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

THÔNG BÁO MỜI HỌP
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (mã số doanh nghiệp: 0102051941, địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam) trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty (**"Đại hội"**), thông tin cụ thể như sau:

1. **Thời gian họp: 14 giờ 00 ngày 29/05/2026.**
2. **Địa điểm họp: Tầng 19, tòa nhà Vinaconex, số 34 đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội**
3. **Nội dung của Đại hội:**

- Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát;
- Thông qua các tờ trình của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát;
- Bầu bổ sung – Bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024 – 2029;
- Thông qua các nội dung khác theo quy định tại Điều lệ và pháp luật liên quan.

Nội dung chi tiết, kính đề nghị Quý cổ đông xem xét tại Chương trình Đại hội đăng tải tại địa chỉ: https://ninhvanbay.vn/quan-he-co-dong/

4. **Điều kiện tham dự Đại hội:**

- Cổ đông có quyền tham dự Đại hội là các cổ đông có tên trong Danh sách cổ đông chốt tại ngày **20/04/2026**;
- Những cổ đông cá nhân hoặc Người đại diện theo pháp luật/ Người đại diện quản lý vốn góp của cổ đông tổ chức không thể tham dự Đại hội có thể uỷ quyền cho người khác tham dự (theo mẫu Giấy ủy quyền gửi kèm Thông báo này). Người được uỷ quyền không được uỷ quyền cho người thứ ba;
- Khi đến tham dự Đại hội, Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền vui lòng mang theo những giấy tờ sau để làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội:
  (1) Thông báo mời họp này;
  (2) Căn cước công dân/Hộ chiếu của cá nhân (bản gốc);
  (3) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập của tổ chức (bản sao được chứng thực/công chứng hợp lệ);
  (4) Giấy ủy quyền (nếu Người dự họp là Người được cổ đông ủy quyền) (bản gốc).
- Trong suốt quá trình tham dự, Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền phải tuân thủ các quy định về an toàn, trật tự tại nơi dự họp theo yêu cầu của Ban Tổ chức Đại hội.

*** Lưu ý khác:**

- Vì lợi ích chung của Đại hội, Ban Tổ chức Đại hội có quyền từ chối để Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền tham dự họp Đại hội nếu Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền vi phạm, không thực hiện đúng các quy định về an toàn trật tự nơi dự họp.
- Cổ đông tự lo mọi chi phí ăn, ở, đi lại khi tham dự Đại hội.

5. **Tài liệu gửi kèm Thư mời họp**

- Thư mời họp này có gửi kèm Mẫu Giấy ủy quyền tham dự.

- Các tài liệu khác của Đại hội: Kính đề nghị Quý Cổ đông xem xét/ tải về từ website của Công ty tại địa chỉ: https://ninhvanbay.vn/quan-he-co-dong/. *(Ngoài ra các tài liệu sẽ được in phát tại Đại hội).*

6. Đăng ký tham dự đại hội:

Để tạo điều kiện cho công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, đề nghị Quý Cổ đông xác nhận việc tham dự họp (hoặc ủy quyền dự họp) gửi về Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay qua điện thoại và/hoặc E-mail trước 16h ngày **27/05/2026.**

Mọi thông tin chi tiết xin vui lòng liên hệ:

Người phụ trách: ***Bà Nguyễn Thị Bình*** Điện thoại: +84 84 426 6889

Email: *binhnt@ninhvanbay.vn*

Trân trọng kính mời.

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N - 0102051941 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Vũ Hoàng Linh

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Thời gian: 14 giờ 00 ngày 29/05/2026.
- Địa điểm: **Tầng 19, tòa nhà Vinaconex, số 34 đường Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội**

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG	CHỦ TRÌ
1.	13:30 – 14:00	- Đón khách; - Thực hiện thủ tục đăng ký, kiểm tra tư cách cổ đông/người dự họp; - Phát tài liệu họp.	Ban Tổ Chức
2.	14:00 – 14:05	- Khai mạc Đại hội; - Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông/người dự họp;	Ban kiểm tra tư cách cổ đông
3.	14:05 – 14:25	- Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, chỉ định Thư ký & thông qua thành phần Ban kiểm phiếu; - Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế Tổ chức và Biểu quyết tại Đại hội.	Chủ tọa
4.	14:25 – 14:35	- Báo cáo của Hội đồng Quản trị - Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	Chủ tịch HĐQT Đại diện Ban Tổng Giám đốc
5.	14:35 – 14:45	- Báo cáo của Ban Kiểm soát - Tờ trình của Ban Kiểm soát về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.	Trưởng BKS
6.	14:45 – 15:05	Các Tờ trình của HĐQT với nội dung sau: - Tờ trình thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2025; - Tờ trình thông qua việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026; - Tờ trình thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và sửa đổi Điều lệ Công ty; - Tờ trình thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty; - Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có)	Thành viên Đoàn Chủ tịch
7.	15:05 - 15:35	Đại hội thảo luận về nội dung của các Báo cáo và Tờ trình Đại hội	Đoàn Chủ tịch
8.	15:35 - 15:50	Biểu quyết thông qua các nội dung trong Đại hội	Đại hội cổ đông
9.	15:50 – 16:05	Kiểm phiếu Nghỉ giải lao	Ban kiểm phiếu
10.	16:05 – 16:15	Công bố kết quả kiểm phiếu	Ban Kiểm phiếu
11.	16:15 – 16:40	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2026	Thư ký đại hội
12.	16:40 – 16:45	Bế mạc Đại hội	Chủ tọa

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01/2026/HĐQT-TTr	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;*

Căn cứ vào tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay ("**Công ty**") năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua các Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng được kiểm toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm các nội dung sau:

- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính.

(Nội dung chi tiết của các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty đã được công bố thông tin theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Vũ Hoàng Linh

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 02/2026/HĐQT-TTr	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;*

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị ("**HĐQT**"), Ban kiểm soát ("**BKS**") năm 2025 và kế hoạch tổng mức thù lao HĐQT, BKS năm 2026:

1. Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025:

- Tổng mức thù lao theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên ngày 18/04/2025 đối với thành viên HĐQT và BKS cùng là 0 VNĐ (0 đồng).
- Tổng mức thù lao đã chi trả đối với thành viên HĐQT và BKS trong năm 2025 là 0 VNĐ (0 đồng).

2. Thông qua kế hoạch thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026:

Căn cứ vào tình hình sản xuất, kinh doanh của Công ty, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch thù lao năm 2026 như sau:

Stt	Nội dung	Tổng mức thù lao 2026 (VNĐ)
1	Các thành viên HĐQT	0 VNĐ
2	Các thành viên BKS	0 VNĐ

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Vũ Hoàng Linh

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 03/2026/HĐQT-TTr	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Sửa đổi Điều lệ Công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;*

Vừa qua, Ông Đỗ Quang Hải và Bà Đặng Thùy Linh – thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("**Công ty**") nhiệm kỳ 2024 - 2029 đã thông báo về kế hoạch đệ trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét, chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị vì lý do cá nhân. Vì vậy, để đảm bảo hoạt động của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") không bị ảnh hưởng, trên cơ sở phù hợp với quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan, đồng thời đáp ứng nhu cầu quản trị điều hành trong giai đoạn sắp tới, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và sửa đổi Điều lệ Công ty đối với nội dung số lượng thành viên HĐQT như sau:

I. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT Công ty đối với Ông Đỗ Quang Hải và Bà Đặng Thùy Linh:

- Thời điểm miễn nhiệm: kể từ ngày được ĐHĐCĐ Công ty thông qua.
- Giao Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của Ông Đỗ Quang Hải và Bà Đặng Thùy Linh theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan.

II. Sửa đổi quy định về số lượng thành viên HĐQT tại Điều lệ Công ty như sau:

Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung
Điều 23 Khoản 1	**Điều 23. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị** 1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. Số lượng thành viên hội đồng quản trị cụ thể sẽ do Đại hội đồng cổ đông của Công ty quyết định. Thành phần thành viên Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không	**Điều 23. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị** 1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là ba (03) người và nhiều nhất là mười một (11) người. Số lượng thành viên hội đồng quản trị cụ thể sẽ do Đại hội đồng cổ đông của Công ty quyết định. Thành phần thành viên Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không

	điều hành và một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên độc lập, theo nguyên tắc tính làm tròn xuống. Cụ thể, có ít nhất là một (01) thành viên độc lập nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người; ít nhất là hai (02) thành viên độc lập nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị là từ sáu (06) đến tám (08) người; hoặc ít nhất là ba (03) thành viên độc lập nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị là từ chín (09) đến mười một (11) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung hoặc thay thế trong nhiệm kỳ sẽ có nhiệm kỳ là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ đó tính từ thời điểm được bầu cử. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục đảm nhiệm vai trò và nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.	điều hành và một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên độc lập, theo nguyên tắc tính làm tròn xuống. Cụ thể, có ít nhất là một (01) thành viên độc lập nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người; ít nhất là hai (02) thành viên độc lập nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị là từ sáu (06) đến tám (08) người; hoặc ít nhất là ba (03) thành viên độc lập nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị là từ chín (09) đến mười một (11) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung hoặc thay thế trong nhiệm kỳ sẽ có nhiệm kỳ là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ đó tính từ thời điểm được bầu cử. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục đảm nhiệm vai trò và nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Giao HĐQT chủ trì hoàn thiện và ban hành toàn văn Điều lệ Công ty mới tích hợp các nội dung sửa đổi bổ sung nêu trên sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Vũ Hoàng Linh

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 04/2026/HĐQT-TTr	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;*
- *Căn cứ tình hình và yêu cầu hoạt động của Công ty,*

Để đảm bảo sự phù hợp tình hình thực tiễn, Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ("**ĐHĐCĐ**") Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("**Công ty**") xem xét và phê duyệt việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty và quy định tương ứng tại Điều lệ Công ty như sau:

1. Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty:

Địa chỉ trụ sở chính hiện tại:

Tầng 4, Tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính sau khi thay đổi:

Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 phố Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội.

2. Sửa đổi quy định về địa chỉ trụ sở chính tại Điều lệ Công ty như sau:

Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung
Điều 2 Khoản 3	**Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty** 3. Trụ sở đăng ký của Công ty: a) Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội. b) Điện thoại: 024. 3 926 4950/51 c) Fax: 024. 3 926 4952 d) Website: www.ninhvanbay.vn	**Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty** 3. Trụ sở chính của Công ty: a) Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 phố Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội. b) Điện thoại: 024. 3 926 4950 c) Website: www.ninhvanbay.vn

Giao HĐQT chủ trì hoàn thiện và ban hành toàn văn Điều lệ Công ty mới tích hợp các nội dung sửa đổi bổ sung nêu trên sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

3. Thực hiện các thủ tục thay đổi liên quan:

Giao Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện việc chuẩn bị hồ sơ và tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan tại Cơ quan quản lý thuế, Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có thẩm quyền khác để thực hiện việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

VŨ HOÀNG LINH

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**
Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ	*Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2026*

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- *Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh Nghiệp;*
- *Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng Khoán;*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay ("**Công ty**");*
- *Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay số 01/2026/ĐHĐCĐ-BB ngày 29 tháng 05 năm 2026,*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu năm 2026.

Điều 2. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026.

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.

Điều 4. Thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2025 *(Theo Tờ trình số 01/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026).*

Điều 5. Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026 *(Theo Tờ trình số 02/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026).*

Điều 6. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 (*Theo Tờ trình số 01/2026/BKS-TTr ngày 28/04/2026*).

Điều 7. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng Quản trị Công ty đối với các ông/bà sau đây:

1. Ông/bà.....
2. Ông/bà .....

Thời điểm miễn nhiệm từ ngày 29/05/2026. Giao Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của các ông, bà trên đây theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan.

Điều 8. Thông qua việc Sửa đổi Điều lệ Công ty (*Theo Tờ trình số 03/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026*)

Điều 9. Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty (*Theo Tờ trình số 04/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026*).

Điều 10. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày được thông qua.

Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ và nhân viên của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:
- Như Điều 10;
- Người CBTT (để CBTT);
- Website;
- Lưu: VT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

VŨ HOÀNG LINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

……, ngày ….. tháng …. năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

***Kính gửi*: Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

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

1. BÊN ỦY QUYỀN:

Tên tổ chức hoặc cá nhân: .....

Số CMND/GCDKDN: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú/Trụ sở: .....

Điện thoại: .....- Fax : .....

Mã số cổ đông: ..... - Số cổ phần sở hữu:.....CP

(Bằng chữ:…… cổ phần).

2. BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

Họ và tên: .....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú: .....

Điện thoại: ..... - Fax : .....

Số CP được uỷ quyền: ..... CP *(Bằng chữ:……cổ phần).*

3. NỘI DUNG ỦY QUYỀN:

Bên được uỷ quyền đại diện cho Bên uỷ quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông tại cuộc họp tương ứng với số cổ phần được uỷ quyền.

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 nói trên. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc uỷ quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay.

