổ chức định kỳ vào các dịp lễ, sự kiện nhằm tăng cường sự gắn kết nội bộ, tạo môi trường làm việc tích cực và nâng cao tinh thần làm việc của người lao động. /*At the same time, the Company places strong emphasis on employees' well-being through various engagement activities and welfare programs, such as birthday celebrations, cultural and social events, company trips, and support for employees in cases of illness or maternity. Regular collective activities organized during holidays and special occasions help strengthen internal cohesion, create a positive working environment, and enhance employee motivation.*

- Các chế độ liên quan đến bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các quyền lợi khác của người lao động luôn được Công ty thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người lao động./ *The Company fully complies with regulations on social insurance, health insurance, unemployment insurance, and other employee benefits, ensuring the lawful rights and interests of its employees in accordance with applicable laws.*

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/*Investment activities, project implementation*

a) Các khoản đầu tư lớn/*Major investments*: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết)/*Specify major investments implemented for the year (including financial investments and project investment), the implementation progress of major projects. If the*



Company has conducted public offering for the projects, it is necessary to indicate the progress of implementation of the projects and analyze the reasons incase of achievement/failure to achieve the announced and committed targets.

- **Dự án Six Senses Ninh Vân Bay:** dự án do Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư xây dựng từ năm 2002 và đưa vào khai thác, quản lý sử dụng từ năm 2005. Khu nghỉ với diện tích 49,98 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển tại khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà, cách thành phố Nha Trang 8 km. Đây là khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao. Khu nghỉ đang hoạt động với nhiều biệt thự cao cấp được thiết kế theo kiến trúc hiện đại, tiện nghi nhưng vẫn mang đậm dấu ấn văn hóa Việt và hài hòa, gắn kết với thiên nhiên với việc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường như gỗ, lá dừa, tre, tầm vông... Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay hiện đang được quản lý, điều hành bởi Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited (IHG) với thương hiệu nổi tiếng Six Senses Hotels Resorts Spa./ *This project is developed by Hong Hai Tourism Joint Stock Company, a subsidiary of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company. Construction commenced in 2002, and the resort has been in operation and management since 2005. The resort covers 49.98 hectares of leased island land and 95 hectares of sea surface in the Bai Lon and Bai Nho areas, Ninh Van Commune, Ninh Hoa District, approximately 8 km from Nha Trang City. The site features a valley overlooking the sea, surrounded by primary forests, mountain ranges, offshore islands, and pristine natural beaches, meeting the standards of an international five-star eco-tourism destination. The resort currently operates a collection of luxury villas designed with modern architecture and amenities, while preserving strong Vietnamese cultural identity and maintaining harmony with nature through the use of environmentally friendly materials such as wood, coconut leaves, bamboo, and tam vong....Six Senses Ninh Van Bay Resort is currently managed and operated by Sustainable Luxury Mauritius Limited (IHG) under the internationally renowned Six Senses Hotels Resorts Spas brand.*
- **Dự án Anna Mandara Villas Đà Lạt Resort & Spa:** dự án do Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư tại Đường Lê Lai, Phường 5, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với quy mô khoảng 7 Ha với ý tưởng thiết kế theo kiến trúc Pháp cổ được phục chế và giữ nguyên bản được thực hiện bởi đơn vị thiết kế là Habita Architects. Hiện nay dự án có 17 Villas với 87 phòng đang hoạt động để phục vụ du khách trong và ngoài nước. Là một trong những khu nghỉ dưỡng sang trọng theo phong cách boutique Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa sẽ mang đến cho du khách những trải nghiệm du lịch và xúc cảm mới mẻ theo phong cách chậm hơn, đơn giản và tinh tế hơn. Ngoài ra, khu nghỉ còn bao gồm các cơ sở vật chất khác như Nhà hàng & bar Le Petit Dalat, hầm rượu áp mái, hồ bơi nước ấm ngoài trời, Phòng tập Gym, La Cochinine Spa, khu luyện tập chơi golf, khu vực dành cho trẻ em và khu vực tổ chức hội họp và tiệc cưới đa dạng./ *This project is developed by Tan An Tourism*

Development Joint Stock Company, a subsidiary of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company. It is located on Le Lai Street, Ward 5, Da Lat City, Lam Dong Province, with a total area of approximately 7 hectares. The project is designed in a restored French colonial architectural style, preserving its original features, and was implemented by Habita Architects. Currently, the resort comprises 17 villas with a total of 87 rooms in operation, serving both domestic and international guests. As one of the luxury boutique-style resorts, Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa offers guests a unique travel experience characterized by a slower pace, simplicity, and refined elegance. In addition, the resort features a range of facilities, including Le Petit Dalat Restaurant & Bar, an attic wine cellar, an outdoor heated swimming pool, a gym, La Cochinchine Spa, a golf practice area, a kids' area, and versatile venues for meetings and wedding events.

- **Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt:** dự án do Công ty Cổ phần Khách sạn & Du lịch Bảo Việt - một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay làm chủ đầu tư tại Đường 706B Đồi Cát Bay - Khu phố 5, Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam với quy mô 4 ha với ý tưởng thiết kế theo phong cách nhiệt đới hiện đại được thực hiện bởi đơn vị thiết kế Archetype Architects. Dự án hoàn thành sẽ có 77 Phòng và 19 căn biệt thự đồi, khu vực ẩm thực và các dịch vụ hấp dẫn như thể thao nước, spa, câu lạc bộ trẻ em./ *This project is developed by Bao Viet Hotel & Tourism Joint Stock Company, a subsidiary of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company. It is located at 706B Street, Doi Cat Bay - Quarter 5, Mui Ne Ward, Lam Dong Province, Vietnam, with a total area of approximately 4 hectares. The project is designed in a modern tropical style by Archetype Architects. Upon completion, it is expected to feature 77 hotel rooms, 19 hillside villas, dining areas, and a variety of amenities and services such as water sports, a spa, and a kids' club.*

- **Dự án Six Senses Ninh Vân Bay Giai đoạn II:/ Six Senses Ninh Van Bay - Phase II Project**

Dự án đang được nghiên cứu mở rộng về 2 cánh và kết nối với Khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay hiện hữu. Dự án sẽ bao gồm Hotels Villas tại Cánh Đông với quy mô 4,5 ha và Residential Villas tại phía Tây với quy mô khoảng 10 ha. Việc thiết kế sẽ được thực hiện với sự tự nhiên, thân thiện với môi trường theo ý tưởng thiết kế của Six Senses và được quản lý bởi cùng thương hiệu. Chúng tôi hy vọng rằng dự án mở rộng sẽ góp phần nâng cao giá trị khu nghỉ và Công ty, tạo nên một sản phẩm thực sự độc đáo và khác biệt trên thị trường, đồng thời mang lại trải nghiệm tuyệt vời cho khách hàng./ *This project is currently under study for expansion on two wings, with integration into the existing Six Senses Ninh Van Bay Resort. The development is planned to include hotel villas in the Eastern wing with a scale of approximately 4.5 hectares, and residential villas in the Western wing with a scale of around 10 hectares. The design will follow a natural, environmentally friendly approach in line with the Six Senses concept and will be managed under the same brand. The Company expects that this expansion will enhance the value of both the resort and the Company, creating a truly unique and differentiated product in the*



market, while delivering exceptional experiences for guests.

b) Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/(*Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies*).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 4 công ty con với thông tin cụ thể như sau:/
As at December 31, 2025, the Company has 4 subsidiaries with details as follows:

STT / No.	Tên công ty/ Company Name	Tỷ lệ lợi ích/ Ownership interest	Tỷ lệ biểu quyết/ Voting percentage	Địa chỉ trụ sở chính/ Office's address	Hoạt động chính/ Main business
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải <i>Hong Hai Tourism Joint Stock Company</i>	51,00%	51,00%	Thôn Văn Đăng, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa <i>Van Dang Village, Bac Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province</i>	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. <i>Ecotourism business, food and beverage services, and travel services</i>
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương <i>Da Huong Tourism Investment Company Limited</i>	99,51%	99,51%	Tầng 6, tòa nhà Tasco, lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam <i>6th Floor, Tasco Building, Lot HH 2-2, Pham Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam</i>	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Short-term accommodation services</i>
3	Công ty Cổ phần Khách sạn & Du lịch Bảo Việt <i>Bao Viet Hotel &</i>	62,10%	62,41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng <i>706B Sand Dune</i>	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. <i>Ecotourism business,</i>

	<i>Tourism Joint Stock Company</i>			<i>Road, Group 5, Mui Ne Ward, Lam Dong Province</i>	<i>food and beverage services, and travel services</i>
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An <i>Tan An Tourism Development Joint Stock Company</i>	56,47%	56,75%	Số 10 đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. <i>No. 10 Le Lai Street, Ward 5, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam</i>	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. <i>Ecotourism business, food and beverage services, and travel services</i>