Bên được ủy quyền	**Bên ủy quyền**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

NINHVANBAY

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

PHIẾU BIỂU QUYẾT

(Áp dụng đối với các nội dung bỏ phiếu kín theo Chương trình Đại hội đồng cổ đông)

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG THAM DỰ:

Họ và tên Cổ đông/Người đại diện:

Số Giấy tờ pháp lý:

Số lượng cổ phần sở hữu: **cổ phần**

Số lượng cổ phần nhận ủy quyền từ cổ đông khác: **cổ phần**

Tổng số lượng cổ phần đại diện biểu quyết: **cổ phần**

*(Đại biểu biểu quyết bằng cách lựa chọn và đánh dấu (X) hoặc (√) vào **một** trong các phương án: **"Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến"** cho từng nội dung biểu quyết)*

TT	NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu năm 2026			
2	Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026			
3	Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026			
4	Thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2026 (Theo Tờ trình số 01/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026)			
5	Thông qua việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026 (Theo Tờ trình số 02/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026)			
6	Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và sửa đổi Điều lệ Công ty (Theo Tờ trình số 03/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026)			
8	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty (Theo Tờ trình số 04/2026/HĐQT-TTr ngày 28/04/2026)			
9	Thông qua danh sách công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (Theo Tờ trình số 01/2026/BKS-TTr ngày 28/04/2026)			

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

CỔ ĐÔNG/NGƯỜI ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG

Ký và ghi rõ họ tên

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

PHIẾU THẢO LUẬN

Tên cổ đông/Người đại diện cổ đông/Mã cổ đông:.....

Tổng số lượng cổ phần đại diện biểu quyết: .....

Nội dung câu hỏi: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Cổ đông/Người đại diện Cổ đông

(Ký, ghi rõ họ tên)

NINHVANBAY

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

THẺ BIỂU QUYẾT

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG THAM DỰ:

Họ và tên Cổ đông/Người đại diện:

Số Giấy tờ pháp lý:

Số lượng cổ phần sở hữu: **cổ phần**

Số lượng cổ phần nhận ủy quyền từ cổ đông khác: **cổ phần**

Tổng số lượng cổ phần đại diện biểu quyết: cổ phần

Biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay năm 2026 gồm:

- *Thông qua các Quy chế, Chương trình Đại hội, thành phần Ban Kiểm phiếu.*
- *Thông qua Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.*
- *Các vấn đề khác theo yêu cầu của Chủ tọa.*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

……, ngày ….. tháng …. năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

***Kính gửi*: Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

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

1. BÊN ỦY QUYỀN:

Tên tổ chức hoặc cá nhân: .....

Số CCCD/GCDKDN: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú/Trụ sở: .....

Điện thoại: .....- Fax : .....

Mã số cổ đông: ..... - Số cổ phần sở hữu:.....CP

(Bằng chữ: ……. cổ phần).

2. BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

Họ và tên: .....

Số CCCD/Hộ chiếu: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú: .....

Điện thoại: ..... - Fax : .....

Số CP được uỷ quyền: ..... CP *(Bằng chữ: ……cổ phần).*

3. NỘI DUNG ỦY QUYỀN:

Bên được uỷ quyền đại diện cho Bên uỷ quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông tại cuộc họp tương ứng với số cổ phần được uỷ quyền.

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 nói trên. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc uỷ quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay.

Bên được ủy quyền	**Bên ủy quyền**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

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

THÔNG BÁO MỜI HỌP

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (mã số doanh nghiệp: 0102051941, địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam) trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty ("**Đại hội**"), thông tin cụ thể như sau:

1. **Thời gian họp: 14 giờ 00 ngày 29/05/2026.**
2. **Địa điểm họp: Tầng 19, tòa nhà Vinaconex, số 34 đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội**
3. **Nội dung của Đại hội:**

- Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát;
- Thông qua các tờ trình của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát;
- Bầu bổ sung – Bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024 – 2029;
- Thông qua các nội dung khác theo quy định tại Điều lệ và pháp luật liên quan.

Nội dung chi tiết, kính đề nghị Quý cổ đông xem xét tại Chương trình Đại hội đăng tải tại địa chỉ: https://ninhvanbay.vn/quan-he-co-dong/

4. **Điều kiện tham dự Đại hội:**

- Cổ đông có quyền tham dự Đại hội là các cổ đông có tên trong Danh sách cổ đông chốt tại ngày **20/04/2026**;
- Những cổ đông cá nhân hoặc Người đại diện theo pháp luật/ Người đại diện quản lý vốn góp của cổ đông tổ chức không thể tham dự Đại hội có thể uỷ quyền cho người khác tham dự (theo mẫu Giấy ủy quyền gửi kèm Thông báo này). Người được uỷ quyền không được uỷ quyền cho người thứ ba;
- Khi đến tham dự Đại hội, Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền vui lòng mang theo những giấy tờ sau để làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội:
  (1) Thông báo mời họp này;
  (2) Căn cước công dân/Hộ chiếu của cá nhân (bản gốc);
  (3) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập của tổ chức (bản sao được chứng thực/công chứng hợp lệ);
  (4) Giấy ủy quyền (nếu Người dự họp là Người được cổ đông ủy quyền) (bản gốc).
- Trong suốt quá trình tham dự, Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền phải tuân thủ các quy định về an toàn, trật tự tại nơi dự họp theo yêu cầu của Ban Tổ chức Đại hội.

*** Lưu ý khác:**

- Vì lợi ích chung của Đại hội, Ban Tổ chức Đại hội có quyền từ chối để Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền tham dự họp Đại hội nếu Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền vi phạm, không thực hiện đúng các quy định về an toàn trật tự nơi dự họp.
- Cổ đông tự lo mọi chi phí ăn, ở, đi lại khi tham dự Đại hội.

5. **Tài liệu gửi kèm Thư mời họp**

- Thư mời họp này có gửi kèm Mẫu Giấy ủy quyền tham dự.

- Các tài liệu khác của Đại hội: Kính đề nghị Quý Cổ đông xem xét/ tải về từ website của Công ty tại địa chỉ: https://ninhvanbay.vn/quan-he-co-dong/. *(Ngoài ra các tài liệu sẽ được in phát tại Đại hội).*

6. Đăng ký tham dự đại hội:

Để tạo điều kiện cho công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, đề nghị Quý Cổ đông xác nhận việc tham dự họp (hoặc ủy quyền dự họp) gửi về Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay qua điện thoại và/hoặc E-mail trước 16h ngày **27/05/2026.**

Mọi thông tin chi tiết xin vui lòng liên hệ:

Người phụ trách: ***Bà Nguyễn Thị Bình*** Điện thoại: +84 84 426 6889

Email: *binhnt@ninhvanbay.vn*

Trân trọng kính mời.

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N - 0102051941 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Vũ Hoàng Linh

941 - C.T.C.P
TY
ẦN
N DU LỊCH
N BAY
- TP. HÀ NỘI

NINH VAN BAY TOURISM REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hanoi, May 29, 2026

AGENDA
ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2026

- Time: 14:00, May 29, 2026.
- Venue: 19th Floor, Vinaconex Building, No. 34 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi City

NO.	TIME	CONTENT	RESPONSIBLE
1.	13:30 – 14:00	- Welcome guests; - Registration, verification of shareholders/attendees' eligibility; - Distribution of meeting documents.	Organizing Committee
2.	14:00 – 14:05	- Opening of the Meeting; - Report on verification of shareholders/attendees' eligibility.	Eligibility Verification Committee
3.	14:05 – 14:25	- Introduction of the Presidium, appointment of the Secretary and approval of the Vote Counting Committee; - Approval of the Meeting Agenda; - Approval of the Regulations on organization and voting at the Meeting.	Chairperson
4.	14:25 – 14:35	- Report of the Board of Directors; - Report of the Board of Management.	Chairman of the BOD; Representative of the Board of Management
5.	14:35 – 14:45	- Report of the Supervisory Board; - Proposal of the Supervisory Board on approval of the selection of the auditing firms for auditing the 2026 financial statements.	Head of Supervisory Board
6.	14:45 – 15:05	Proposals of the Board of Directors, including: - Approval of the audited Financial Statements for 2025; - Approval of remuneration for the BOD and Supervisory Board in 2025 and plan for 2026; - Approval of dismissal of BOD member(s) and amendment of the Company Charter; - Approval of change of the Company's head office address; - Other matters under the authority of the General Meeting of Shareholders (if any)	Members of the Presidium
7.	15:05 - 15:35	Discussion on reports and proposals.	Presidium
8.	15:35 - 15:50	Voting on the matters presented at the Meeting.	General Meeting of Shareholders
9.	15:50 – 16:05	Vote counting; Break.	Vote Counting Committee
10.	16:05 – 16:15	Announcement of voting results.	Vote Counting Committee
11.	16:15 – 16:40	Approval of the Minutes and Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.	Meeting Secretary
12.	16:40 – 16:45	Closing of the Meeting	Chairperson

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY	**SOCIALIST REPULIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
No: 01/2026/HĐQT-TTr	*Hanoi, April 28, 2026*

REPORT OF BOARD OF DIRECTORS

(Re: Approval of the Audited Financial Statements for 2025)

To: The General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

- *Pursuant to the Law on Enterprises 2020 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Law on Securities 2019 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Charter of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company;*

Based on the actual operations of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company ("**Company**") for 2025, The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the Consolidated Financial Statements and Separate Financial Statements of the Company as at 31 December 2025 including the following contents:

- Independent Auditor's Report;
- Balance Sheet;
- Income Statement;
- Cash Flow Statement;
- Notes to the Financial Statements.

(The detailed contents of the Company's audited financial statements for the fiscal year 2025 have been published in accordance with the provisions of law and the Company's Charter).

We hereby submit to the General Meeting of Shareholders for review and approval.

Recipient:
- As addressed;
- Archive: VT.

(O/B) BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

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

MR. VU HOANG LINH

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY	SOCIALIST REPULIC OF VIETNAM Independence - Freedom - Happiness
No: 02/2026/HĐQT-TTr	*Hanoi, April 28,2026*

REPORT OF BOARD OF DIRECTORS

(To: Approval of Remuneration Payment of the Board of Directors and the Board of Supervisors for 2025 and the Remuneration Plan for 2026)

To: Annual General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

- *Pursuant to the Law on Enterprises 2020 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Law on Securities 2019 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Charter of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company;*

The Board of Directors respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders ("**AGM**") for approval of the remuneration payment of the Board of Directors ("**BOD**") and the Board of Supervisors ("**BOS**") in 2025, as well as the remuneration plan for 2026, as follows:

1. Approval of Remuneration Payment of the Board of Directors and Board of Supervisors for 2025:

- The total remuneration approved by the 2025 AGM under Resolution No. 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated April 18, 2025, for members of the BOD and the BOS was VND 0 (0 dong).
- The total remuneration paid to members of the BOD and the BOS in 2025 was VND 0 (0 dong).

2. Approval of the Remuneration Plan of the BOD and the BOS for 2026:

Based on the Company's business and production performance, the BOD respectfully submits to the AGM for approval of the Remuneration Plan for 2026 as follows:

No.	Content	Total remuneration for 2026 (VND)
1	Board of Directors	0 VND
2	Board of Supervisors	0 VND

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Recipients:
- As to;
- Archives.

(O/B). BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

MR. VU HOANG LINH

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY	SOCIALIST REPULIC OF VIETNAM Independence - Freedom - Happiness
No: 03/2026/HĐQT-TTr	*Hanoi, April 28,2026*

REPORT OF BOARD OF DIRECTORS

(To: Dismissal of members of the Board of Directors and amendments to the Company's Charter)

To: General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

- *Pursuant to the Law on Enterprises 2020 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Law on Securities 2019 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Charter of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company;*

Recently, Mr. Do Quang Hai and Ms. Dang Thuy Linh – members of the Board of Directors ("BOD") of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company (the "Company") for the 2024–2029 term – have notified their intention to submit to the General Meeting of Shareholders ("GMS") for consideration and approval of their resignation from the position of Board members for personal reasons. Accordingly, in order to ensure that the operations of the Board of Directors ("BOD") are not adversely affected, based on compliance with the Company's Charter and relevant legal regulations, and to meet governance and management requirements in the upcoming period, the BOD respectfully submits to the GMS for consideration and approval the dismissal of BOD members and amendments to the Company's Charter regarding the number of BOD members as follows:

I. Approval of the dismissal of members of the Board of Directors of the Company, namely Mr. Do Quang Hai and Ms. Dang Thuy Linh

- Effective date of dismissal: from the date of approval by the Company's GMS.
- The General Director of the Company is assigned to consider and settle all rights and benefits of Mr. Do Quang Hai and Ms. Dang Thuy Linh in accordance with the Company's regulations and applicable laws

II. Amendment of the provisions on the number of members of the Board of Directors in the Company's Charter as follows:

Article	Current Charter Content	Proposed Amended Content
Article 23, Clause 1	**Article 23. Composition and term of members of the Board of Directors** 1. The number of members of the Board of Directors shall be at least five (05) persons and at most eleven (11) persons. The specific number of members of the Board of Directors shall be decided by the Company's General	**Article 23. Composition and term of members of the Board of Directors** 1. The number of members of the Board of Directors shall be at least three (03) persons and at most eleven (11) persons. The specific number of members of the Board of Directors shall be decided by the Company's General

	Meeting of Shareholders. The composition of the Board of Directors of the Company must ensure that at least one-third (1/3) of the total number of Board members are non-executive members and at least one-third (1/3) are independent members, calculated on a rounded-down basis. Specifically, there shall be at least one (01) independent member if the Board consists of five (05) members; at least two (02) independent members if the Board consists of from six (06) to eight (08) members; or at least three (03) independent members if the Board consists of from nine (09) to eleven (11) members. The term of the Board of Directors is five (05) years. The term of each Board member shall not exceed five (05) years; Board members may be re-elected for an unlimited number of terms. Members elected to supplement or replace during a term shall serve for the remaining duration of that term, calculated from the date of election. In the event that all members of the Board of Directors complete their term at the same time, such members shall continue to perform their duties and responsibilities as Board members until new members are elected to replace them and assume their roles.	Meeting of Shareholders. The composition of the Board of Directors of the Company must ensure that at least one-third (1/3) of the total number of Board members are non-executive members and at least one-third (1/3) are independent members, calculated on a rounded-down basis. Specifically, there shall be at least one (01) independent member if the Board consists of five (05) members; at least two (02) independent members if the Board consists of from six (06) to eight (08) members; or at least three (03) independent members if the Board consists of from nine (09) to eleven (11) members. The term of the Board of Directors is five (05) years. The term of each Board member shall not exceed five (05) years; Board members may be re-elected for an unlimited number of terms. Members elected to supplement or replace during a term shall serve for the remaining duration of that term, calculated from the date of election. In the event that all members of the Board of Directors complete their term at the same time, such members shall continue to perform their duties and responsibilities as Board members until new members are elected to replace them and assume their roles.