(1) Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Six sense Ninh Vân Bay từ năm 2002, đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ năm 2005. Khu nghỉ với diện tích 55 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển tại khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hòa cách thành phố Nha Trang 8 km. Đây là khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao. Khu nghỉ đang hoạt động với nhiều biệt thự cao cấp được thiết kế theo kiến trúc hiện đại, tiện nghi nhưng vẫn mang đậm dấu ấn văn hóa Việt và hài hòa, gắn kết với thiên nhiên với việc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường như gỗ, lá dừa, tre, tấm vông... Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay hiện đang được quản lý, điều hành bởi Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited (IHG) với thương hiệu nổi tiếng Six Senses Hotels Resorts Spas./ *Hong Hai Tourism Joint Stock Company, a subsidiary of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company, has been the developer of the Six Senses Ninh Van Bay Resort since 2002. The resort was completed and commenced operations in 2005. The resort spans 55 hectares of leased island land and 95 hectares of sea surface in the Bai Lon and Bai Nho areas, Ninh Van Commune, Ninh Hoa District, Khanh Hoa Province, approximately 8 km from Nha Trang City. The site features a valley facing the sea, surrounded by primary forests, mountain ranges, offshore islands, and pristine natural beaches, meeting the standards of an international five-star eco-tourism destination. The resort currently operates a collection of luxury villas designed with modern amenities while preserving distinctive Vietnamese cultural elements and maintaining harmony with nature. Environmentally friendly materials such as wood, coconut leaves, bamboo, and tam vong are widely used in its construction. Six Senses Ninh Van Bay Resort is currently managed and operated by Sustainable Luxury Mauritius Limited (IHG) under the globally renowned Six Senses Hotels Resorts Spas brand.*

Năm 2025, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải ghi nhận doanh thu đạt 393,9 tỷ đồng, tăng 14% so với năm trước. Tương ứng, lợi nhuận trước thuế đạt xấp xỉ 120 tỷ đồng và lợi nhuận

sau thuế đạt 95,4 tỷ đồng./ *In 2025, Hong Hai Tourism Joint Stock Company recorded revenue of VND 393.9 billion, representing a 14% increase compared to the previous year. Accordingly, profit before tax reached approximately VND 120 billion, and profit after tax amounted to VND 95.4 billion.*

(2) Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp./ *Da Huong Tourism Investment Co., Ltd. is a two-member limited liability company established in accordance with the Law on Enterprises of Vietnam. Its principal business activities include hotel operations, short-term accommodation services, and other activities as stated in its Enterprise Registration Certificate.*

Năm 2025, doanh thu hoạt động tài chính và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương đạt 18,9 tỷ đồng. Kết quả này có được từ hoạt động ghi nhận cổ tức từ các công ty con của công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương./ *In 2025, Da Huong Tourism Investment Co., Ltd. recorded financial income and net profit from operating activities of VND 18.9 billion. This result was primarily driven by dividend income received from its subsidiaries.*

(3) Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An là đơn vị kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống, lữ hành và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An sở hữu khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa tại thành phố Đà Lạt. Đây là một khu nghỉ có giá trị lịch sử, được hình thành bằng việc phục dựng các biệt thự cổ được người Pháp xây dựng từ những năm đầu của thế kỷ 19./ *Tan An Tourism Development Joint Stock Company operates in eco-tourism, food and beverage services, travel services, and other activities as registered in its Enterprise Registration Certificate. The Company owns the Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa in Da Lat City. This resort holds significant historical value, having been developed through the restoration of French colonial villas originally built in the early 19th century.*

Năm 2025, doanh thu của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An đạt 73,4 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra. Theo đó, lợi nhuận trước thuế của Công ty là 24,5 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An đạt 19,5 tỷ đồng./ *In 2025, Tan An Tourism Development Joint Stock Company recorded revenue of VND 73.4 billion, exceeding the planned target. Accordingly, the Company's profit before tax reached VND 24.5 billion, while profit after tax amounted to VND 19.5 billion.*

(4) Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt sở hữu dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng. Đây là một sự dự án tiềm năng, có quy mô gần 04 ha đất nằm tại vị trí đắc địa ven bờ biển Mũi Né, với dự kiến phát triển thành cụm dự án

gồm 01 toà khách sạn và các biệt thự nghỉ dưỡng kèm các khu phụ trợ tiêu chuẩn quốc tế. Hiện nay Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt đang trong giai đoạn tiếp tục triển khai dự án./ *Bao Viet Hotel and Tourism Joint Stock Company is a joint stock company established in accordance with the Law on Enterprises of Vietnam. Its principal business activities include eco-tourism, food and beverage services, travel services, and other activities as stated in its Enterprise Registration Certificate. The Company owns the Bao Viet Eco-Tourism Project located in Mui Ne Ward, Lam Dong Province. This is a promising project with a scale of nearly 4 hectares, situated in a prime coastal location along Mui Ne beach. The project is planned to be developed into a complex comprising a hotel building, resort villas, and supporting facilities meeting international standards. Currently, Bao Viet Hotel and Tourism Joint Stock Company is in the process of continuing the development and implementation of this project.*

4. Tình hình tài chính/Financial situation

a) Tình hình tài chính/Financial situation

Chỉ tiêu/ Indicator	Năm 2025/ Year 2025	Năm 2024/ Year 2024	%tăng/(giảm)/ % increase/(decrease)
Cơ cấu tài sản/ Asset structure			
Tài sản ngắn hạn/ Current assets	194.748.186.678	180.662.443.452	7,8
Tài sản dài hạn/ Non-current assets	887.055.229.799	890.839.813.511	(0,4)
Tổng tài sản/ Total assets	1.081.803.416.477	1.071.502.256.963	1,0
Nợ ngắn hạn/ Current liabilities	144.185.883.277	152.665.594.978	(5,6)
Nợ phải trả dài hạn/ Non-current liabilities	382.869.639.311	389.295.757.373	(1,7)
Vốn chủ sở hữu/ Equity	554.747.893.889	529.540.904.612	4,8

Tổng nguồn vốn/ <i>Total equity and liabilities</i>	1.081.803.416.477	1.071.502.256.963	1,0
Kết quả hoạt động kinh doanh/ <i>Business results</i>			
Tổng doanh thu/ <i>Net revenue</i>	467.282.253.029	410.702.451.708	13,8
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ <i>Net profit from operating activities</i>	95.438.244.042	61.926.814.310	54,1
(Lỗ)/lãi khác/ <i>Other (loss)/income</i>	(308.336.126)	(18.185.118.307)	(98,3)
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	95.129.907.916	43.741.696.003	117,5
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	68.276.376.503	22.912.306.850	198

(Nguồn: số liệu tại báo cáo này là số liệu theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay)./ (Source: The figures presented in this report are based on the Company's audited financial statements for 2025 of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company.)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial indicators:

Các chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Công thức <i>Formula</i>	Năm 2025 <i>Year 2025</i>	Năm 2024 <i>Year 2024</i>
Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Liquidity Ratios</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current Ratio</i>	Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn/ <i>Current Assets / Short-term</i>	1,35	1,18

	<i>Liabilities</i>		
Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick Ratio</i>	(tài sản ngắn hạn hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn (Current Assets – Inventories) / Short-term Liabilities	1,26	1,1
Hệ số thanh toán bằng tiền/ <i>Cash Ratio</i>	(các khoản tiền và tương đương tiền)/nợ ngắn hạn Cash and Cash Equivalents / Short-term Liabilities	0,52	0,56
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ Capital Structure Ratios			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản <i>Debt to Total Assets</i>		0,49	0,51
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu <i>Debt to Equity</i>		0,95	1,02
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operating Efficiency Ratios			
Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory Turnover</i>	Giá vốn hàng hóa/Hàng tồn kho bình quân Cost of Goods Sold / Average Inventory	16,04	13,92
Vòng quay tổng tài sản/ <i>Total Asset Turnover</i>	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân Net Revenue / Average Total Assets	0,43	0,38
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Profitability Ratios			
Tỷ suất lợi nhuận/ <i>Net Profit Margin</i>	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần Net Profit After Tax /	0,15	0,06

	<i>Net Revenue</i>		
<i>Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE)</i> <i>Return on Equity (ROE)</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu</i> <i>Net Profit After Tax / Owner's Equity</i>	<i>0,13</i>	<i>0,04</i>
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên Tổng Tài sản (ROA)</i> <i>Return on Assets (ROA)</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản</i> <i>Net Profit After Tax / Total Assets</i>	<i>0,06</i>	<i>0,02</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</i> <i>Operating Profit Margin</i>	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</i> <i>Operating Profit / Net Revenue</i>	<i>0,2</i>	<i>0,15</i>

5. *Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) *Cổ phần/Shares:* Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài/*Specify total number and types of floating shares, number of freely transferable shares and number of preferred shares in accordance with the law, the Company's Charter and commitments of the owner. Where the company has securities traded in foreign countries or underwritten the issuance and listing of securities in foreign countries, it is required to specify the foreign markets, the number of securities to be traded or underwritten and important information concerning the rights and obligations of the company related to the securities traded or underwritten in foreign countries.*

Tổng số cổ phần đã phát hành của Công ty không thay đổi trong năm 2025, cụ thể:/
The total number of shares issued by the Company remained unchanged in 2025, specifically as follows:

Tổng số cổ phần đang lưu hành:/

Total number of outstanding shares: 90.500.000 cổ phần/shares

Loại cổ phần đang lưu hành: /

Type of outstanding shares: **Cổ phần phổ thông, chiếm 100%/Common shares, accounting for 100%**

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: /

Number of freely transferable shares: **90.500.000 cổ phần/shares**

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu): /

Number of restricted shares (as regulated by law, the Company's Charter, or shareholder commitments): **Không có/None**

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure: Nêu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa/Specify shareholders structure by ownership percentages (major, minority shareholders); institutional and individual shareholders; domestic and foreign shareholders; State and other shareholders; foreign shareholder's maximum percentages.