The Board of Directors is assigned to lead the completion and issuance of the full amended and restated Company Charter incorporating the above amendments after approval by the GMS.

The Board of Directors respectfully submits this proposal to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Recipients:
- As to;
- Archives.

(O/B). BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

MR. VU HOANG LINH

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY	SOCIALIST REPULIC OF VIETNAM Independence – Freedom – Happiness
No: 04/2026/HĐQT-TTr	*Hanoi, April 28, 2026*

REPORT OF BOARD OF DIRECTORS

(To: The change of the Company's Head office address)

To: General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

- *Pursuant to the Law on Enterprises 2020 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Law on Securities 2019 and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Charter of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company;*
- *Pursuant to the Company's current operations and business requirements,*

To ensure alignment with the Company's actual operational situation, the Board of Directors ("the **BOD**") respectfully submits to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders ("**AGM**") of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company ("the **Company**") for consideration and approval the change of the Company's head office address and the corresponding amendment to the Company's Charter as follows:

1. Change of the Company's Head Office Address:

Current registered address:

4th Floor, Hoang Gia Building, No. 180 Trieu Viet Vuong Street, Cua Nam Ward, Hanoi, Vietnam.

New registered address:

19th Floor, Vinaconex Building, No. 34 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi, Vietnam.

2. Amendment to the Company's Charter regarding the Head Office Address:

Article	Current Charter	Amended Charter
Article 2 Clause 3	**Article 2. Name, Type of Enterprise, Head Office, Branches, Representative Offices, Business Locations, and Term of Operation of the Company** 3. Registered Head Office of the Company: a) Address: 4th Floor, Hoang Gia Building, No. 180 Trieu Viet Vuong Street, Cua Nam Ward, Hanoi, Vietnam. b) Telephone: 024. 3 926 4950/51 c) Fax: 024. 3 926 4952 d) Website: www.ninhvanbay.vn	**Article 2. Name, Type of Enterprise, Head Office, Branches, Representative Offices, Business Locations, and Term of Operation of the Company** 3. Head Office of the Company: a) Address: 19th Floor, Vinaconex Building, No. 34 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi, Vietnam. b) Telephone: 024. 3 926 4950 c) Website: www.ninhvanbay.vn

The Board of Directors is hereby assigned to lead the finalization and promulgation of the full text

of the amended Charter of the Company, incorporating the aforementioned amendments and supplements, upon approval by the AGM.

3. Implementation of Related Administrative Procedures:

The General Director – the legal representative of the Company – shall be authorized to organize the preparation of the application dossier and carrying out all necessary legal procedures with the Tax Authority, the Business Registration Office – Department of Planning and Investment, and other competent authorities to officially register the change of the Company's head office address in accordance with the applicable law.

Respectfully submitted to the Annual General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Recipient:
- As addressed;
- Archive.

(O/B) BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

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

MR. VU HOANG LINH

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

No: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Hanoi, May 29, 2026

RESOLUTION

OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS IN 2026

- *Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, and the guiding documents thereof;*
- *Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, and the guiding documents thereof;*
- *Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;*
- *Pursuant to the Charter of Organization and Operation of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company (the "**Company**");*
- *Pursuant to the Minutes of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company, No. 01/2026/ĐHĐCĐ-BB dated May 29, 2026;*

HEREBY RESOLVED:

Article 1. Approval of the Report of the Board of Directors on the performance of the Board in 2025 and its objectives and plans for 2026.

Article 2. Approval of the Report of the Board of Management on the business performance in 2025 and the business plan for 2026.

Article 3. Approval of the Report of the Board of Supervisors on the result of supervision over the Company's operation in 2025 and the Board of Supervisors's work plan for 2026.

Article 4. Approval of the audited Financial Statements for the fiscal year 2025 (*as per Report No. 01/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026*)

Article 5. Approval of the remuneration payment for the Board of Directors and the Board of Supervisors for 2025 and the remuneration plan for 2026 *(as per Report No 02/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026).*

Article 6. Approval of the selection of the auditing firm to perform the audit of the Company's financial statements for the year 2026 (*as per Report No. 01/2026/BKS-TTr dated 28/04/2026*).

Article 7. Approval of the dismissal of the following individuals from their positions as members of the Board of Directors of the Company:

1. Mr./Ms.....
2. Mr./Ms.....

The effective date of dismissal shall be May 29, 2026. The General Director of the Company is assigned to review and settle matters related to the benefits and entitlements of the aforementioned individuals in accordance with the Company's regulations and relevant laws

Article 8. Approval of the amendment of the Company's Charter (*as per Report No. 03/2026/HĐQT-TTr dated 28 April 2026*).

Article 9. Approval of the change of the Company's head office address (*as per Report No. 04/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026*).

Article 10. This Resolution shall take effect from the date of approval.

Shareholders, the Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of Management, and all officers and employees of the Company shall be responsible for the implementation of this Resolution.

Recipients:

- As Article 10;
- Disclosure officer (for disclosure purposes)
- Website;
- Archieve.

ON BEHALF OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

CHAIRMAN OF THE MEETING

VU HOANG LINH

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

……, date ….. month …. year 2026

POWER OF ATTORNEY

FOR ATTENDANCE AT THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
NINH VAN BAY TOURISM REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

***To*: The Organizing Committee of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders**

Ninh Van Bay Tourism Real Estate Joint Stock Company

1. AUTHORIZING PARTY (PRINCIPAL):

Name of organization/individual: .....

ID No./Business Registration No.: ..... Date of issue: ..... Place of issue: .....

Permanent address/Head office: .....

Tel: ..... Fax: .....

Shareholder code: ..... – Number of shares owned: ..... shares

(In words: ..... shares)

2. AUTHORIZED PARTY (PROXY):

Full name: .....

ID/Passport No.: ..... Date of issue: ..... Place of issue: .....

Permanent address: .....

Tel: ..... Fax: .....

Number of authorized shares: ..... shares

(In words: ..... shares)

3. SCOPE OF AUTHORIZATION:

The Proxy is authorized to represent the Principal to attend the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Tourism Real Estate Joint Stock Company and to exercise all rights and obligations of a shareholder at the Meeting corresponding to the number of authorized shares.

This Power of Attorney shall be effective from the date of signing until the closing of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders as mentioned above. The Proxy is not allowed to re-authorize any third party.

We shall be fully responsible for this authorization and commit to strictly comply with all applicable laws and the regulations of Ninh Van Bay Tourism Real Estate Joint Stock Company.

AUTHORIZED PARTY (PROXY)
(Signature and full name)

AUTHORIZING PARTY (PRINCIPAL)
(Signature, full name, and seal if applicable)

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

VOTING BALLOT

(Applicable to matters subject to secret ballot under the Agenda of the General Meeting of Shareholders)

SHAREHOLDER ATTENDANCE CODE:

Full name of Shareholder/Authorized Representative:

Legal Identification Number:

Number of shares owned: **shares**

Number of shares authorized by other shareholders: **shares**

Total number of voting shares represented: **shares**

(Shareholders shall vote by selecting and marking (X) or (√) in one of the following options: "For", "Against", or "Abstain" for each voting item.)

NO.	CONTENT	For	Against	Abstain
1	Approval of the Report of the Board of Directors on its performance in 2025 and the plan and objectives for 2026			
2	Approval of the Report of the Board of Management on the business performance in 2025 and the business plan for 2026			
3	Approval of the Report of the Board of Supervisors on the results of inspection and supervision of the Company's operations in 2025 and the operational plan for 2026			
4	Approval of the audited Financial Statements for 2026 (as per Report No. 01/2026/HĐQT-TTr dated April 28, 2026)			
5	Approval of the remuneration for the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2025 and the plan for 2026 (as per Report No. 02/2026/HĐQT-TTr dated April 28, 2026)			
6	Approval of the dismissal of a member of the Board of Directors and amendments to the Company's Charter (as per Report No. 03/2026/HĐQT-TTr dated April 28, 2026)			
8	Approval of the change of the Company's head office address (as per Report No. 04/2026/HĐQT-TTr dated April 28, 2026)			
9	Approval of the list of audit firms to audit the 2026 Financial Statements (as per Report No. 01/2026/BKS-TTr dated April 28, 2026)			

Ha Noi, ……, 2026

SHAREHOLDER / AUTHORIZED REPRESENTATIVE

Sign and state full name

NINHVANBAY

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

VOTING CARD

SHAREHOLDER ATTENDANCE CODE:

Full name of Shareholder/Authorized Representative:

Legal Identification Number:

Number of shares owned: **shares**

Number of shares authorized by other shareholders: **shares**

Total number of voting shares represented: **shares**

Voting on matters at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company includes:

- *Approval of the Regulations, Meeting Agenda, and the composition of the Vote Counting Committee.*
- *Approval of the Minutes and Resolution of the General Meeting of Shareholders.*

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

DISCUSSION CARD

Name of Shareholder/Authorized Representative / Shareholder Code:

.....

Total number of voting shares represented: .....

Question(s): .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

SHAREHOLDER / AUTHORIZED REPRESENTATIVE

(Signature and full name)

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

DỰ THẢO

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.*

Để Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ("**Đại hội**") của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("**Công ty**") được tiến hành nhanh chóng, thuận lợi, đạt được thành công tốt đẹp, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Ban tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ***"Quy chế tổ chức và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026"*** ("**Quy chế**") với các nội dung chính như sau:

Điều 1. Nhiệm vụ của Đại hội

- Biểu quyết thông qua Quy chế Tổ chức và biểu quyết tại Đại hội; Chương trình Đại hội; Ban kiểm phiếu;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu năm 2026;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua báo cáo của BKS về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua Tờ trình của HĐQT về việc thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua Tờ trình của HĐQT về việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua Tờ trình của HĐQT về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua Tờ trình của BKS về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;
- Thảo luận và biểu quyết thông qua Tờ trình của HĐQT về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty;

- Thảo luận và biểu quyết thông qua Tờ trình về các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;
- Thảo luận thông qua các vấn đề khác phát sinh tại Đại hội;
- Biểu quyết thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội;
- Nội dung khác tại Đại hội.

Điều 2. Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông

Các cổ đông của Công ty có tên trong danh dách cổ đông lập ngày **20/04/2026** đều có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

1. Các cổ đông hoặc người được ủy quyền khi đến tham dự Đại hội phải đăng ký với Ban kiểm tra tư cách cổ đông để nhận **Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết và Phiếu Thảo luận** trong đó có ghi tên cổ đông hoặc người được ủy quyền, mã số biểu quyết và số cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng của cổ đông.
2. Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền khi vào phòng Đại hội phải có mặt đúng thời gian quy định và làm thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội. Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền phải mang theo các giấy tờ sau để chứng minh tư cách tham dự của bản thân và thực hiện thủ tục đăng ký, xác nhận với Ban tổ chức Đại hội:

   (A) Trường hợp cổ đông là cá nhân trực tiếp tham dự họp Đại hội, phải mang theo:

   + Thẻ Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản gốc) còn thời hạn sử dụng.

   (B) Trường hợp cổ đông là cá nhân ủy quyền cho người khác dự họp Đại hội, đại diện theo ủy quyền phải mang theo:

   + Thẻ Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản gốc) còn thời hạn sử dụng; và
   + Giấy ủy quyền hợp lệ theo đúng mẫu của Công Ty.

   (C) Trường hợp cổ đông là tổ chức mà người đại diện theo pháp luật của tổ chức trực tiếp tham dự họp ĐHĐCĐ, người đại diện theo pháp luật của tổ chức phải mang theo:

   + Bản sao Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập (bản sao có chứng thực hợp lệ); và
   + Thẻ Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật (bản gốc) còn thời hạn sử dụng.