Cơ cấu cổ đông (theo Danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng 24/03/2025)/ (According to the list of shareholders as of the record date: March 24, 2025)

TT No.	Tiêu chí/ Category	Số lượng cổ đông/ Number of Shareholders	Số cổ phần sở hữu/ Number of Shares Held	Tỷ lệ sở hữu/ Ownership Percentage
A	Cổ đông trong nước, nước ngoài/ Domestic and Foreign Shareholders			
1	Trong nước/ Domestic	847	90.389.380	99.88%
1.1	Nhà nước/ State	0	0	0%
1.2	Tổ chức/ Organizations	6	85.255.460	94.21%
1.3	Cá nhân/ Individuals	841	5.133.920	5.67%
2	Nước ngoài/ Foreign	10	110.620	0,12%
2.1	Tổ chức nước ngoài (theo phân loại lưu ký của VSD)/	4	94.670	0,10%

	<i>Foreign Organizations (as classified by VSD)</i>			
2.2	Cá nhân nước ngoài (theo phân loại lưu ký của VSD)/ <i>Foreign Individuals (as classified by VSD)</i>	6	15.950	0,02%
	Tổng cộng (1 + 2)	857	90.500.000	100%
B	Cổ đông lớn, cổ đông khác/ <i>Major Shareholders and Others</i>			
1	Cổ đông lớn/ <i>Major Shareholder(s)</i>	1	85.252.720	94,20%
2	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết/ <i>Shareholders holding less than 5% of voting shares</i>	856	5.247.280	5,799%
	Tổng cộng (1 + 2) <i>Total (1+2)</i>	857	90.500.000	100%

Cơ cấu sở hữu hiện tại của Công ty đã đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không quá 49%. / *The Company's current ownership structure ensures that the maximum foreign ownership ratio does not exceed 49%.*

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Change in the owner's equity*: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp)/*Specify equity increases including public offerings, private offerings, bond conversions, warrant conversions, issuance of bonus shares, shares dividend, etc.*

Kể từ thời điểm được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 02 lần với các hình thức chào bán cổ phần phổ thông, cụ thể: / *Since being approved for listing on the Ho Chi Minh City Stock Exchange, the Company has carried out two changes in its owners' equity through offerings of ordinary shares, specifically as follows:*

TT No.	Hình thức/ <i>Method</i>	Đối tượng chào bán / <i>Offering</i>	Thời điểm/	Giá trị/ <i>Value</i>	Đơn vị/ <i>Unit</i>
-----------	-----------------------------	---	---------------	--------------------------	------------------------

		<i>Target</i>	<i>Time</i>		
1	Chào bán cổ phần phổ thông/ <i>Ordinary share issuance</i>	Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư / <i>Private placement to investors</i>	2010	10 triệu cổ phần tương ứng 100 tỷ đồng (Giá chào bán 10.000 VNĐ/cổ phần)/ <i>10 million shares, equivalent to VND 100 billion (Issue price: VND 10,000/share)</i>	VND
2	Chào bán cổ phần riêng lẻ/ <i>Private share placement</i>	Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư / <i>Private placement to investors</i>	2013	30 triệu cổ phần tương ứng 225 tỷ đồng (Giá chào bán 7.500 VNĐ/cổ phần) <i>30 million shares, equivalent to VND 225 billion (Issue price: VND 7,500/share)</i>	VND

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện các đợt tăng vốn cổ phần nào (bao gồm cả các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v...)/ *In 2025, the Company did not carry out any share capital increases (including public offerings, private placements, bond conversions, warrant conversions, bonus share issuances, or stock dividend distributions, etc.).*

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/*Transaction of treasury stocks*: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch/*Specify number of existing treasury stocks, list transactions of treasury stocks conducted for the year including trading times, prices and counter parties.*

Không có./ *None.*

e) Các chứng khoán khác/*Other securities*: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán/*Specify other securities issues conducted during the year. Specify the number, characteristics of other types of floating securities and outstanding commitments of the Company to other individuals, organizations (including Company's staffs and managers) related to the securities issues.*

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện việc phát hành các loại chứng khoán khác./ *In 2025, the Company did not issue any other types of securities.*

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/*Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company*

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp/*Total direct and indirect GHG emission*

Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ khách sạn và lưu trú, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay luôn chú trọng đến việc áp dụng và thực hiện các hoạt động đảm bảo môi trường xanh - sạch – đẹp, phát triển bền vững. Theo tính toán nội bộ trong năm 2025, Tổng phát thải khí nhà kính của Công ty và các công ty con vào khoảng 586 tấn CO₂./ *As a company operating in the hospitality and accommodation sector, Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company places strong emphasis on implementing practices that promote a green, clean, and sustainable environment. Based on internal calculations, in 2025, the total greenhouse gas emissions of the Company and its subsidiaries were approximately 586 tons of CO₂.*

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính/*Measures and initiatives to reduce GHG emission.*

Để thực hiện giảm phát thải khí nhà kính, Ban Điều hành Công ty đã thực hiện nhất quán và xuyên suốt các biện pháp được đề ra bao gồm: (1) tối ưu hóa điện năng sử dụng, tắt toàn bộ thiết bị điện không cần thiết, và (2) xử lý nước thải, tái sử dụng tối đa nước thải đã qua xử lý để phục vụ các công việc duy trì cảnh quan tại các khu nghỉ của Công ty (3) tận dụng các nguồn nhiệt năng có sẵn trong tự nhiên như năng lượng mặt trời./ *To reduce greenhouse gas emissions, the Company's Management has consistently and comprehensively implemented a number of measures, including: (1) optimizing electricity consumption by turning off unnecessary electrical equipment; (2) treating wastewater and maximizing the reuse of treated water for landscape maintenance at the Company's resorts; and (3) utilizing natural energy sources such as solar energy.*

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/*Management of raw materials:*

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/*The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

Công ty không có hoạt động sản xuất nên không nhập nguồn nguyên vật liệu để thực hiện sản xuất các sản phẩm trong quá trình vận hành của các khu nghỉ dưỡng. Công ty ưu tiên sử dụng các nhà cung cấp tại địa phương, có nguồn vật liệu sẵn có và thân thiện với môi trường./ *The Company does not engage in manufacturing activities; therefore, it does not procure raw materials for production in the course of operating its resorts. The Company prioritizes working with local suppliers that provide readily available and environmentally friendly materials.*

Với ý thức tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường đặc biệt trong công tác phòng cháy chữa cháy,

an toàn vệ sinh thực phẩm, mỹ quan đô thị, bảo tồn thiên nhiên./ *With a strong commitment to compliance with environmental protection laws, the Company strictly adheres to all applicable regulations, particularly in areas such as fire prevention and fighting, food hygiene and safety, urban landscape aesthetics, and nature conservation.*

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/*The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

Do không phát sinh hoạt động sản xuất nên công ty cũng không tái chế nguyên vật liệu trong sản xuất sản phẩm, dịch vụ./ *As there are no manufacturing activities, the Company does not engage in the recycling of raw materials in the production of goods or services.*

6.3. Tiêu thụ năng lượng/*Energy consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/*Energy consumption - directly and indirectly.*

Tổng lượng điện năng tiêu thụ của Công ty trong năm 2025 là: 3.887.639 KWh, trong đó:/
The Company's total electricity consumption in 2025 was 3,887,639 kWh, of which:

- Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2025 là: 3.072.447 KWh./ *Six Senses Ninh Van Bay Resort consumed a total of 3,072,447 kWh.*

- Tại Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2025 là 811.110 KWh./ *Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa consumed a total of 811,110 kWh.*

- Tại văn phòng làm việc của Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2025 là 4.082 KWh/ *The office of the Bao Viet Eco-Tourism Project consumed a total of 4,082 kWh*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/*Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

Tổng số lượng tiêu thụ điện của năm 2025 giảm khoảng 2% so với năm 2024, trong bối cảnh các khu nghỉ dưỡng của Công ty đều vận hành tốt và doanh thu tăng trưởng./ *The Company's total electricity consumption in 2025 decreased by approximately 2% compared to 2024, despite the resorts operating efficiently and recording revenue growth.*

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/*The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả theo các giải pháp ngắn hạn tức thời chú trọng vào việc tiết kiệm, khép kín chu trình và giảm lượng điện sử dụng tại các thời điểm, địa điểm không thực sự cần thiết. Ví dụ như:

In 2025, the Company continued to implement energy efficiency initiatives through short-term and immediate measures, with a focus on conservation, closed-loop systems, and reducing electricity consumption at times and locations where it is not truly necessary. For example:

- Khu nghỉ thực hiện việc đấu nối hệ thống nước máy khép kín thay vì trước đây xả bỏ ra bên ngoài. Điều này giảm thiểu lượng nước nóng bị xả bỏ đáng kể ra môi trường./ The resorts implemented a closed-loop municipal water system connection instead of discharging water externally as previously done. This significantly reduced the amount of hot water discharged into the environment.

- Tiếp tục duy trì sử dụng đèn led, đèn tiết kiệm điện./ The Company continued to use LED lighting and other energy-saving lighting systems.

- Nhắc nhở nhân viên tắt bình nóng lạnh, máy lạnh khi không dùng đến./ Employees were regularly reminded to turn off water heaters and air conditioners when not in use.

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/Water consumption (water consumption of business activities in the year)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/Water supply and amount of water used.

Tổng lượng nước tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp của Công ty trong năm 2025 là 102.883 m³, trong đó:

The Company's total direct and indirect water consumption in 2025 was 102,883 m³, of which:

Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, tổng lượng nước mua qua nhà cung cấp trong năm 2025 là 84.164 m³./ Six Senses Ninh Van Bay Resort purchased 84,164 m³ of water from suppliers;

Tại Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, tổng lượng nước mua qua nhà cung cấp trong năm 2025 là 18.719 m³./ Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa purchased 18,719 m³ of water from suppliers.

Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước máy được phân phối bởi các doanh nghiệp bán lẻ nước tại địa phương./ The Company primarily uses piped water supplied by local water distribution and retail providers.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/Percentage and total volume of water recycled and reused.

Tại các khu nghỉ của Công ty, nguồn nước thải sau khi xử lý đều đạt chỉ tiêu xả thải, được tái sử dụng để tưới cây, duy trì cảnh quan. Tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng thông thường đạt 90 đến 95% tổng lượng nước mua của các nhà cung cấp./ At the Company's resorts, wastewater is treated to meet discharge standards and is reused for irrigation and landscape maintenance. The total volume of recycled and reused water typically accounts for approximately 90% to 95% of the total water purchased from suppliers.

6.5. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

Trong việc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ, không diễn ra các vi phạm nào, góp phần tích cực trong việc gìn giữ môi trường sinh thái, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên./ *In compliance with environmental protection regulations, the Company strictly and fully adheres to all applicable legal requirements. No violations have been recorded. The Company actively contributes to preserving the ecological environment and protecting natural landscapes.*

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh tiền bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường./ *In 2025, the Company incurred no fines or penalties for non-compliance with environmental laws and regulations.*

6.6. *Chính sách liên quan đến người lao động/Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/*Number of employees, average wages of workers.*

Hiện nay, Công ty và các Công ty con có tổng số nhân sự là 513 người, đa số ở độ tuổi từ 20 - 50 tuổi. Mức thu nhập trung bình của người lao động tại Công ty luôn đảm bảo duy trì trên mức tối thiểu vùng của địa phương áp dụng./ *Currently, the Company and its subsidiaries have a total workforce of 513 employees, the majority of whom are between 20 and 50 years old. The average income of employees at the Company is consistently maintained above the regional minimum wage applicable in the localities where the Company operates.*

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/*Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

Tại Công ty, người lao động làm việc theo đúng quy định vệ sinh an toàn lao động, Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách bảo hiểm cho người lao động theo quy định của pháp luật và thực hiện mua bảo hiểm tai nạn 24/24 cho người lao động, và gói bảo hiểm sức khỏe dành cho các nhân viên chủ chốt (Cán bộ điều hành, quản lý và trưởng/phó bộ phận...)/ *At the Company, employees work in compliance with occupational health and safety regulations. The Company fully implements statutory insurance policies for employees in accordance with applicable laws, and also provides 24/7 personal accident insurance coverage for all employees, as well as health insurance packages for key personnel (including executives, managers, and heads/deputy heads of departments, etc.).*

Công đoàn cơ sở luôn quan tâm đến đời sống nhân viên, thăm hỏi kịp thời nhân viên và gia đình, tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí (tham quan, thi đấu thể thao, văn nghệ...) vào các dịp lễ, Tết v.v.../ *The grassroots trade union consistently pays attention to employees' welfare, promptly visits and supports employees and their families, and organizes recreational and engagement activities such as tours, sports competitions, and cultural events on holidays and special occasions (e.g., Lunar New Year, etc.)*

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Employee training*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/*The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

Trung bình mỗi nhân viên Công ty được đào tạo từ 2-3 giờ/tuần theo cấp bậc và phân loại nhân viên. Riêng đối với Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay thời gian đào tạo xấp xỉ 4 giờ/người lao động./ *On average, each employee of the Company receives approximately 2-3 hours of training per week, depending on job level and employee classification. For Six Senses Ninh Van Bay Resort in particular, the training time is approximately 4 hours per employee.*

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/*The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

Trong công tác đào tạo nội bộ, các bộ phận đào tạo của Công ty chịu trách nhiệm lập kế hoạch và thực hiện việc đào tạo cho người lao động theo kế hoạch năm. Các chương trình đào tạo được tập trung vào nghiệp vụ chuyên môn và nâng cao khả năng ngoại ngữ cho nhân viên, đào tạo cấp quản lý, đào tạo định hướng cho nhân viên... thông qua các biện pháp đào tạo trực tiếp, đào tạo chéo giữa các bộ phận hoặc gửi nhân viên đi đào tạo tại các đơn vị liên kết. Các chương trình đào tạo tập trung vào phát triển kỹ năng cho người lao động như: đào tạo tiếng anh, chuyên môn, nghiệp vụ, đào tạo các kỹ năng mềm, kỹ năng bán hàng, đào tạo nhân viên quản lý v.v...

In internal training activities, the Company's training departments are responsible for developing and implementing annual training plans for employees. Training programs focus on professional skills development and improving employees' foreign language proficiency, as well as management training and employee orientation programs. These are delivered through various methods, including direct training, cross-departmental training, and sending employees to affiliated organizations for external training. The training programs are designed to enhance employee capabilities in areas such as English language training, professional and operational skills, soft skills, sales skills, and management training, among others.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/*Report on responsibility for local community.*

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/*The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.*

Hàng năm, Công ty luôn tổ chức các hoạt động từ thiện, tích cực tham gia công tác xã hội, hỗ trợ cộng đồng tại địa phương. Trong năm 2025 Công ty và các công ty con đã có các các hoạt động trách nhiệm cộng đồng tiêu biểu như: *Each year, the Company regularly organizes charitable activities and actively participates in social initiatives to support local communities. In 2025, the Company and its subsidiaries carried out several notable corporate social responsibility activities, including:*

- Phát triển cộng đồng: *Community Development*

+ Nhận thức được vai trò quan trọng của ánh sáng trong việc nâng cao chất lượng cuộc sống, dự án “Solar for Life” hướng đến cung cấp giải pháp năng lượng tái tạo bền vững cho các cộng đồng vùng sâu vùng xa tại Khánh Hòa và các tỉnh lân cận. Bằng cách lắp đặt đèn năng lượng mặt trời tại các khu vực gần rừng, đặc biệt là nơi sinh sống của đồng bào dân tộc thiểu số, dự án không chỉ cải thiện điều kiện sống và cơ hội phát triển kinh tế mà còn góp phần thực hiện Mục tiêu Phát triển Bền vững số 7 của Liên Hợp Quốc: Năng lượng sạch với chi phí hợp lý. *Recognizing the important role of light in improving quality of life, the “Solar for Life” project aims to provide sustainable renewable energy solutions for remote and rural communities in Khanh Hoa and neighboring provinces. By installing solar-powered lights in forest-adjacent areas, particularly where ethnic minority communities reside, the project not only improves living conditions and economic development opportunities but also contributes to the United Nations Sustainable Development Goal 7: Affordable and Clean Energy.*

- Giáo dục cộng đồng: *Education for the Community*

+ Tổ chức nhiều chương trình và sáng kiến đa dạng nhằm lan tỏa các giá trị và kiến thức về phát triển bền vững đến gần hơn với cộng đồng: 310 cuốn sách được trao tặng cho thư viện trường học, hơn 1000 học sinh được tiếp cận và hưởng lợi từ các chương trình giáo dục, hơn 50 nhân viên tham gia các dự án giáo dục. *The Company organized various programs and initiatives to bring sustainability values and knowledge closer to the community, including the donation of 310 books to school libraries, benefiting more than 1,000 students through educational programs, and involving over 50 employees in education-related projects.*

+ Chương trình học bổng THPT đã trao 02 suất học bổng, mỗi suất trị giá 8.4 triệu đồng/năm/bạn cho 02 học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại xã Nam Ninh Hòa và phường Hòa Thắng, nhằm hỗ trợ học phí và các chi phí cần thiết để các em yên tâm hoàn thành bậc THPT. Chương trình cũng trao học bổng đại học cho 02 sinh viên, mỗi suất trị giá 25 triệu đồng/năm/bạn. *The high school scholarship program awarded two scholarships, each valued at VND 8.4 million per year per student, to two disadvantaged students in Nam Ninh Hoa Commune and Hoa Thang Ward, to support tuition fees and essential living expenses, helping them complete their high school education. The program also provided university scholarships for two students, each valued at VND 25 million per year per student.*

+ Tổ chức lớp tiếng Anh dành cho cộng đồng với sự tham gia của 30 học viên là lao động địa phương giúp nâng cao kỹ năng giao tiếp tiếng Anh, đồng thời góp phần gắn kết khu nghỉ với cộng đồng thông qua các hoạt động hỗ trợ giáo dục bền vững./ *An English language class was organized for the local community with 30 participants, mainly local workers, helping improve English communication skills while strengthening the connection between the resorts and the community through sustainable educational support activities.*

- Các hoạt động từ thiện:/ *Charitable Activities*

+ Tổ chức các hoạt động như tập yoga và làm tranh đậu dành cho các em nhỏ tại Trung tâm phục hồi chức năng – giáo dục trẻ em khuyết tật tỉnh Khánh Hòa. Bên cạnh đó, nhân dịp ngày Trái Đất, chương trình vẽ tranh và triển lãm với chủ đề “Trái đất em muốn sống” cũng được tổ chức với tổng cộng 60 em nhỏ tham gia, tạo nên một hành trình đầy cảm hứng. *Activities such as yoga sessions and bead painting workshops were organized for children at the Khanh Hoa Center for Rehabilitation and Education of Children with Disabilities. In addition, on Earth Day, an art painting and exhibition program themed “The Earth I Want to Live In” was held with the participation of 60 children, creating an inspiring journey.*

+ Tổ chức trao quà tết tại xã Vĩnh Lương, cho 180 hộ gia đình có thu nhập thấp với tổng số tiền là 56 triệu đồng, qua đó hỗ trợ các nhu yếu phẩm như gạo, nước mắm, sữa, bánh, dầu ăn cho các hộ gia đình nhằm lan tỏa tinh thần Tết và tạo gắn kết cộng đồng./ *Tet gift-giving activities were organized in Vinh Luong Commune for 180 low-income households, with a total value of VND 56 million, providing essential goods such as rice, fish sauce, milk, cakes, and cooking oil, helping spread the Tet spirit and strengthen community bonds.*

+ Tài trợ chương trình “Xuân yêu thương” nhằm hỗ trợ các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tại Phường Cam Ly với tổng giá trị là 10 triệu đồng. Thông qua hoạt động này, khu nghỉ góp phần chia sẻ khó khăn với các em nhỏ có hoàn cảnh kém may mắn, đồng thời lan tỏa tinh thần nhân ái và thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương./ *The “Spring of Love” program was sponsored to support disadvantaged children in Cam Ly Ward with a total value of VND 10 million. Through this activity, the resort contributed to sharing difficulties with underprivileged children while spreading compassion and demonstrating the Company’s social responsibility toward the local community.*

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/ *Report on green capital market activities under the guidance of the SSC.*

Không có./ *None*

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Reports and assessments of the Board of Management* (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty/ *the Board*

of Management reports and assesses the Company's situation through every facet)

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/*The Board of Management's reports and assessments shall include at least the following contents:*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/Assessment of operating results

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có)/*General analysis of company's operations against the previous operating targets and results. In case of failing to meet the operating results and targets, the Board of Management must clearly state the reasons and their responsibilities for such results (if any).*

Trong năm 2025, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt 467 tỷ đồng, hoàn thành 105% kế hoạch năm và tăng 13,8% so với năm 2024. Kết quả tăng trưởng tích cực này chủ yếu đến từ hiệu quả kinh doanh của hai khu nghỉ dưỡng là Six Senses Ninh Vân Bay tại Nha Trang, Khánh Hòa và Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa tại Lâm Đồng./ *In 2025, the Company's consolidated net revenue reached VND 467 billion, achieving 105% of the annual plan and increasing by 13.8% compared to 2024. This growth was mainly driven by strong performance from Six Senses Ninh Van Bay in Khanh Hoa and Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa in Lam Dong.*

Cụ thể, kết quả kinh doanh của Six Senses Ninh Vân Bay ghi nhận mức tăng trưởng 115%, trong khi Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa đạt mức tăng trưởng 108% so với cùng kỳ năm 2024. Đây là minh chứng rõ nét cho sự hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ của ngành dịch vụ lưu trú trong năm 2025./ *Specifically, Six Senses Ninh Van Bay recorded a growth of approximately 15% year-on-year, while Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa achieved growth of approximately 8% year-on-year compared to 2024.*

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống năm 2025 ước đạt 843,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 12% tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng, tăng khoảng 14% so với năm 2024. Động lực tăng trưởng chính đến từ lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 21,2 triệu lượt người, tăng khoảng 20,4% so với năm trước, cùng với sự gia tăng của khách du lịch nội địa./ *According to the General Statistics Office, revenue from accommodation and food services in 2025 is estimated at approximately VND 843.1 trillion, accounting for around 12% of total retail sales of goods and consumer service revenue, and increasing by approximately 14.6% compared to 2024. The main growth driver was international tourist arrivals to Vietnam, which reached approximately 21.2 million visitors, an increase of about 20.4% year-on-year, along with continued growth in domestic tourism demand.*

Hai khu nghỉ dưỡng trực thuộc Công ty tiếp tục khẳng định vị thế thông qua chất lượng dịch vụ vượt trội và đẳng cấp quốc tế. Về khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay, khu nghỉ đã triển khai các chiến lược kinh doanh được thiết lập riêng cho mùa lễ hội/du lịch đồng thời quảng bá thương hiệu thông qua các phương tiện truyền thông đã thu hút được nhiều hơn lượng khách

nội địa đến nghỉ dưỡng tại khu nghỉ. Trong năm, khu nghỉ tiếp tục nhận được các kết quả bầu chọn cao từ các tạp chí, tổ chức uy tín về du lịch đã khẳng định chất lượng, đẳng cấp của khu nghỉ tại thị trường Việt Nam và khu vực. Về khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, khu nghỉ tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ thông qua việc cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất của khu nghỉ, đồng thời tổ chức nhiều hoạt động quảng cáo, tiếp thị nhằm nâng cao mức độ nhận diện thương hiệu trên thị trường./ *The Company's two resorts continued to affirm their position through outstanding service quality and international-standard offerings. For Six Senses Ninh Van Bay, the resort implemented tailored business strategies for holiday and travel seasons, while also promoting its brand through various media channels, thereby attracting a higher number of domestic guests. During the year, the resort continued to receive high rankings and recognitions from reputable travel magazines and organizations, further confirming its quality and premium positioning in both the Vietnamese and regional markets. Regarding Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, the resort continued to enhance service quality through renovation and upgrading of its facilities, while also implementing various marketing and promotional activities to strengthen brand awareness in the market.*

- Những tiến bộ công ty đã đạt được/*The Company's achievements.*

Trong năm 2025, Công ty và các công ty con tiếp tục đạt được những tăng trưởng nhất định trong doanh thu và kết quả kinh doanh, đồng thời đã thực hiện được chủ trương kiện toàn bộ máy nhân sự, quản trị tại Công ty và các công ty con. Từ đó, tối ưu hóa, nâng cao chất lượng cho dịch vụ và các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp hiện hữu của Công ty./ *In 2025, the Company and its subsidiaries continued to achieve steady growth in revenue and business performance, while successfully implementing initiatives to streamline and strengthen the organizational and management structure across both the Company and its subsidiaries. As a result, the Company has optimized operations and further enhanced the quality of services as well as its existing high-end resort real estate products.*

2. Tình hình tài chính/*Financial Situation*

a) Tình hình tài sản/*Assets*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/*Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Cơ cấu vốn tài sản: Tổng tài sản của công ty trong năm 2025 tăng 0,96% so với năm 2024, cụ thể như sau:/ *Capital and Asset Structure: The Company's total assets in 2025 increased by approximately 0.96% compared to 2024, as detailed below:*

Theo số liệu tại Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất, tại ngày 31/12/2025:/ *According to the audited consolidated financial statements as of 31 December 2025:*

- Tổng tài sản của Công ty/ *Total assets* : 1.081.803.416.477 đồng

- Vốn chủ sở hữu/ Equity : 554.747.893.889 đồng

Theo số liệu tại Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất, tại ngày 31/12/2024: *According to the audited consolidated financial statements as of 31 December 2024:*

- Tổng tài sản của Công ty : 1.071.502.256.963 đồng
- Vốn chủ sở hữu : 529.540.904.612 đồng

b) Tình hình nợ phải trả/Debt Payable

Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/Current debts, major changes of debts.

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Theo số liệu hợp nhất tại ngày 31/12/2025, tình hình nợ phải trả của Công ty như sau: *The Company's financial liabilities mainly consist of borrowings, trade payables, and other payables. According to the consolidated financial statements as of 31 December 2025, the Company's liabilities are as follows:*

- Nợ phải trả ngắn hạn của Công ty trên 144 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là khoản phải trả người bán ngắn hạn. *Short-term liabilities amounted to over VND 144 billion, mainly comprising trade payables.*
- Nợ phải trả dài hạn của Công ty khoảng 383 tỷ đồng chủ yếu từ khoản nợ phải trả ngân hàng và thuế. *Long-term liabilities amounted to approximately VND 383 billion, mainly consisting of bank borrowings and tax-related obligations.*
- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/Analysis of bad debts, impacts of the exchange rate changes on operating results of the Company and impacts of lending rate changes.

Không có/ None

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, and management.

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã kiện toàn các nhân sự chủ chốt, triển khai cơ cấu tổ chức hoạt động theo hướng phân công chuyên môn hóa và phân chia nhiệm vụ rõ ràng. *In 2025, Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company strengthened its key personnel and implemented an organizational structure oriented toward specialization and clear functional assignment.*

Công ty chủ trương xây dựng và hướng tới một môi trường làm việc chuyên nghiệp, lấy con người làm trọng tâm, đưa công nghệ vào phục vụ công việc, hạn chế lãng phí sức người, sức của, làm gia tăng hiệu quả công việc, tăng cường liên kết cán bộ - nhân viên trong công ty, đẩy mạnh công tác giám sát và kiểm tra chéo, tránh những hành vi làm thất thoát, lãng phí gây ảnh hưởng tới Công ty. *The Company aims to build a professional working environment that places*

people at the center, integrates technology into work processes, and minimizes the waste of human and financial resources, thereby improving operational efficiency. The Company also enhances collaboration among employees, strengthens supervision and cross-checking mechanisms, and prevents any activities that may cause losses or inefficiencies affecting the Company's operations.