   (D) Trường hợp cổ đông là tổ chức mà tổ chức đó ủy quyền cho người khác không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức dự họp Đại Hội, người được ủy quyền này phải mang theo:

   + Thẻ Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản gốc) còn thời hạn sử dụng của người được ủy quyền;
   + Bản sao Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập (bản sao có chứng thực hợp lệ); và
   + Giấy ủy quyền hợp lệ theo đúng mẫu của Công Ty.

Trường hợp Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền không thể xuất trình các giấy tờ để chứng minh tư cách tham dự của bản thân tương ứng theo các trường hợp (A), (B), (C) và (D) kể trên, Ban tổ chức Đại hội có quyền và sẽ từ chối việc Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền đó tham dự họp Đại hội.

3. Người được ủy quyền tham dự Đại hội phải xuất trình văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp. Văn bản ủy quyền được lập theo mẫu ủy quyền do Công ty gửi kèm Thông báo mời họp. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người thứ ba tham dự Đại hội;

4. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội;

5. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông;

6. Việc ghi âm hoặc ghi hình tại Đại hội phải được sự cho phép của Chủ tọa và/hoặc nhất trí của toàn bộ cổ đông dự họp.

7. Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội, trong suốt thời gian diễn ra Đại hội, phải ngồi đúng vị trí, khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định, tuân thủ theo sự hướng dẫn của Đoàn Chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự và tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự tại nơi dự họp theo yêu cầu của Ban Tổ chức Đại hội.

8. Vì lợi ích chung của Đại hội, Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội có thể bị Ban Tổ chức Đại hội từ chối việc tham dự Đại hội khi vi phạm, không thực hiện đúng các quy định về an toàn trật tự tại cuộc họp.

Điều 3. Đoàn Chủ tịch

1. Đoàn Chủ tịch gồm tối đa 03 người, bao gồm 01 Chủ tọa do Chủ tịch Hội đồng Quản trị đảm nhiệm và tối đa 02 thành viên do Chủ tịch Hội đồng quản trị chỉ định. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông. Đoàn Chủ tịch điều hành công việc của Đại hội theo nội dung, chương trình mà Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") trình và được Đại hội thông qua.

2. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

   a. Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông Công ty theo chương trình dự kiến của HĐQT đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

   b. Hướng dẫn các cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền và Đại hội thảo luận các nội dung có trong chương trình;

   c. Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;

   d. Thảo luận, làm rõ những nội dung liên quan đến chương trình Đại hội theo đề nghị của cổ đông.

   e. Quyết định và xử lý các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.

3. Nguyên tắc làm việc của Đoàn Chủ tịch:

   Chủ tọa là người điều hành và quyết định cao nhất tại Đại hội. Các thành viên Đoàn Chủ tịch thực hiện các nhiệm vụ do Chủ tọa phân công/ ủy quyền.

Điều 4. Ban Thư ký Đại hội

1. Ban thư ký của Đại hội bao gồm tối đa 02 người do Chủ tọa chỉ định; chịu trách nhiệm trước Chủ tọa, Đoàn Chủ tịch, Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình và dưới sự điều hành của Chủ tọa.

2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký:

   a. Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố nội dung chương trình, dự thảo các văn kiện, kết luận, Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn Chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu;

   b. Tiếp nhận, sắp xếp phiếu đăng ký phát biểu các ý kiến của các cổ đông, chuyển Đoàn Chủ tịch quyết định;

   c. Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và các vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý vào Biên bản họp Đại hội;

   d. Soạn thảo Nghị quyết về các vấn đề được thông qua tại Đại hội;

   e. Đọc nội dung Biên bản họp làm cơ sở để Đại hội thông qua;

   f. Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu hoặc phân công của Chủ tọa.

Điều 5. Ban Kiểm tra Tư cách cổ đông

1. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông của Đại hội gồm tối đa 03 người, bao gồm 01 Trưởng Ban và tối đa 02 thành viên do Chủ tịch HĐQT Công ty chỉ định.

2. Nhiệm vụ của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông:

   - Thẩm tra tư cách cổ đông và đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội.
   - Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình cổ đông dự họp. Nếu cuộc họp có đủ số lượng cổ đông/ người được ủy quyền của cổ đông có quyền dự họp đại diện trên 50% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty được tiến hành theo đúng quy định.
   - Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phải lập Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, báo cáo và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
   - Sau Đại hội, Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phải bàn giao Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông kèm theo danh sách cổ đông dự họp cho Ban Tổ chức Đại hội phục vụ công tác lưu trữ.
   - Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu hoặc phân công của Chủ tọa.

Điều 6. Ban Kiểm Phiếu

1. Ban kiểm phiếu của Đại hội gồm tối đa 03 người, bao gồm 01 Trưởng Ban và tối đa 02 thành viên do Chủ tọa đề nghị và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu

   - Phổ biến Thể lệ biểu quyết và hướng dẫn các cổ đông thực hiện biểu quyết;
   - Xác định chính xác kết quả biểu quyết về từng vấn đề xin biểu quyết tại Đại hội.
   - Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.
   - Thông báo kết quả biểu quyết cho Ban thư ký cập nhật vào nội dung Biên bản họp.

- Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản Kiểm phiếu, báo cáo và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
- Sau Đại hội, Ban Kiểm phiếu phải bàn giao Biên bản kiểm phiếu kèm theo toàn bộ Phiếu biểu quyết cho Ban Tổ chức Đại hội phục vụ công tác lưu trữ.
- Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu hoặc phân công của Chủ tọa.

Điều 7. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp Đại hội cần nhiều thời gian thảo luận hơn dự kiến thì Chủ tọa sẽ có thẩm quyền quyết định vấn đề này.
- Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có ý kiến phải điền đầy đủ thông tin cổ đông và ghi rõ nội dung cần trao đổi vào Phiếu Thảo luận đã được phát và chuyển cho Ban Thư ký Đại hội;
- Ban Thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu Thảo luận và chuyển lên cho Đoàn chủ tịch;
- Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay và phải tuân thủ các quy định sau:
  + Được sự chấp thuận của Chủ toạ;
  + Phải nêu tên và mã số cổ đông trước khi phát biểu;
  + Nội dung phát biểu phải ngắn gọn và phù hợp với Chương trình Đại hội;

2. Giải đáp ý kiến của các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền:

- Trên cơ sở Phiếu Thảo luận của cổ đông, Chủ tọa hoặc người được Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền;
- Trường hợp có nhiều nội dung thảo luận và thời lượng thảo luận không đủ, Chủ tọa được toàn quyền xem xét, lựa chọn nội dung để ưu tiên thảo luận đảm bảo tính phù hợp và thiết thực nhất cho cổ đông.

Điều 8. Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và lấy biểu quyết công khai bằng cách giơ Thẻ biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín bằng Phiếu biểu quyết *(tùy từng nội dung biểu quyết)* đối với tất cả cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền.
- Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết được Công ty in và được phát cho cổ đông/đại diện theo ủy quyền tại thời điểm bắt đầu và sẽ được Ban Tổ chức thu lại tại thời điểm kết thúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Mỗi cổ đông/đại diện theo ủy quyền được cấp một Thẻ biểu quyết và một Phiếu biểu quyết.

Trên Thẻ biểu quyết ghi rõ Mã số cổ đông, Họ và tên, Số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Trên Phiếu biểu quyết, ngoài các nội dung như ghi nhận tại Thẻ biểu quyết còn có các nội dung biểu quyết theo Chương trình họp của Đại hội đồng cổ đông và phần chữ ký của cổ đông/ Người được ủy quyền của cổ đông.

2. Phương thức biểu quyết:

2.1. ***Phương thức giơ Thẻ biểu quyết***

❖ Các nội dung biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết:

- Thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết tại Đại hội;
- Thông qua Chương trình đại hội;
- Thông qua thành phần Ban kiểm phiếu;
- Thông qua Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
- Một số nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông do Chủ tọa quyết định.

❖ Cách biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết:

- Cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền (tán thành, không tán thành, không có ý kiến) đối với một vấn đề bằng cách trực tiếp giơ Thẻ biểu quyết tại Đại hội;
- Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền biểu quyết tán thành thông qua sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên cao. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng của từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền tán thành. Tương tự, theo sự điều hành của Chủ tọa, các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền không tán thành hoặc không có ý kiến sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết;
- Ngay sau khi hoàn thành phần Biểu quyết thông qua mỗi nội dung được Chủ tọa đề nghị xin ý kiến Đại hội, Ban Kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và Ban Kiểm phiếu/ Chủ tọa công bố kết quả biểu quyết trước toàn Đại hội.

2.2. ***Phương thức bỏ phiếu kín***

❖ **Các nội dung biểu quyết bằng phương thức bỏ phiếu kín:**

- Thông qua báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu năm 2026;
- Thông qua báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026;
- Thông qua báo cáo của BKS về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và sửa đổi Điều lệ Công ty;

- Thông qua Tờ trình của BKS về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty;
- Thông qua các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;
- Một số nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

❖ **Cách biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu kín:**

- Cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền tích (X) hoặc (√) vào ô Tán thành/Không tán thành/Không có ý kiến đối với vấn đề cần lấy biểu quyết được ghi trong Phiếu biểu quyết; Ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết.
- Sau khi hoàn thành, cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền bỏ phiếu theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu tại Đại hội.
- Sau khi đảm bảo tất cả cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền tham gia Đại hội đã bỏ phiếu xong, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

3. Thể lệ biểu quyết:

3.1. Cứ 01 (một) cổ phần tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết sẽ được cấp 01 (một) thẻ biểu quyết và 01 (một) Phiếu biểu quyết tích hợp số quyền biểu quyết tương ứng.

3.2 Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành:

- Thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết tại Đại hội;
- Thông qua Chương trình đại hội;
- Thông qua thành phần Ban kiểm phiếu;
- Thông qua báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu năm 2026;
- Thông qua báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026;
- Thông qua báo cáo của BKS về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Thông qua Tờ trình của BKS về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;

- Thông qua Tờ trình của HĐQT về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty;
- Thông qua Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
- Một số nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông ngoại trừ các nội dung quy định tại Điểm 3.3 Khoản 3 Điều 8 Quy chế này.

3.3 Các vấn đề biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội tán thành:

Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành (nếu phát sinh).

Điều 9. Biên bản, Nghị Quyết họp Đại hội đồng cổ đông

Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được Ban Thư ký lập, đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Điều 10. Thi hành Quy chế

Cổ đông, đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông, đại diện theo ủy quyền vi phạm Quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Quy chế tổ chức và biểu quyết tại Đại hội này được trình bày trước Đại hội cổ đông Công ty và được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Quy chế này có hiệu lực kể từ thời điểm được Đại hội Đồng Cổ đông thường niên 2026 của Công ty thông qua và chấm dứt hiệu lực sau khi kết thúc Đại hội.

Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội sẽ thay mặt ký, ban hành Quy chế này sau khi Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Quy chế.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT

Vũ Hoàng Linh

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01/2026/HĐQT-BC	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
Về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu năm 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là "**Công ty**" hoặc "**Ninh Vân Bay**") xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty về tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025 và kế hoạch và mục tiêu năm 2026, như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG:

Trong năm 2025, thị trường du lịch Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực. Tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 21,2 triệu lượt, tăng 20,4% so với năm 2024. Kết quả này chủ yếu được hỗ trợ bởi các yếu tố thuận lợi như việc mở rộng chính sách thị thực (áp dụng e-visa và miễn thị thực đối với một số thị trường trọng điểm) cùng với việc đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến, quảng bá du lịch tại nhiều quốc gia, đặc biệt là khu vực châu Âu, qua đó góp phần nâng cao hình ảnh và sức hấp dẫn của du lịch Việt Nam trên thị trường quốc tế.

Đối với thị trường nội địa, năm 2025 ghi nhận sự tăng trưởng ấn tượng với khoảng 135–135,5 triệu lượt khách, mức cao nhất từ trước đến nay, tăng mạnh so với khoảng 110 triệu lượt của năm 2024 và vượt mức đỉnh của năm 2019. Kết quả này cho thấy nhu cầu du lịch trong nước tiếp tục duy trì ở mức cao, đóng vai trò nền tảng quan trọng đối với sự phát triển chung của ngành, đặc biệt trong bối cảnh thị trường quốc tế đang trong quá trình phục hồi. Sự tăng trưởng của khách nội địa được thúc đẩy bởi xu hướng du lịch ngắn ngày, linh hoạt, cùng với việc đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ và triển khai hiệu quả các chương trình kích cầu tại nhiều địa phương.

Trong năm, tổng doanh thu từ dịch vụ lưu trú và ăn uống ước đạt khoảng 843,1 nghìn tỷ đồng, tăng 14,6% so với năm trước và chiếm tỷ trọng khoảng 12% trong tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của cả nước. Mức tăng trưởng này phản ánh sự phục hồi rõ nét và xu hướng mở rộng của ngành dịch vụ, được hỗ trợ bởi sự gia tăng của cả khách du lịch nội địa và quốc tế, cũng như nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao đối với các dịch vụ lưu trú, ẩm thực và nghỉ dưỡng.