Trong phân công tổ chức công việc, các cán bộ chức năng tại Công ty mẹ có vai trò đầu mối giúp Ban điều hành, Hội đồng quản trị triển khai các yêu cầu công việc của Công ty và các Công ty con với mục tiêu gắn kết và phối hợp chặt chẽ với các bộ phận có liên quan tại các Công ty con để đảm bảo hoạt động của Công ty một cách đồng bộ, thông suốt, đáp ứng kịp thời yêu cầu công việc, từng dự án./ *In terms of organizational roles, functional staff at the Parent Company act as focal points assisting the Board of Management and the Board of Directors in implementing tasks across the Company and its subsidiaries. This structure ensures close coordination with relevant departments at subsidiary companies, enabling consistent and efficient operations while meeting project and business requirements in a timely manner.*

Trong công tác nhân sự, Công ty và các Công ty con áp dụng chính sách theo quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài. Trong phát triển dài hạn, Công ty ưu tiên nguồn nhân lực địa phương và tại cộng đồng địa bàn Công ty hoạt động kinh doanh, và có chính sách phù hợp để thu hút lao động người địa phương có năng lực chuyên môn, đạo đức tốt đặc biệt ưu đãi người địa phương có năng lực thực sự, có đạo đức tốt đang và nguyện vọng gắn bó với công việc tại Công ty./ *Regarding human resource management, the Company and its subsidiaries apply structured recruitment procedures to ensure that new employees meet the required qualifications, skills, and experience, possess good ethics, and demonstrate long-term commitment. In its long-term development strategy, the Company prioritizes local labor resources from communities where it operates, and has appropriate policies to attract qualified local employees with strong professional competence and ethical standards, particularly those with genuine willingness to commit to long-term employment.*

Công tác đào tạo nguồn nhân lực đặc biệt là các vị trí nhân sự tại các khu nghỉ luôn được chú trọng bảo đảm toàn bộ nhân viên được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn, thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng, chuyên môn cần thiết được thực hiện tại nơi làm việc hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài. Đồng thời thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của Khu nghỉ và người lao động trong quá trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ sau khi học tập./ *Human resource training, especially for staff at the resorts, is highly prioritized to ensure employees are fully equipped with the necessary professional competencies to perform their assigned duties effectively. Training and skill development programs are conducted both on-site and through external courses. In addition, agreements are established regarding the rights and obligations of both the resorts and employees during the training period, including commitments related to post-training service duration and working tenure.*

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in future

Trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và quốc tế, để bảo đảm định

hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn sắp tới, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành tiếp tục xác định nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện bao gồm: *In the context of challenging domestic and global economic conditions, in order to ensure the Company's development orientation in the coming period, the Board of Directors and the Executive Management continue to identify the following key tasks:*

(1) Triển khai hiệu quả kế hoạch kinh doanh, đầu tư được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trong đó chú trọng việc huy động vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật để phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp theo định hướng phát triển của Công ty; nghiên cứu, khảo sát, đầu tư phát triển các triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng trong nước có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên. *To effectively implement the business and investment plans approved by the General Meeting of Shareholders, with a focus on capital mobilization in compliance with applicable laws to develop high-end resort real estate projects in line with the Company's strategic orientation; to research, survey, and invest in domestic resort real estate projects with standards of four stars and above.*

(2) Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, điều hành có năng lực chuyên môn cao và gắn bó mật thiết với Công ty để hỗ trợ tích cực cho hoạt động phát triển kinh doanh cũng như vận hành các dự án. *To build and develop a management and executive team with strong professional capabilities and a close commitment to the Company, in order to actively support business development activities as well as project operations.*

(3) Tiếp tục triển khai mô hình quản trị thống nhất Công ty mẹ - công ty con và thể hiện vai trò kiểm soát của Công ty mẹ. Tiếp tục xây dựng thương hiệu Ninh Vân Bay là thương hiệu về du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu. *To continue implementing a unified parent-subsidiary governance model while strengthening the controlling role of the parent company. To further develop the Ninh Van Bay brand as a leading name in resort tourism and high-end resort real estate.*

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần)/*Explanation of the Board of Management for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not unqualified).*

Ban Tổng Giám đốc không có giải trình liên quan đến báo cáo kiểm toán do Báo cáo kiểm toán được chấp nhận toàn phần. *The Board of General Directors has no explanations related to the audit report as the audited financial statements received an unqualified opinion.*

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/*Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company*

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/*Assessment concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.).*

Công ty đặt mục tiêu để chỉ tiêu môi trường và trách nhiệm về môi trường luôn được đảm

bảo và ưu tiên hàng đầu trong việc quá trình hoạt động và phát triển./ *The Company aims to ensure that environmental indicators and environmental responsibilities are consistently prioritized and fully maintained throughout its operations and development activities.*

Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, lượng nước thải sau khi xử lý đạt chỉ tiêu xả thải, đã được Công ty tái sử dụng để tưới cây. Công ty cũng tiến hành nghiên cứu khả thi trước khi thực hiện việc thay thế một phần nguồn năng lượng tái tạo là các tấm pin năng lượng mặt trời./ *At Six Senses Ninh Van Bay Resort, treated wastewater meets discharge standards and is reused by the Company for irrigation and landscape maintenance. The Company has also conducted feasibility studies prior to implementing the partial replacement of energy sources with renewable energy, including solar panels.*

Tại Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, hầu hết các sản phẩm thực phẩm được sử dụng tại khu nghỉ là sản phẩm có nguồn gốc hữu cơ./ *At Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa, most food products used within the resort are organically sourced.*

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/*Assessment concerning the labor issues*

Công ty luôn coi con người là nhân tố quyết định cần đảm bảo quyền và lợi ích của người lao động, các chế độ chính sách đối với người lao động của Công ty luôn được chú trọng quan tâm, thực hiện đầy đủ./ *The Company consistently regards people as a key factor and ensures the protection of employees' rights and interests. Policies and benefits for employees are always given due attention and fully implemented.*

Người lao động tại Công ty luôn được duy trì mức thu nhập ổn định đảm bảo mức sống và phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được tham gia đầy đủ các bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Người lao động được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, vệ sinh, an toàn, được trang bị đồng phục, bảo hộ lao động và các trang thiết bị làm việc khoa học, hiện đại./ *Employees at the Company are provided with stable income that ensures an adequate standard of living and is aligned with general market conditions. They are fully entitled to participate in social insurance, health insurance, and unemployment insurance in accordance with applicable laws. In addition, employees work in a professional, hygienic, and safe environment and are equipped with uniforms, protective equipment, and modern working tools and facilities.*

Công tác đời sống xã hội của Người lao động được quan tâm, các cá nhân và gia đình người lao động đau ốm được Công ty tổ chức thăm hỏi, động viên kịp thời. Phong trào thể dục thể thao, các hoạt động công đoàn, các Chương trình từ thiện được quan tâm và ủng hộ từ phía ban lãnh đạo Công ty./ *Employees' welfare is also well taken care of. The Company regularly organizes timely visits and support for employees and their families in cases of illness or hardship. Sports activities, trade union programs, and charitable initiatives are actively encouraged and supported by the Company's leadership.*

Quy chế trả lương, thưởng minh bạch và thực hiện thanh toán đúng kỳ hạn. Người lao động được đảm bảo có việc làm và thu nhập ổn định./ *The salary and bonus policies are transparent,*

with timely and punctual payment. Employees are ensured stable employment and consistent income.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/*Assessment concerning the corporate responsibility for the local community*

Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng trong những năm qua, Công ty luôn cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ chất lượng tốt và được khách hàng đánh giá cao./ *As a resort service provider over the years, the Company has consistently delivered high-quality products and services that have been highly appreciated by customers.*

Tạo công ăn việc làm cho người lao động, chăm lo đời sống cả vật chất và tinh thần cho người lao động, góp phần thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế-xã hội cho địa phương./ *The Company creates employment opportunities for local workers, takes care of employees' material and spiritual well-being, and contributes to promoting socio-economic growth and development in local communities.*

Sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả là một phần trong những nỗ lực hướng tới phát triển bền vững, thân thiện với môi trường mà Công ty đã và đang áp dụng./ *Efficient use of energy is an integral part of the Company's ongoing efforts toward sustainable development and environmental friendliness.*

Tham gia và hưởng ứng tích cực các Chương trình cộng đồng, xã hội của địa Phương như các hoạt động từ thiện hàng năm, các Chương trình đền ơn đáp nghĩa, giúp đỡ người nghèo, và nhiều hoạt động vì cộng đồng khác./ *The Company actively participates in and supports various local community and social programs, including annual charitable activities, gratitude and social welfare initiatives, support for the poor, and many other community-oriented programs.*

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/*Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)*

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

- **Về tình hình kinh doanh:** Công ty và Công ty con vẫn tiếp tục duy trì hiệu quả việc tập trung vào thế mạnh cốt lõi là phát triển du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, cải thiện chất lượng dịch vụ, kịp thời điều chỉnh các chính sách bán hàng phù hợp, hiệu quả./ *Business performance: The Company and its subsidiaries have continued to effectively leverage their core strength in developing high-end resort tourism. Service quality has been improved, and sales policies have been promptly adjusted to ensure appropriateness and effectiveness.*

- **Về công tác quản trị:** Công ty đã thực hiện việc kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát tại Công ty, các công ty thành viên và cử Nhân sự của Công ty trực tiếp quản lý

điều hành tại các công ty thành viên./ *Corporate governance: The Company has strengthened and restructured the personnel of the Board of Directors and the Board of Supervisors at both the Company and its subsidiaries, and has assigned Company personnel to directly manage and operate at subsidiary companies.*

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management's performance*

Căn cứ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị đã kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc điều hành kinh doanh và triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2025./ *Pursuant to applicable laws and the Company's Charter, the Board of Directors has supervised and monitored the performance of the Executive Management in conducting business operations and implementing the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors during 2025.*

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và điều hành các hoạt động và công tác quản lý nói chung của Công ty luôn ổn định, kịp thời triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông được Ban Tổng Giám đốc triển khai quyết liệt, thận trọng và chắc chắn. Công tác tổ chức, kiểm soát và quản lý đã có nhiều chuyển biến tích cực, mang lại hiệu quả cao./ *The Board of Directors highly appreciates the efforts of the General Director and Executive Management in performing their assigned functions and duties. The Company's operations and overall management have remained stable, with timely implementation of resolutions issued by the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors. Resolutions and decisions of the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders have been implemented by the Executive Management in a determined, prudent, and consistent manner. Organizational, control, and management activities have shown significant positive improvements, contributing to enhanced efficiency.*

Hệ thống báo cáo tài chính Quý, bán niên, năm được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành./ *The quarterly, semi-annual, and annual financial reporting system has been prepared and disclosed in accordance with Vietnamese Accounting Standards and applicable legal regulations.*

Kết quả: Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông.