Nhờ đà tăng trưởng tích cực của ngành du lịch, các khu nghỉ dưỡng do Công ty sở hữu, bao gồm Six Senses Ninh Vân Bay và Ana Mandara Dalat Resort & Spa, đều ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2025. Cụ thể, khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay đạt mức tăng trưởng doanh thu khoảng 15% so với năm 2024, phục vụ hơn 86.000 lượt khách. Trong khi đó, khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Resort & Spa ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu trên 8% so với năm trước, với hơn 38.000 lượt khách. Bên cạnh yếu tố thuận lợi từ thị trường, kết quả tăng trưởng của các khu nghỉ dưỡng còn đến từ việc Công ty đã chủ động, linh hoạt trong công tác quản lý và điều hành, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động và chất lượng dịch vụ tại từng đơn vị.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

2.1. Đánh giá chung các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2025:

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") đã thực hiện đầy đủ vai trò, chức năng theo quy định, đảm bảo công tác chỉ đạo và giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc được triển khai hiệu quả, góp phần thực hiện các mục tiêu kinh doanh và duy trì hoạt động ổn định của Công ty. Các nội dung trọng tâm trong hoạt động của HĐQT trong năm bao gồm:

- Phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám trong việc xây dựng và định hướng chiến lược kinh doanh, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra, đồng thời kịp thời đưa ra các giải pháp ứng phó với những biến động của thị trường;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 theo đúng quy định;
- Chỉ đạo triển khai công tác tìm kiếm, đánh giá các cơ hội đầu tư mới có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Công ty;
- Các thành viên HĐQT, đặc biệt là các thành viên điều hành, đã trực tiếp tham gia công tác quản trị và điều hành, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động chung.

Nhìn chung, HĐQT đã duy trì việc giám sát và chỉ đạo một cách thường xuyên, chặt chẽ đối với Ban Tổng Giám đốc và toàn bộ hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Công tác quản trị doanh nghiệp tiếp tục được chú trọng, đặc biệt trong việc quản trị rủi ro và đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Điều lệ Công ty cũng như pháp luật hiện hành.

2.2. Các cuộc họp và quyết định của Hội đồng Quản trị năm 2025:

Nhằm đảm bảo hiệu quả quản trị và kịp thời triển khai các hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp cũng như lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết quan trọng (Phụ lục số 01 kèm theo Báo cáo này).

Trong năm 2025, HĐQT đã duy trì đầy đủ các cuộc họp theo quy định, bao gồm:

- Các cuộc họp định kỳ nhằm đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và xem xét các vấn đề liên quan đến công tác quản trị của Công ty.
- Các cuộc họp bất thường được triệu tập khi phát sinh các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT, qua đó đảm bảo tính kịp thời và hiệu quả trong công tác chỉ đạo, điều hành.

Cụ thể, trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 08 cuộc họp, ban hành 08 Nghị quyết về các vấn đề thuộc thẩm quyền, quyết định của HĐQT. Ngoài các cuộc họp chính thức, các thành viên HĐQT cũng chủ động trao đổi, làm việc thông qua điện thoại, email và các phương thức liên lạc trực tuyến khác để kịp thời thảo luận, đưa ra quyết sách phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

2.3. Thù lao của Hội đồng Quản trị:

Theo kế hoạch thù lao của HĐQT năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và nguyện vọng của các thành viên HĐQT, mức thù lao của HĐQT trong năm 2025 được xác định là 0 đồng. Do đó, trong năm 2025, Công ty không thực hiện chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT.

2.4. Các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng Quản trị và những người có liên quan của thành viên đó:

Không phát sinh

2.5. Các giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng Quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Không phát sinh

2.6. Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng Quản trị

a) Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Hội đồng Quản trị Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên Hội đồng Quản trị độc lập. Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập có đầy đủ năng lực, kinh nghiệm chuyên môn, đáp ứng các tiêu chí theo quy định. Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng Quản trị, tham gia ý kiến, biểu quyết độc lập về các vấn đề, quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT, đóng góp những phản biện tốt cho các đề xuất định hướng chiến lược, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật và tuân thủ Điều lệ Công ty. Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm của mình.

b) Kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò và trách nhiệm theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Theo đánh giá của thành viên HĐQT độc lập, HĐQT đã duy trì hoạt động hiệu quả và đảm bảo sự minh bạch trong công tác quản trị, cụ thể:

- HĐQT luôn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định, đảm bảo tính hợp pháp trong việc tổ chức, điều hành hoạt động Công ty cũng như trong quá trình ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng.
- Các cuộc họp HĐQT được tổ chức định kỳ theo đúng quy định và diễn ra trong không khí khách quan, trung thực, đảm bảo tính dân chủ và minh bạch trong quá trình thảo luận và ra quyết định.
- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kịp thời đưa ra những định hướng và quyết sách quan trọng, góp phần thực hiện thành công chiến lược kinh doanh của Công ty.
- HĐQT đã chủ động trong việc xử lý các vấn đề phát sinh, đưa ra quyết định kịp thời nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh không bị gián đoạn và luôn bám sát mục tiêu phát triển bền vững.

2.7. Kết quả giám sát đối với Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện giám sát chặt chẽ, thường xuyên và kịp thời đối với Tổng Giám đốc và Ban Điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ chiến lược đã đề ra, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hoạt động giám sát được thực hiện thông qua nhiều hình thức, bao gồm các cuộc họp định kỳ, họp đột xuất, báo cáo trực tuyến, trao đổi qua điện thoại và các phương tiện thông tin khác. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo với HĐQT về tình hình hoạt động sản xuất, kinh doanh, tài chính và các vấn đề phát sinh để kịp thời đưa ra giải pháp xử lý hiệu quả.

Bên cạnh việc giám sát, các thành viên HĐQT cũng trực tiếp tham gia chỉ đạo, hỗ trợ Ban Điều hành trong các quyết định quan trọng nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. HĐQT đã chủ động đánh giá tình hình hoạt động, đề ra các định hướng chiến lược và ban hành các Nghị quyết phù hợp theo thẩm quyền nhằm nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức đầy đủ các cuộc họp định kỳ theo quy định để thảo luận và thông qua các kế hoạch phát triển cho giai đoạn tiếp theo. Đồng thời, khi có các vấn đề quan trọng phát sinh, HĐQT cũng kịp thời triệu tập các cuộc họp bất thường để đưa ra các quyết sách cần thiết, đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra liên tục, ổn định và đạt hiệu quả cao.

III. KẾ HOẠCH VÀ MỤC TIÊU TRONG NĂM 2026:

3.1. Triển khai các dự án của các bất động sản hiện có:

a) Triển khai Dự án phát triển Giai đoạn 2 của Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay:

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục đặt mục tiêu hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai khởi công xây dựng Giai đoạn 2 của dự án. Việc phát triển giai đoạn mới sẽ tuân thủ

quy hoạch tổng thể, hướng đến việc nâng cao chất lượng dịch vụ, mở rộng quy mô và tiếp tục khẳng định vị thế của Six Senses Ninh Vân Bay trên bản đồ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

b) Nghiên cứu, đầu tư và phát triển thêm sản phẩm mới cho Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay:

Trong những năm qua, Six Senses Ninh Vân Bay đã thử nghiệm thành công việc bổ sung các hạng phòng cao cấp với thiết kế độc đáo, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng cao cấp. Các sản phẩm này không chỉ nâng cao trải nghiệm nghỉ dưỡng mà còn mang lại hiệu quả kinh doanh tích cực, góp phần gia tăng giá trị thương hiệu và doanh thu cho khu nghỉ dưỡng.
Xuất phát từ những thành công đó, trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu, phát triển các sản phẩm cùng phân khúc cao cấp, tập trung vào các yếu tố sáng tạo, độc đáo và khác biệt. Các nghiên cứu sẽ được tiến hành nhằm đánh giá tính khả thi và tiềm năng thị trường của các sản phẩm mới, từ đó đưa ra các quyết định đầu tư hợp lý. Mục tiêu của Công ty là tạo ra những sản phẩm mang tính đột phá, nâng tầm trải nghiệm nghỉ dưỡng và thu hút mạnh mẽ hơn nữa phân khúc khách hàng cao cấp đến với Six Senses Ninh Vân Bay.

c) Nâng cấp khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa:

Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa là một trong những khu nghỉ dưỡng cao cấp tiêu biểu tại thành phố Đà Lạt, nổi bật với kiến trúc Pháp cổ đặc trưng, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và được vận hành theo tiêu chuẩn dịch vụ quốc tế. Trên cơ sở thích ứng với kế hoạch tạm đóng cửa sân bay Liên Khương – cửa ngõ hàng không chính kết nối Đà Lạt với các thị trường khách, trong năm 2026, Công ty dự kiến triển khai đồng bộ các hạng mục nâng cấp, cải tạo trọng điểm nhằm hoàn thiện cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn 5 sao, đồng thời nâng cao chất lượng dịch vụ, cụ thể như sau:

- Thực hiện cải tạo, nâng cấp một số villa nhằm đáp ứng tiêu chuẩn 5 sao quốc tế, qua đó nâng cao trải nghiệm khách hàng và hướng tới mục tiêu tối ưu hóa giá phòng, gia tăng doanh thu;
- Đầu tư xây dựng mới bể bơi dành cho trẻ em, đồng thời cải tạo, nâng cấp khu vui chơi trẻ em;
- Tăng cường đầu tư, mua sắm trang thiết bị hiện đại nhằm tối ưu hóa hoạt động vận hành, nâng cao chất lượng dịch vụ và đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

3.2. Tìm kiếm và nắm bắt các cơ hội đầu tư tiềm năng và phát triển dự án mới:

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục tìm kiếm và phát triển các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực bất động sản du lịch cao cấp, tập trung mở rộng danh mục dự án nghỉ dưỡng, khách sạn 5 sao tại các đô thị lớn và địa bàn tiềm năng. Định hướng này nhằm củng cố vị thế thị trường, đồng thời tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong dài hạn..

Trên đây là báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay về tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025 và kế hoạch, mục tiêu hoạt động trong năm 2026. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Hội đồng Quản trị trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý Cổ đông trong suốt thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý Cổ đông để thực hiện hóa các mục tiêu chiến lược và đưa Công ty ngày càng phát triển hơn nữa trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Vũ Hoàng Linh

Phụ lục số 01

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

(Kèm theo Báo cáo số 01/2026/HĐQT-BC của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ngày 28 tháng 04 năm 2026)

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
2	02/2025/HĐQT-NQ	04/03/2025	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
3	03a/2025/HĐQT-NQ	16/04/2025	Thông qua việc thanh toán lãi và mua lại trước hạn định kỳ trái phiếu NVT12101
4	03/2025/HĐQT-NQ	24/04/2025	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị
5	04/2025/HĐQT-NQ	27/06/2025	Thay đổi nhân sự cấp cao là người đại diện theo pháp luật của Công ty
6	05/2025/HĐQT-NQ	25/07/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025
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
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

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01/2026/TGĐ-BC	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là "**Công ty**", "**NVT**" hoặc "**Ninh Vân Bay**"), xin báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025:

Năm 2025, ngành du lịch Việt Nam đón khoảng 21,2 triệu lượt khách quốc tế, thiết lập mức cao kỷ lục. Trong bối cảnh đó, phân khúc cao cấp tiếp tục ghi nhận lợi thế rõ nét nhờ nhu cầu gia tăng đối với các sản phẩm nghỉ dưỡng chất lượng cao, chú trọng trải nghiệm, sức khỏe và tính riêng tư. Đây là phân khúc ít chịu tác động hơn từ biến động kinh tế, đồng thời có khả năng duy trì mức chi tiêu cao, qua đó góp phần cải thiện công suất phòng và giá phòng bình quân của các cơ sở lưu trú cao cấp.

Tận dụng xu hướng tích cực của thị trường, cùng với lợi thế về vị trí, chất lượng dịch vụ và uy tín thương hiệu, các khu nghỉ dưỡng của Công ty tiếp tục ghi nhận tăng trưởng khả quan trong năm 2025, qua đó góp phần tích cực vào kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty. Cụ thể, trong năm 2025:

- Tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 467,3 tỷ đồng, tăng 13,8% so với năm 2024, hoàn thành 105% kế hoạch đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 68,3 tỷ đồng, tăng 198,3% so với năm 2024, hoàn thành 134% kế hoạch năm.

Bên cạnh yếu tố thị trường thuận lợi, kết quả trên còn đến từ việc Ban Tổng Giám đốc đã triển khai hiệu quả các giải pháp quản trị, bao gồm:

- Nâng cao chất lượng dịch vụ thông qua đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất và tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng tại khu nghỉ ;
- Tối ưu vận hành, tinh gọn đội ngũ nhân sự và kiểm soát chi phí hiệu quả;
- Đẩy mạnh công tác đào tạo, nâng cao kỹ năng phục vụ và chuẩn hóa quy trình theo tiêu chuẩn quốc tế, kết hợp giữa đào tạo nội bộ và hợp tác với chuyên gia;
- Tăng cường hoạt động bán hàng và tiếp thị, tập trung vào phân khúc khách mục tiêu, đặc biệt là khách quốc tế tại các thị trường trọng điểm như Anh, Đức, Mỹ, Trung Quốc và Hàn Quốc.