Results: The Board of General Directors has properly and effectively performed its assigned rights and duties in accordance with applicable laws and the Company's Charter, ensuring the interests of the Company and its shareholders.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/Plans and orientations of the Board of Directors*

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh sau:/ *In the*

coming period, the Company will continue to promote the following business activities:

- Đẩy mạnh các hoạt động bán hàng tập trung khai thác đối tượng khách hàng mục tiêu và phân khúc cao cấp đối với khu nghỉ đang hoạt động tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (Six Senses Ninh Vân Bay), Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An (Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa), đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị ở thị trường quốc tế nhằm tiếp tục tăng độ nhận diện thương hiệu của các khu nghỉ./ *Strengthen sales activities with a focus on target customers and the high-end segment. For the resorts operated by Hong Hai Tourism Joint Stock Company (Six Senses Ninh Van Bay) and Tan An Tourism Development Joint Stock Company (Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa), the Company will intensify international marketing activities to further enhance brand awareness of the resorts.*

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ các mặt hoạt động của Công ty nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của các cổ đông và đảm bảo minh bạch hóa các hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty./ *Enhance inspection and supervision of all business activities to maximize the efficiency of shareholders' capital utilization and ensure transparency in compliance with applicable laws and the Company's Charter.*

- Đảm bảo và duy trì hoạt động của Công ty trong điều kiện tốt nhất./ *Ensure and maintain the Company's operations under the most optimal conditions.*

V. Quản trị công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/*Members and structure of the Board of Directors*: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác/(*the list of members of the Board of Directors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company, the list of independent members and other members; the list of positions that a member of the Board of Directors at the Company hold at other companies*)).

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ tại HĐQT Công ty	Số lượng chức danh thành viên HĐQT đồng thời nắm giữ tại Công ty khác	Số lượng, tỷ lệ sở hữu	
				Cổ phiếu có quyền biểu quyết	Chứng khoán khác
A - Thành viên HĐQT đương nhiệm					

1	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch	3	0 (0%)	0 (0%)
2	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên	4	0 (0%)	0 (0%)
3	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên	1	0 (0%)	0 (0%)
4	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên	5	0 (0%)	0 (0%)
5	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên độc lập	5	0 (0%)	0 (0%)

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Directors*: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban/*The list of the subcommittees of the Board of Directors and list of members of each subcommittee*).

Công ty không áp dụng mô hình các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị/ *The Company does not apply a committee structure under the Board of Directors*

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors*: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Directors and specifying the number of Board of Directors meetings, their contents and results*.

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ các cuộc họp định kỳ theo quy định để cập nhật kết quả kinh doanh hằng quý và kế hoạch phát triển Công ty trong quý tiếp theo, cũng như kịp thời tổ chức các cuộc họp bất thường khi có các vấn đề phát sinh cần quyết định của HĐQT./ *In 2025, the Board of Directors held all scheduled periodic meetings in accordance with regulations to review quarterly business performance and discuss the Company's development plans for the following quarters. In addition, ad-hoc meetings were convened in a timely manner whenever issues arose that required decisions from the Board of Directors.*

Cụ thể, Hội đồng Quản trị tổ chức 08 cuộc họp trong năm 2025, ban hành 08 Nghị quyết về các vấn đề thuộc thẩm quyền, chi tiết như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2025/HĐQT-NQ	12/02/2025	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty/ <i>Dismissal and Appointment of the Company's Chief Accountant</i>

2	02/2025/HĐQT-NQ	04/03/2025	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025/ <i>Organization of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders</i>
3	03a/2025/HĐQT-NQ	16/04/2025	Thông qua việc thanh toán lãi và mua lại trước hạn định kỳ trái phiếu NVT12101/ <i>Approval of the periodic interest payment and early redemption of bond NVT12101</i>
4	03/2025/HĐQT-NQ	24/04/2025	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Election of the Chairman of the Board of Directors</i>
5	04/2025/HĐQT-NQ	27/06/2025	Thay đổi nhân sự cấp cao là người đại diện theo pháp luật của Công ty/ <i>Change in senior management personnel who holds the position of the Company's legal representative</i>
6	05/2025/HĐQT-NQ	25/07/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025/ <i>Appointment of the auditor for the 2025 financial statements</i>
7	06/2025/HĐQT-NQ	29/07/2025	Chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện thanh toán lãi định kỳ trái phiếu NVT12101 / <i>Approval of the record date for periodic interest payment of NVT12101 bonds</i>
8	07/2025/HĐQT-NQ	19/11/2025	Chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện thanh toán lãi định kỳ trái phiếu NVT12101 / <i>Approval of the record date for periodic interest payment of NVT12101 bonds</i>

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of the Board of Directors' independent members*. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors' subcommittees*: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*assessing activities of the subcommittees of the Board of Directors, specifying the number of meetings of each subcommittee, their contents and results*).

Tuy không thực hiện áp dụng mô hình Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị nhưng thành viên Hội đồng Quản trị độc lập của Công ty vẫn chủ động thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn để đảm bảo hoạt động quản trị, điều hành của Công ty duy trì được tính khách quan, minh bạch và

đúng theo quy định của pháp luật./ *Although the Company does not implement a Board committee structure, the independent members of the Board of Directors proactively perform their professional duties to ensure that the Company's governance and management remain objective, transparent, and compliant with applicable laws.*

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập của Công ty đã tích cực phối hợp với Khối Kiểm toán nội bộ trong việc kiểm soát tuân thủ, rủi ro của công ty mẹ và các công ty con trong các hoạt động. Kết quả hoạt động được báo cáo định kỳ cho Hội đồng Quản trị tại các cuộc họp định kỳ hàng quý./ *In 2025, the independent Board members actively coordinated with the Internal Audit function to monitor compliance and risk management across both the Parent Company and its subsidiaries. The results of these activities were periodically reported to the Board of Directors at quarterly meetings.*

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm./ *The list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year.*

Các thành viên Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty đều là các thành viên có kinh nghiệm quản trị, năng lực, điều kiện phù hợp, và từng đảm nhiệm các vị trí thành viên HĐQT của nhiều Công ty. Mặc dù vậy, trong năm 2025, các thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý vẫn nỗ lực tham dự trực tuyến các buổi hội thảo và đào tạo về quản trị công ty để tích lũy thêm kinh nghiệm và bài học phát triển./ *The current members of the Board of Directors are experienced in corporate governance, possess appropriate qualifications and capabilities, and have previously served as Board members in various companies. Nevertheless, in 2025, members of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the General Management, and other managerial staff continued to actively participate in online seminars and training programs on corporate governance to further enhance their knowledge, experience, and development insights.*

2. Ban Kiểm soát/Ủy ban kiểm toán /Board of Supervisors/Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán./ *Members and structure of the Board of Supervisors/Audit Committee: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company).*

Ban kiểm soát của Công ty duy trì hoạt động với cơ cấu gồm 3 thành viên, trong đó có 01 Trưởng ban kiểm soát và 02 Kiểm soát viên, Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát như sau./ *The Company's Board of Supervisors maintains its structure consisting of three members, including one Head of the Board of Supervisors and two Supervisors. Information on the members of the Board of Supervisors is as follows:*

Stt No.	Thành viên Ban Kiểm soát <i>Members of Board of Supervisors/ Audit Committee</i>	Chức vụ tại BKS Công ty <i>Position</i>	Số lượng, tỷ lệ sở hữu <i>Number of shares / Ownership percentage</i>	
			Cổ phiếu có quyền biểu quyết <i>Voting shares</i>	Chứng khoán khác <i>Other securities</i>
1	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban	0 (0%)	0 (0%)
2	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên	0 (0%)	0 (0%)
3	Ông Bùi Hải Yến	Thành viên	0 (0%)	0 (0%)

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán/*Activities of the Board of Supervisors/Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Supervisors/Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors'/Audit Committee's meetings, their contents and results*).

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện một số nhiệm vụ như sau: / *In 2025, the Board of Supervisors performed the following key duties:*

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025: Ban Kiểm soát đã theo dõi chặt chẽ tiến độ triển khai và ghi nhận Ban lãnh đạo Công ty đã và đang thực hiện đúng kế hoạch đề ra trong Nghị quyết. / *Supervision of the implementation of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders' Resolutions: The Board of Supervisors closely monitored the implementation progress and confirmed that the Company's management has been properly executing the approved plans and resolutions.*

- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo kiểm toán năm 2025: thông qua hoạt động của Phòng Kiểm toán, trao đổi trực tiếp với kiểm toán độc lập trong đợt soát xét báo cáo tài chính năm 2025 để kịp thời cập nhật, đánh giá kết quả kiểm toán trước khi Công ty phát hành báo cáo ra công chúng. / *Review and assessment of financial statements and 2025 audit reports: Through the Internal Audit function and direct discussions with the external auditor during the review of the 2025 financial statements, the Board of Supervisors promptly updated and assessed audit findings prior to the Company's public disclosure of financial reports.*

- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh: Ban Kiểm soát đã chỉ đạo, theo dõi chặt chẽ tính tuân thủ và hiệu quả của Ban Lãnh đạo trong thực hiện các quy chế, quy trình sản xuất kinh doanh. Với kết quả kiểm toán nội bộ trong năm 2025, Ban Kiểm soát đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty đã được xây dựng và không ngừng được bổ sung, điều chỉnh đảm bảo tăng cường các

chốt kiểm soát và phù hợp đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh. Ban Lãnh đạo Công ty tuân thủ các quy định pháp luật, các quy chế, quy trình, quy định nội bộ của Công ty trong quá trình quản lý và điều hành. /*Supervision of business operations: The Board of Supervisors directed and closely monitored the compliance and effectiveness of the management team in implementing business regulations, processes, and procedures. Based on internal audit results in 2025, the Board assessed that the Company's internal control system has been continuously strengthened and refined, ensuring enhanced control mechanisms appropriate to the nature of its operations. The management has complied with applicable laws, internal regulations, and operational procedures during the course of management and operations.*

- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về việc kiểm toán báo cáo tài chính soát xét giữa kỳ và kiểm toán hàng năm liên quan đến những vấn đề khó khăn, tồn tại và các vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn biết. /*Discussion with independent auditors: The Board of Supervisors held discussions with the independent auditors regarding the interim review and annual audit of the financial statements, addressing issues, challenges, and matters requiring clarification by the auditors.*

- Ban Kiểm soát phối hợp hoạt động chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc nhưng vẫn duy trì sự độc lập. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cung cấp các tài liệu, hồ sơ, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. /*Coordination with the Board of Directors and Executive Management: The Board of Supervisors maintained close coordination with the Board of Directors and the General Management while preserving its independence. It requested relevant documents, records, and resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors in accordance with applicable laws and the Company's Charter.*

- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, chi tiết như sau: /*In 2025, the Board of Supervisors held 02 meetings, as detailed below:*

Stt No.	Ngày họp Date	Nội dung họp Meeting content	Kết quả cuộc họp Meeting outcome
1	19/3/2025	Đánh giá kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 <i>Review of the audit results of the 2024 Financial Statements</i>	Đưa ra nhận xét để đơn vị kiểm toán hoàn chỉnh Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024. <i>Provided comments for the audit firm to finalize the 2024 audited financial statements.</i>

2	18/04/2025	Bầu trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029 <i>Election of the Head of the Board of Supervisors for the 2024–2029 term</i>	Bầu trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029 <i>Elected the Head of the Board of Supervisors for the 2024–2029 term.</i>
---	------------	---	--

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán/Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors/Audit Committee

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/Salary, rewards, remuneration and benefits: (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hóa bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ/Salary, rewards, remuneration and other benefits and expenses for each member of the Board of Directors, the Board of Supervisors/Audit Committee, Director and Chief Executive Officer and managers. Values of such remuneration, benefits and expenses shall be disclosed in details for each person. Non-material benefits which have not been/cannot be quantified by cash shall be listed and explained).

Thù lao của Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát năm 2025 (bao gồm các khoản thuế) đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua như sau: / The remuneration of the Board of Directors and members of the Board of Supervisors in 2025 (including taxes) was approved by the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 as follows:

STT No.	Chức danh Position	Thù lao (đồng/tháng) Remuneration (VND/month)
A	Thù lao Hội đồng quản trị <i>Board of Directors remuneration</i>	0
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị <i>Chairman of the Board of Directors</i>	0
2	Thành viên Hội đồng quản trị <i>Member of the Board of Directors</i>	0

	Tổng mức thù lao HĐQT được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 <i>Total remuneration of the Board of Directors approved at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders</i>	0
B	Thù lao Ban Kiểm soát <i>Board of Supervisors remuneration</i>	0
1	Trưởng Ban kiểm soát <i>Head of the Board of Supervisors</i>	0
2	Thành viên Ban Kiểm soát <i>Member of the Board of Supervisors</i>	0
	Tổng thù lao Ban kiểm soát được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 <i>Total remuneration of the Board of Supervisors approved at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders</i>	0

Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 (bao gồm các khoản thuế) đã được thực hiện chi trả như sau:

The remuneration of the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2025 (including taxes) was paid as follows:

STT <i>No.</i>	Chức danh <i>Position</i>	Thù lao (đồng/tháng) <i>Remuneration</i> <i>(VND/month)</i>
A	Thù lao Hội đồng quản trị <i>Board of Directors remuneration</i>	0
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị <i>Chairman of the Board of Directors</i>	0
2	Thành viên Hội đồng quản trị	0

	<i>Member of the Board of Directors</i>	
	Tổng mức thù lao HĐQT được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 <i>Total remuneration of the Board of Directors approved at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders</i>	0
B	Thù lao Ban Kiểm soát <i>Board of Supervisors remuneration</i>	0
1	Trưởng Ban kiểm soát <i>Head of the Board of Supervisors</i>	0
2	Thành viên Ban Kiểm soát <i>Member of the Board of Supervisors</i>	0
	Tổng thù lao Ban kiểm soát được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 <i>Total remuneration of the Board of Supervisors approved at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders</i>	0

Tình hình thanh toán tiền lương, thưởng, các khoản lợi ích (nếu có) của Ban Điều hành như sau: / *The payment of salaries, bonuses, and other benefits (if any) for the Executive Management is as follows:*

STT <i>No.</i>	Họ và tên <i>Name</i>	Chức vụ <i>Position</i>	Tổng tiền <i>Total amount</i> (VND)	Tình trạng <i>Status</i>	Ghi chú <i>Note</i>
1	Ông Vũ Hồng Quỳnh <i>Mr. Vu Hong Quynh</i>	Tổng Giám đốc <i>CEO</i>	500.000.000	Đã thanh toán <i>Paid</i>	Miễn nhiệm ngày 27/06/2025 <i>Dismissed on 27/06/2025</i>
2	Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám	1.800.000.000	Đã thanh toán	Bổ nhiệm

	Mr. Do Quang Hai	đốc CEO		Paid	ngày 27/06/2025 Appointed on 27/06/2025
--	------------------	------------	--	------	---

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/*Share transactions by internal shareholders*: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about share transactions of members of Board of Directors, members of the Board of Supervisors/Audit Committee, Director (General Director), Chief Accountant, the company's managers, secretaries, major shareholders and their affiliated persons*).

Không có./ *None*.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/*Contracts or transactions with internal shareholders*: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about the contracts, or transactions signed or executed in the year by the members of the Board of Directors, Board of Supervisors/Audit Committee, Director (General Director), managers and affiliated persons with the Company, subsidiaries, and other companies in which the Company holds the control right*.

Không có. / *None*.

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/*Assessing the implementation of regulations on corporate governance*: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty/*Specifying the contents which have not been implemented in accordance with the laws on corporate governance. Specifying reasons and solutions to improve the efficiency of corporate governance*).

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và đúng các quy định về quản trị công ty. Công ty sẽ tiếp tục duy trì việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty áp dụng với các công ty đại chúng niêm yết. Công ty đã tiến hành rà soát sửa đổi bổ sung các quy định của nội bộ nâng cao hiểu biết và trình độ cho cán bộ nhân viên của Công ty, đảm bảo các hoạt động sau này luôn tuân thủ các quy định của pháp luật./ *In 2025, the Company strictly and fully complied with applicable corporate governance regulations. The Company will continue to maintain compliance with corporate governance requirements applicable to listed public companies. The Company has reviewed, amended, and supplemented its internal regulations to enhance*

awareness and professional capacity of its employees, ensuring that all future activities are conducted in full compliance with applicable laws and regulations.

VI. Báo cáo tài chính/Financial statements

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính riêng:

Independent Auditor's Opinion on the Separate Financial Statements

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng./ *In our opinion, the separate financial statements present fairly, in all material respects, the separate financial position of the Company as at 31 December 2025, as well as its separate results of operations and separate cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for enterprises, and relevant legal regulations governing the preparation and presentation of separate financial statements.*

Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính hợp nhất:

Independent Auditor's Opinion on the Consolidated Financial Statements:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất./ *In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, as well as its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for enterprises, and relevant legal regulations governing the preparation and presentation of consolidated financial statements.*

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ/Audited annual financial statements include: Balance sheet;

Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance with the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and clearly state the addresses where the financial statements of the parent company to be published and provided).

Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ năm 2025 đính kèm Báo cáo thường niên này đã được đăng tải trên website của Công ty theo địa chỉ: www.ninhvanbay.vn và công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật./ *The full audited consolidated financial statements and the audited financial statements of the Parent Company for 2025 attached to this Annual Report have been published on the Company's website at www.ninhvanbay.vn and disclosed in accordance with applicable legal regulations.*

Nơi nhận:

Recipients:

- Lưu: VT
- Archived: Clerical Files

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA
CÔNG TY**

**CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL
REPRESENTATIVE**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(Signature, full name and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quang Hải