Một số chỉ tiêu cơ bản trong kết quả kinh doanh của Công ty năm 2025 như sau:

1.1. Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024
1	Doanh thu thuần hợp nhất	467.282	445.679	410.702
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	265.208		223.611
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	95.130	73.032	43.742
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	68.276	50.902	22.912
5	Tổng cộng tài sản	1.081.803		1.071.502

1.2. Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024
1	Doanh thu hoạt động tài chính	46.144	46.156	33.816
2	Lợi nhuận trước thuế	22.441	22.014	5.578
3	Lợi nhuận sau thuế	22.441	22.014	5.578
4	Vốn điều lệ	905.000		905.000
5	Tổng cộng tài sản	760.084		753.082

Trong năm 2025, các chỉ tiêu tài chính của Công ty đạt kết quả tích cực, cơ bản hoàn thành kế hoạch và cải thiện rõ rệt so với năm trước. Doanh thu hoạt động tài chính đạt 46,1 tỷ đồng, tăng so với mức 33,8 tỷ đồng của năm 2024, chủ yếu nhờ nguồn cổ tức từ các công ty con được duy trì ổn định. Lợi nhuận trước và sau thuế tăng gần 4 lần so với cùng kỳ, phản ánh hiệu quả trong kiểm soát chi phí và tối ưu vận hành, qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh chung của Công ty.

1.3. Kết quả hoạt động đầu tư vào các công ty con:

Hiện tại Công ty đang sở hữu 99,51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương qua đó gián tiếp trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An và Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt; đồng thời Công ty vẫn đang duy trì sở hữu 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.

- Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An sở hữu khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa - một trong những khu nghỉ dưỡng hàng đầu tại Đà Lạt. Khu nghỉ dưỡng này có giá trị lịch sử đặc biệt, được hình thành thông qua việc phục dựng và bảo tồn các biệt thự cổ được người Pháp xây dựng từ những năm đầu của thế kỷ 19. Với kiến trúc Pháp cổ độc đáo, kết hợp không gian thiên nhiên trong lành của Đà Lạt, Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa mang đến một trải nghiệm nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng và giàu bản sắc văn hóa.
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt sở hữu dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng. Đây là một dự án tiềm năng, có quy mô gần 4 ha đất tại vị trí đắc địa ven biển Mũi Né. Dự án được định hướng phát triển thành một tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm một toà khách sạn, các biệt thự nghỉ dưỡng và các khu phụ trợ tiêu chuẩn quốc tế. Với vị trí chiến lược và tiềm năng phát triển mạnh mẽ, Dự án Du lịch sinh thái

Bảo Việt đóng vai trò quan trọng trong chiến lược mở rộng chuỗi khu nghỉ dưỡng cao cấp của Công ty, nhằm nâng cao thương hiệu và gia tăng giá trị cho hệ sinh thái du lịch nghỉ dưỡng của Công ty tại các địa bàn du lịch trọng điểm.

- Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải sở hữu khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay tọa lạc tại xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Đây là một khu nghỉ dưỡng đạt chuẩn trên 5 sao quốc tế, nổi bật với kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên, mang đến trải nghiệm nghỉ dưỡng cao cấp bậc nhất tại Việt Nam. Six Senses Ninh Vân Bay được vận hành bởi Six Senses Hotels Resorts and Spa – một trong những tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới. Với lợi thế về vị trí, thương hiệu và mô hình vận hành chuyên nghiệp, khu nghỉ dưỡng này tiếp tục đóng góp quan trọng vào doanh thu và vị thế thương hiệu của Ninh Vân Bay trên thị trường du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2026

Dựa trên những thành quả tích cực đạt được trong năm 2025, Ban Tổng giám đốc tiếp tục đặt mục tiêu tăng trưởng bền vững cho năm 2026, tận dụng sự hồi phục mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh trong bối cảnh thị trường du lịch và dịch vụ lưu trú được dự báo tiếp tục khởi sắc. Cụ thể, trong năm 2026, Công ty đạt mục tiêu:

- Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến đạt 496,4 tỷ đồng, tăng 6,2% so với năm 2025.
- Doanh thu tài chính của Công ty mẹ dự kiến đạt sấp xỉ 55 tỷ đồng, tăng 19,2% so với năm trước.

2.1. Một số chỉ tiêu kinh doanh của Công ty trong năm 2026:

Ban Tổng giám đốc dự kiến và trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Doanh thu hợp nhất: 496.374.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 80.372.000.000 đồng
- Doanh thu tài chính Công ty mẹ: 54.996.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ: 33.389.000.000 đồng

a) Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện 2025
1	Doanh thu thuần hợp nhất	496.374	467.282
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	109.203	95.130
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	80.372	68.276

b) Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện 2025
1	Doanh thu hoạt động tài chính	54.996	46.144
2	Lợi nhuận trước thuế	33.389	22.441
3	Lợi nhuận sau thuế	33.389	22.441

Nhằm duy trì đà tăng trưởng và nâng cao hiệu quả kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc định hướng triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Đẩy mạnh hoạt động bán hàng và tiếp thị tại thị trường quốc tế, gia tăng tỷ trọng khách nước ngoài tại các khu nghỉ dưỡng, thông qua các chương trình quảng bá và tham gia hội chợ du lịch quốc tế;
- Tăng tỷ trọng đặt phòng qua kênh trực tiếp, đặc biệt là website của các khu nghỉ, đồng thời phát triển nhóm khách hàng thân thiết thông qua các chương trình ưu đãi và chính sách chăm sóc phù hợp, qua đó nâng cao tỷ lệ khách hàng quay lại và giảm chi phí hoa hồng cho các kênh trung gian;
- Tiếp tục đầu tư nâng cấp, cải tạo hệ thống tiện ích nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, cải thiện trải nghiệm khách hàng và duy trì tiêu chuẩn 5 sao;
- Phát triển các sản phẩm, gói dịch vụ theo xu hướng mới như nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe, du lịch bền vững và trải nghiệm cao cấp nhằm thu hút phân khúc khách hàng có khả năng chi trả cao.
- Tăng cường kiểm soát chi phí, tối ưu hóa hoạt động vận hành, đồng thời triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng và sử dụng hiệu quả tài nguyên, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và hướng tới phát triển bền vững.

2.2. Kế hoạch đầu tư trong năm 2026:

Trong năm 2026, Công ty sẽ tập trung chỉ đạo và phối hợp với các công ty con triển khai các dự án đầu tư, cải tạo và nâng cấp các khu nghỉ dưỡng hiện hữu, đồng thời tiếp tục tìm kiếm và đánh giá các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực bất động sản du lịch cao cấp. Mục tiêu trọng tâm là nâng cao giá trị thương hiệu, chất lượng dịch vụ, mở rộng danh mục đầu tư và gia tăng quy mô sở hữu của Công ty trên thị trường.

- Tiếp tục chỉ đạo công tác chuẩn bị và kế hoạch triển khai các dự án trọng điểm là Dự án Six Senses Giai đoạn 2 của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt tại Mũi Né của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt;
- Đẩy mạnh nghiên cứu và phát triển các sản phẩm nghỉ dưỡng cao cấp tại Six Senses Ninh Vân Bay, hướng tới tạo ra các sản phẩm khác biệt, nâng cao trải nghiệm và thu hút phân khúc khách hàng cao cấp;
- Trên cơ sở kế hoạch tạm đóng cửa sân bay Liên Khương đến quý III/2026, dự kiến triển khai đồng bộ các hạng mục nâng cấp, cải tạo trọng điểm tại Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa nhằm hoàn thiện cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn 5 sao, nâng cao chất lượng dịch vụ và đón đầu sự phục hồi, tăng trưởng của thị trường du lịch Đà Lạt khi sân bay hoạt động trở lại.

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty. Ban Tổng Giám đốc trân trọng cảm ơn sự quan tâm, tin tưởng và đồng hành của Quý Cổ đông trong thời gian qua.

Trong thời gian tới, Ban Tổng Giám đốc rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ và hợp tác của Quý Cổ đông để cùng Công ty thực hiện hiệu quả các mục tiêu, chiến lược đã đề ra, hướng tới phát triển bền vững và nâng cao vị thế trên thị trường.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quang Hải

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
No: 01/2026/BKS-TTr

SOCIALIST REPULIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Ha Noi, April 28, 2026

REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS
(Re: Approval of the selection of an auditing firms to audit the 2026 Financial Statements)

To: The General Meeting of Shareholders of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company

- *Pursuant to the Law on Enterprises of the Socialist Republic of Vietnam and its guiding regulations;*
- *Pursuant to the Charter of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company,*

In performing the duties prescribed in the Charter of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company (the "**Company**") and in accordance with applicable laws, the Board of Supervisors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the selection of an independent auditing firms to audit the Company's 2026 Financial Statements, as follows:

1. Selection criteria:

- Being legally established and operating in Vietnam and approved by the State Securities Commission of Vietnam to audit listed companies in 2026;
- Having a reputable audit quality and experience in auditing public companies, listed companies, and major banking and financial institutions in Vietnam;
- Possessing a team of highly qualified and experienced auditors;
- Being capable of meeting the Company's requirements in terms of audit scope and timeline;
- Offering reasonable audit fees commensurate with audit quality.

2. Implementation:

Based on the selection criteria set out above, the Supervisory Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the authorization for the Board of Directors to select the auditing firm for the Company's 2026 financial statements, ensuring full compliance with the approved criteria in Section 1 and alignment with the Company's actual

operating conditions.

The Board of Supervisors respectfully submit for the General Meeting of Shareholders' consideration and approval.

Recipient:
- As to;
- Archive.

ON BEHALF OF THE BOARD OF SUPERVISORS
HEAD OF THE BOARD OF SUPERVISORS

NGUYEN MINH HIEU

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

DRAFT

Hanoi, date...., ... 2026

ORGANIZATIONAL AND VOTING REGULATIONS OF THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

To: THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

- *Pursuant to the Law on Enterprises 2020 and its guiding regulations;*
- *Pursuant to the Company's Charter.*

In order to ensure that the 2026 Annual General Meeting of Shareholders ("**AGM**") of Ninh Van Bay Real Estate Joint Stock Company ("**the Company**") is conducted efficiently, smoothly, and successfully, while protecting the rights and interests of shareholders and complying with the Law on Enterprises and the Company's Charter, the Organizing Committee respectfully submits for the AGM's approval the "Organizational and Voting Regulations of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders" ("**the Regulations**") with the following key contents:

Article 1. Duties of the General Meeting

- Vote to approve the Organizational and Voting Regulations of the AGM; the Meeting Agenda; the Vote Counting Committee;
- Discuss and vote to approve the Report of the BOD on its activities in 2025 and its plans and objectives for 2026;
- Discuss and vote to approve the Report of the Executive Board on the Company's business performance in 2025 and the business plan for 2026;
- Discuss and vote to approve the Report of the SB on its supervisory activities in 2025 and its work plan for 2026;
- Discuss and vote to approve the BOD's proposal on the audited financial statements for the fiscal year 2025;
- Discuss and vote to approve the BOD's proposal on the remuneration payment for the BOD and SB in 2025 and the remuneration plan for 2026;
- Discuss and vote on the Board of Directors' proposal regarding the dismissal of a member of the Board of Directors and the amendment of the Company's Charter;
- Discuss and vote to approve the SB's proposal on the selection of auditing firms to audit the financial statements for 2026;

- Discuss and vote to approve the BOD's proposal on the change of the Company's head office address;
- Discuss and vote to approve any other matters under the authority of the General Meeting of Shareholders;
- Discuss other issues arising during the AGM;
- Vote to approve the Minutes of the AGM and the Resolution of the AGM;
- Other matters discussed at the Meeting.

Article 2. Shareholders Attending the General Meeting

All shareholders of the Company whose names appear on the list of shareholders finalized on April 20, 2026 shall have the right to attend the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company.

1. Shareholders or their authorized representatives attending the General Meeting must register with the Shareholder Eligibility Verification Committee to receive the Voting Ballot, Voting Card, and Discussion Slip, which shall include the name of the shareholder or authorized representative, the voting code, and the number of voting shares corresponding to each shareholder.
2. Shareholders or their authorized representatives must be present at the meeting venue on time as prescribed and complete the registration procedures with the AGM Organizing Committee. Shareholders or authorized representatives are required to bring the following documents to verify their eligibility to attend and complete the registration and confirmation procedures with the Organizing Committee:

   (A) In case the shareholder is an individual attending the General Meeting in person, the following document must be presented:

   + Original valid Citizen Identification Card or Passport.

   (B) In case the shareholder is an individual who authorizes another person to attend the General Meeting, the authorized representative must present:

   + Original valid Citizen Identification Card or Passport; and
   + A duly completed Power of Attorney using the Company's standard form.

   (C) In case the shareholder is an organization whose legal representative attends the General Meeting in person, the legal representative must present:

   + A certified true copy of the Enterprise Registration Certificate or Establishment Decision; and
   + Original valid Citizen Identification Card or Passport of the legal representative.

   (D) In case the shareholder is an organization that authorizes a person other than its legal representative to attend the General Meeting, the authorized person must present:

   + Original valid Citizen Identification Card or Passport of the authorized person;
   + A certified true copy of the Enterprise Registration Certificate or Establishment Decision; and

+ A duly completed Power of Attorney using the Company's standard form.

If the shareholder or authorized representative fails to provide the documents corresponding to cases (A), (B), (C), or (D) above to verify their eligibility to attend, the Organizing Committee shall have the right to reject their participation in the General Meeting.

3. Authorized representatives attending the General Meeting must present the Power of Attorney upon registration before entering the meeting room. The Power of Attorney must be in the form provided by the Company together with the Notice of Meeting. Authorized representatives shall not delegate their authority to a third party to attend the General Meeting;

4. Smoking is strictly prohibited in the meeting room;

5. Private conversations and the use of mobile phones are not allowed during the General Meeting. All mobile phones must be turned off or set to silent mode;

6. Audio or video recording at the General Meeting is only permitted with the approval of the Chairman and/or unanimous consent of the attending shareholders.

7. Shareholders/authorized representatives attending the General Meeting must remain seated in the designated positions or areas arranged by the Organizing Committee throughout the meeting, comply with the instructions of the Presidium, act with courtesy and respect, and follow all security and order regulations at the meeting venue as requested by the Organizing Committee.

8. For the common interest of the General Meeting, the Organizing Committee reserves the right to refuse participation to any shareholder/authorized representative who violates or fails to comply with the regulations on order and safety during the meeting.

Article 3. Presidium

1. The Presidium shall consist of up to 03 members, including 01 Chairman, who is the Chairman of the Board of Directors, and up to 02 other members appointed by the Chairman of the Board of Directors. The Chairman of the Board of Directors shall act as the Chairman of the General Meeting of Shareholders. The Presidium shall conduct and manage the General Meeting in accordance with the agenda and program proposed by the Board of Directors ("BOD") and approved by the General Meeting.

2. Duties of the Presidium:

   a. To conduct the General Meeting of Shareholders of the Company in accordance with the agenda proposed by the BOD and approved by the General Meeting;

   b. To guide shareholders and/or authorized representatives in discussing the agenda items of the meeting;

   c. To present drafts and make necessary conclusions for voting by the General Meeting;

   d. To clarify and provide explanations on matters related to the agenda upon request of the shareholders.

   e. To decide and handle any issues arising during the course of the General Meeting.

3. Working Principles of the Presidium:

The Chairman is the lead and final decision-maker at the General Meeting. Other members of the Presidium shall perform the duties assigned or delegated by the Chairman.

Article 4. Secretariat of the General Meeting

1. The Secretariat of the General Meeting shall consist of up to 02 members appointed by the Chairman. The Secretariat shall be accountable to the Chairman, the Presidium, and the General Meeting of Shareholders for the performance of its duties and shall operate under the direction of the Chairman

2. Duties of the Secretariat:

   a. To assist the Presidium in announcing the agenda, drafting documents, conclusions, resolutions of the General Meeting, and delivering notifications of the Presidium to shareholders upon request;

   b. To receive and organize the shareholders' requests to speak and submit them to the Presidium for decision;

   c. To accurately and honestly record the entire proceedings of the General Meeting and all matters approved or noted by the shareholders into the Minutes of the Meeting;

   d. To draft the Resolution on matters approved at the General Meeting;

   e. To read the contents of the Minutes as a basis for the General Meeting's approval;

   f. To carry out other tasks as requested or assigned by the Chairman.

Article 5. Shareholder Eligibility Verification Committee

1. The Shareholder Eligibility Verification Committee shall consist of up to 03 members, including 01 Head and up to 02 members appointed by the Chairman of the Board of Directors of the Company.

2. Duties of the Shareholder Eligibility Verification Committee:

   - To verify the eligibility of shareholders and authorized representatives attending the General Meeting.

   - To report to the General Meeting on the status of shareholder attendance. If the number of shareholders or authorized representatives attending the meeting represents more than 50% of the total voting shares, the General Meeting shall be duly conducted in accordance with the regulations.

   - To prepare a Minutes of Shareholder Eligibility Verification, report to and take responsibility before the General Meeting of Shareholders for the performance of its duties.

   - After the General Meeting, to hand over the Minutes of Shareholder Eligibility Verification together with the list of attending shareholders to the Organizing Committee for record-keeping purposes.

   - To perform other tasks as requested or assigned by the Chairman.

Article 6. Vote Counting Committee

1. The Vote Counting Committee of the General Meeting shall consist of up to 03 members, including 01 Head and up to 02 members nominated by the Chairman and approved by the General Meeting through voting.

2. Duties of the Vote Counting Committee

- To announce the voting procedures and guide shareholders on how to cast their votes;
- To accurately determine the voting results for each matter submitted for voting at the General Meeting.
- To review and report to the General Meeting any violations of voting procedures or complaints related to the voting results.
- To notify the Secretariat of the voting results for inclusion in the Minutes of the Meeting.
- To prepare the Vote Counting Minutes, and report to and take responsibility before the General Meeting of Shareholders for the performance of its duties.
- After the General Meeting, to hand over the Vote Counting Minutes together with all Voting Ballots to the Organizing Committee for record-keeping purposes.
- To perform other tasks as requested or assigned by the Chairman.

Article 7. Discussions at the General Meeting

1. Principles:

- Discussions shall be conducted within the prescribed time and limited to matters included in the official agenda of the General Meeting of Shareholders. If additional time is required for further discussion, the Chairman shall have the authority to make the final decision on this matter;
- Shareholders or authorized representatives who wish to raise questions or comments must complete the Discussion Slip with full shareholder information and clearly state the content they wish to discuss, then submit it to the Secretariat;
- The Secretariat shall organize and forward the Discussion Slips to the Presidium;
- Shareholders or authorized representatives who wish to speak or respond must raise their hands and comply with the following regulations:
  + Obtain permission from the Chairman;
  + State their name and shareholder code before speaking;
  + Ensure their comments are concise and relevant to the agenda of the General Meeting;

2. Response to shareholders' questions or comments:

- Based on the submitted Discussion Slips, the Chairman or a person authorized by the Chairman shall respond to shareholders or their authorized representatives;
- In case there are many discussion items and insufficient time for all, the Chairman shall have full discretion to select and prioritize the issues to be discussed in order to ensure relevance and effectiveness for the shareholders.

Article 8. Voting on Matters at the General Meeting

1. Principles:

- All matters included in the agenda of the General Meeting must be discussed and voted on publicly by raising the Voting Card or by secret ballot using the Voting Ballot (depending on the specific matter) by all shareholders and/or authorized representatives.
- Voting Cards and Voting Ballots are printed by the Company and distributed to shareholders/authorized representatives at the beginning of the meeting and collected by the Organizing Committee at the end of the General Meeting. Each shareholder/authorized representative is issued one Voting Card and one Voting Ballot.

  The Voting Card shall clearly state the Shareholder Code, Full Name, and the Number of Voting Rights of that shareholder. The Voting Ballot shall include the same information as the Voting Card, along with the specific voting items in the agenda of the General Meeting and a signature section for the shareholder or authorized representative.

2. Voting Methods:

2.1. ***Voting by Raising the Voting Card***

- Matters to be voted on by raising the Voting Card:
  - Approval of the Organizational and Voting Regulations of the General Meeting;
  - Approval of the Meeting Agenda;
  - Approval of the composition of the Vote Counting Committee;
  - Approval of the Minutes and Resolutions of the General Meeting of Shareholders;
  - Other matters within the authority of the General Meeting of Shareholders as decided by the Chairman.
- Voting procedure:
  - Shareholders and/or authorized representatives shall vote (in favor, against, or abstain) by directly raising their Voting Cards during the General Meeting;
  - When the voting is conducted, those voting in favor shall raise their Voting Cards. Members of the Vote Counting Committee shall record the Shareholder Code and the corresponding number of voting shares. Then, under the direction of the Chairman, those voting against or abstaining will raise their Voting Cards in turn;
  - Immediately after each voting item is conducted, the Vote Counting Committee shall count the votes and announce the results to the General Meeting (either directly or via the Chairman).

2.2. ***Voting by Secret Ballot***

- **Matters to be voted on by secret ballot:**
  - Approval of the Report of the Board of Directors on its activities in 2025 and objectives and plans for 2026;
  - Approval of the Report of the Board of Management on the business performance in 2025 and the business plan for 2026;

- Approval of the Report of the Supervisory Board on the results of supervision in 2025 and the work plan for 2026;
- Approval of the BOD's proposal on the audited financial statements for 2025;
- Approval of the BOD's proposal on the remuneration for the BOD and Supervisory Board for 2025 and the remuneration plan for 2026;
- Approval of the Board of Directors' proposal regarding the dismissal of a member of the Board of Directors and the amendment of the Company's Charter.
- Approval of the SB's proposal on the selection of auditing firms to audit the 2026 financial statements;
- Approval of the BOD's proposal on the change of the Company's head office address;
- Other matters within the authority of the General Meeting of Shareholders;
- Additional issues as decided by the General Meeting.

❖ **Voting procedure:**

- Shareholders and/or authorized representatives shall mark (X) or (√) in the box corresponding to "In favor", "Against", or "Abstain" for each voting item listed on the Voting Ballot. The voter must sign and clearly write their full name on the ballot.
- After completion, shareholders and/or authorized representatives shall submit their ballots as instructed by the Vote Counting Committee;
- Once all shareholders and/or authorized representatives have cast their votes, the Vote Counting Committee shall count the votes and announce the results before the General Meeting.

3. Voting Rules:

3.1. Each (01) share shall carry one voting right. Each shareholder and/or authorized representative attending the meeting and representing one or more voting rights shall be issued one (01) Voting Card and one (01) Voting Ballot, which integrate the corresponding number of voting rights.

3.2 The following matters shall be deemed approved when they receive more than 50% of the total voting rights of all shareholders attending and voting at the General Meeting:

- Approval of the Organizational and Voting Regulations of the General Meeting;
- Approval of the Meeting Agenda;
- Approval of the composition of the Vote Counting Committee;
- Approval of the Report of the Board of Directors on its activities in 2025 and its objectives and plans for 2026;
- Approval of the Report of the Executive Board on business performance in 2025 and the business plan for 2026;
- Approval of the Report of the Supervisory Board on the results of supervision in 2025 and the work plan for 2026;

- Approval of the BOD's proposal on the audited financial statements for the fiscal year 2025;
- Approval of the BOD's proposal on remuneration for the BOD and the SB for 2025 and the remuneration plan for 2026;
- Approval of the Board of Directors' proposal on the dismissal of a member of the Board of Directors and the amendment of the Company's Charter.
- Approval of the SB's proposal on the selection of auditing firms to audit the 2026 financial statements;
- Approval of the BOD's proposal on the change of the Company's head office address;
- Approval of the Minutes and the Resolutions of the General Meeting of Shareholders;
- Other matters under the authority of the General Meeting of Shareholders, except those specified in Clause 3.3 below.

3.3 The following matters shall be deemed approved when they receive approval from 65% or more of the total voting rights of all shareholders attending and voting at the General Meeting:

Other matters under the authority of the General Meeting of Shareholders as stipulated in the Company's Charter and relevant laws (if applicable).

Article 9. Minutes and Resolutions of the General Meeting

The Minutes and Resolutions of the General Meeting of Shareholders must be prepared by the Secretariat, read aloud, and approved before the conclusion of the Meeting.

Article 10. Enforcement of the Regulations

All shareholders and authorized representatives attending the General Meeting must strictly comply with these Organizational and Voting Regulations. Any violations by shareholders or their authorized representatives shall, depending on the severity, be reviewed and handled by the Presidium in accordance with the Company's Charter and the Law on Enterprises.

This Organizational and Voting Regulations were presented to the General Meeting of Shareholders and shall be deemed adopted when approved by shareholders representing more than 50% of the total voting rights of all shareholders attending and voting at the Meeting.

These Regulations shall take effect from the time they are approved by the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company and shall cease to be effective upon the conclusion of the Meeting.

The Chairman of the Meeting shall sign and promulgate these Regulations on behalf of the General Meeting of Shareholders after the full text has been approved.

On behalf of the General Meeting of Shareholders

CHAIRMAN OF THE MEETING

VU HOANG LINH

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

No: 01/2026/HĐQT-BC

Hanoi, April 28, 2026

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS
AT THE 2025 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
On the Board of Directors' Activities in 2025 and Objectives & Plans for 2026

To: Valued Shareholders of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

The Board of Directors of Ninh Van Bay Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "**Company**" or "**Ninh Van Bay**") hereby presents to the General Meeting of Shareholders the report on its activities in 2025 and the objectives and plans for 2026 as follows:

I. GENERAL OVERVIEW:

In 2025, Vietnam's tourism market continued to maintain strong growth momentum. The total number of international arrivals to Vietnam reached approximately 21.2 million, representing an increase of 20.4% compared to 2024. This result was primarily supported by favorable factors such as the expansion of visa policies (including the implementation of e-visas and visa exemptions for certain key markets), along with enhanced tourism promotion and marketing activities in various countries, particularly in Europe. These efforts have contributed to improving the image and attractiveness of Vietnam's tourism on the international stage.

With respect to the domestic market, 2025 recorded impressive growth, with approximately 135–135.5 million domestic tourist trips, the highest level ever recorded. This figure increased significantly from around 110 million trips in 2024 and surpassed the peak level of 2019. The result indicates that domestic travel demand remains strong, serving as a key foundation for the overall development of the industry, especially as the international market continues its recovery. The growth in domestic tourism has been driven by trends toward short, flexible trips, along with product diversification, improved service quality, and the effective implementation of demand-stimulation programs across various localities.

During the year, total revenue from accommodation and food services was estimated at approximately VND 843.1 trillion, up 14.6% year-on-year and accounting for about 12% of the country's total retail sales of goods and consumer service revenue. This growth reflects a clear recovery and expansion trend in the service sector, supported by increases in both domestic and international tourists, as well as rising consumer demand for accommodation, dining, and resort services.

Benefiting from the positive growth momentum of the tourism industry, the Company's resorts, including Six Senses Ninh Van Bay and Ana Mandara Dalat Resort & Spa, both recorded encouraging business performance in 2025. Specifically, Six Senses Ninh Van Bay achieved revenue growth of approximately 15% compared to 2024, serving more than 86,000 guests. Meanwhile, Ana Mandara Dalat Resort & Spa recorded revenue growth of over 8% year-on-year, with more than 38,000 guests. In addition to favorable market conditions, these results were also driven by the Company's proactive and flexible management and operational approach, which enhanced operational efficiency and service quality across each property.

II. ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2025:

2.1. General Assessment of the Board of Directors' Activities in 2025:

In 2025, the Board of Directors (the "BOD") fully performed its roles and functions in accordance with applicable regulations, ensuring effective direction and supervision of the Board of Management, thereby contributing to the achievement of business objectives and the stable operation of the Company. The key focus areas of the BOD's activities during the year included:

- Closely coordinating with the Board of Management in formulating and orienting business strategies to ensure the fulfillment of planned targets, while promptly implementing solutions to respond to market fluctuations;
- Successfully organizing the 2025 Annual General Meeting of Shareholders in compliance with applicable regulations;
- Directing the identification and evaluation of potential new investment opportunities aligned with the Company's long-term development strategy;
- Members of the BOD, particularly executive members, directly participating in management and operational activities, thereby enhancing overall operational efficiency.

Overall, the BOD maintained regular and close supervision and direction over the Board of Management and the Company's operations, ensuring compliance with the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the BOD. Corporate governance continued to be strengthened, particularly in risk management and in ensuring full compliance with the Company's Charter and applicable laws and regulations.

2.2. Meetings and Resolutions of the Board of Directors in 2025:

To ensure effective governance and the timely implementation of the Company's activities, the Board of Directors convened meetings and also sought written opinions from its members to approve important resolutions (Appendix 01 attached to this Report).

In 2025, the BOD duly maintained meetings in accordance with regulations, including:

- Regular meetings to review business performance and consider matters related to the Company's governance;
- Extraordinary meetings convened when significant issues arose within the BOD's authority, thereby ensuring timeliness and effectiveness in direction and management.

Specifically, in 2025, the BOD held eight (08) meetings and issued eight (08) resolutions on matters within its authority. In addition to formal meetings, BOD members proactively communicated and worked via telephone, email, and other online communication channels to promptly discuss and make decisions appropriate to the Company's actual situation.

2.3. Remuneration of the Board of Directors:

In accordance with the remuneration plan for the Board of Directors in 2025 as approved by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, and based on the wishes of the BOD members, the remuneration for the Board of Directors in 2025 was determined to be zero. Accordingly, the Company did not make any remuneration payments to members of the Board of Directors in 2025.

2.4. Transactions between the Company, its subsidiaries, and other entities in which the Company holds more than 50% of the charter capital, with members of the Board of Directors and their related persons:

None occurred.

2.5. Transactions between the Company and entities in which members of the Board of Directors are founding members or have served as managers within the last three years prior to the transaction:

None occurred.

2.6. Activities of the Independent Board Member and Assessment of the Board of Directors' Performance by the Independent Member

a) Activities of the Independent Board Member

The Board of Directors of the Company consists of five (05) members, including one (01) independent member. The independent member possesses the required qualifications and professional experience, meeting all applicable regulatory criteria. The independent member attended all meetings of the Board of Directors, provided opinions, and exercised independent voting on matters within the BOD's authority. The member also contributed constructive feedback on strategic proposals and effectively carried out supervision and control functions to ensure compliance with applicable laws and the Company's Charter. The independent member has duly fulfilled his/her roles and responsibilities.

b) Evaluation by the Independent Board Member on the Board of Directors' Performance

In 2025, the Board of Directors fully performed its roles and responsibilities in accordance with applicable laws and the Company's Charter. Based on the assessment of the independent member of the BOD, the Board maintained effective operations and ensured transparency in corporate governance, specifically:

- The BOD consistently exercised its rights and fulfilled its obligations in compliance with regulations, ensuring the legality of the Company's organization and management, as well as in the issuance of key resolutions and decisions.
- BOD meetings were held periodically in accordance with regulations and conducted in an objective and transparent manner, ensuring democracy and openness in discussions and decision-making processes.
- The BOD effectively carried out its supervisory role over the Board of Management, promptly providing strategic direction and making key decisions, thereby contributing to the successful implementation of the Company's business strategy.
- The BOD was proactive in addressing arising issues and making timely decisions to ensure uninterrupted business operations while maintaining alignment with sustainable development objectives.

2.7. Supervision Results Regarding the General Director and Other Executives

In 2025, the Board of Directors conducted close, regular, and timely supervision over the General Director and the Executive Management to ensure that the Company's operations were aligned with its established strategy and complied with applicable laws and the Company's Charter.

Supervisory activities were carried out through various channels, including periodic meetings, ad hoc meetings, online reporting, telephone discussions, and other communication methods. The Board of Management regularly reported to the BOD on operational, business, and financial performance, as well as arising issues, enabling the timely implementation of effective solutions.

In addition to its supervisory role, members of the BOD also directly participated in directing and supporting the Executive Management in key decisions to ensure the Company's sustainable development. The BOD proactively assessed operational performance, set strategic directions, and issued appropriate resolutions within its authority to enhance corporate governance effectiveness.

During the year, the BOD duly convened periodic meetings in accordance with regulations to discuss and approve development plans for the subsequent period. At the same time, when significant issues arose, the BOD promptly convened extraordinary meetings to make necessary decisions, ensuring that the Company's operations remained continuous, stable, and efficient.

III. PLANS AND OBJECTIVES FOR 2026:

3.1. Implementation of Projects Related to Existing Properties:

a) Implementation of Phase 2 Development of Six Senses Ninh Van Bay Resort:

In 2026, the Company will continue to focus on completing all necessary legal procedures to commence construction of Phase 2 of the project. The development of this new phase will be implemented in accordance with the overall master plan, aiming to enhance service quality, expand scale, and further reinforce the position of Six Senses Ninh Van Bay on the high-end resort tourism map.

b) Research, investment, and development of new products for Six Senses Ninh Van Bay Resort:

In recent years, Six Senses Ninh Van Bay has successfully piloted the addition of high-end room categories with distinctive designs, catering to the increasingly sophisticated demands of premium guests. These products have not only enhanced the overall guest experience but have also delivered positive business results, contributing to increased brand value and revenue for the resort.

Building on these successes, in 2026, the Company will continue to promote the research and development of products within the same high-end segment, with a focus on creativity, uniqueness, and differentiation. Studies will be conducted to assess the feasibility and market potential of new offerings, thereby supporting well-informed investment decisions. The Company's objective is to create breakthrough products that elevate the resort experience and further attract high-end clientele to Six Senses Ninh Van Bay.

c) Upgrading Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa:

Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa is one of the prominent upscale resorts in Da Lat, distinguished by its classic French architecture harmoniously integrated with the natural landscape and operated in accordance with international service standards. In response to the planned temporary closure of Lien Khuong Airport—the primary air gateway connecting Da Lat with key source markets—the Company intends to implement a series of key renovation and upgrade initiatives in 2026 to align its facilities with five-star standards while enhancing overall service quality, specifically as follows:

- Renovation and upgrading of selected villas to meet international five-star standards, thereby enhancing the guest experience and aiming to optimize room rates and increase revenue;
- Investment in the construction of a new children's swimming pool, along with the renovation and upgrading of the children's playground area;
- Increased investment in and procurement of modern equipment to optimize operations, enhance service quality, and ensure business efficiency.

3.2. Identifying and Seizing Potential Investment Opportunities & Developing New Projects:

In 2026, the Company will continue to seek and develop investment opportunities in the high-end tourism real estate sector, focusing on expanding its portfolio of resort and five-star hotel projects in major cities and high-potential destinations. This strategic direction aims to strengthen the Company's market position while establishing a solid foundation for long-term sustainable growth.

The above constitutes the report of the Board of Directors of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company on the performance of the Board of Directors in 2025 and its plans and objectives for 2026. The Board of Directors respectfully submits this report to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

The Board of Directors would like to express its sincere appreciation for the continued trust and support of our valued shareholders and looks forward to receiving your ongoing cooperation and support in achieving the Company's strategic objectives and driving further growth in the years ahead.

Thank you./.

Recipients:
- As above;
- Archives.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

VU HOANG LINH

APPENDIX NO. 01

RESOLUTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2025

(Attached to Report No. 01/2026/HĐQT-BC of the Board of Directors of Ninh Van Bay Real Estate Tourism Joint Stock Company dated April 28, 2026)

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Description
1	01/2025/HĐQT-NQ	12/02/2025	Dismissal and appointment of the Company's Chief Accountant
2	02/2025/HĐQT-NQ	04/03/2025	Organization of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders
3	03a/2025/HĐQT-NQ	16/04/2025	Approval of periodic interest payment and early redemption of bond NVT12101
4	03/2025/HĐQT-NQ	24/04/2025	Election of the Chairman of the Board of Directors
5	04/2025/HĐQT-NQ	27/06/2025	Change in senior management being the legal representative of the Company
6	05/2025/HĐQT-NQ	25/07/2025	Selection of the audit firm for the 2025 Financial Statements
7	06/2025/HĐQT-NQ	29/07/2025	Determination of the record date for periodic interest payment of bond NVT12101
8	07/2025/HĐQT-NQ	19/11/2025	Determination of the record date for periodic interest payment of bond NVT12101

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 01/2026/TGĐ-BC

Hanoi, April 28, 2026

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT
NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
On the Business Performance in 2025 and the Business Plan for 2026

To: The General Meeting of Shareholders of

Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

The Executive Board of Ninh Van Bay Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "**Company**", "**NVT**" or "**Ninh Van Bay**") hereby presents to the General Meeting of Shareholders the report on the Company's business performance in 2025 and the business plan for 2026, as follows:

I. BUSINESS PERFORMANCE IN 2025:

In 2025, Vietnam's tourism industry welcomed approximately 21.2 million international visitors, setting a record high. In this context, the luxury segment continued to demonstrate clear advantages, driven by increasing demand for high-quality resort products that emphasize experience, wellness, and privacy. This segment is less susceptible to economic fluctuations and is capable of sustaining higher spending levels, thereby contributing to improved occupancy rates and average room rates (ARR) of upscale hospitality properties.

Leveraging the positive market trend, together with advantages in location, service quality, and brand reputation, the Company's resorts continued to record encouraging growth in 2025, making a positive contribution to the Company's consolidated business results. Specifically, in 2025:

- Total consolidated net revenue reached VND 467.3 billion, up 13.8% compared to 2024, achieving 105% of the annual plan.
- Consolidated profit after tax reached VND 68.3 billion, up 198.3% year-on-year, achieving 134% of the annual plan.

In addition to favorable market conditions, these results were also driven by the effective implementation of management initiatives by the Board of Management, including:

- Enhancing service quality through renovation and upgrading of facilities, as well as optimizing guest experience at the resorts;
- Optimizing operations by streamlining the workforce and effectively controlling costs;
- Strengthening training programs to improve service skills and standardize processes in line with international standards, combining internal training with collaboration with external experts;

- Intensifying sales and marketing activities, focusing on target customer segments, particularly international guests from key markets such as the United Kingdom, Germany, the United States, China, and South Korea.

Some key performance indicators from the Company's business results in 2025 are as follows:

1.1. Consolidated Business Results:

(Unit: VND Million)

No.	Indicator	Actual 2025	Target 2025	Actual 2024
1	Consolidated Net Revenue	467.282	445.679	410.702
2	Consolidated Gross Profit	265.208		223.611
3	Consolidated Profit Before Tax	95.130	73.032	43.742
4	Consolidated Net Profit After Tax	68.276	50.902	22.912
5	Total Assets	1.081.803		1.071.502

1.2. Parent Company's Business Results:

(Unit: VND Million)

No.	Indicator	Actual 2025	Target 2025	Actual 2024
1	Financial Income	46.144	46.156	33.816
2	Profit Before Tax	22.441	22.014	5.578
3	Profit After Tax	22.441	22.014	5.578
4	Charter Capital	905.000		905.000
5	Total Assets	760.084		753.082

In 2025, the Company's financial indicators delivered positive results, largely achieving the planned targets and showing a marked improvement compared to the previous year. Financial income reached VND 46.1 billion, up from VND 33.8 billion in 2024, primarily driven by stable dividend income from subsidiaries. Profit before tax and profit after tax increased nearly fourfold year-on-year, reflecting effective cost control and operational optimization, thereby enhancing the Company's overall business performance.

1.3. Performance of Investments in Subsidiaries:

Currently, the Company holds 99.51% of the charter capital of Da Huong Tourism Investment Co., Ltd., thereby indirectly becoming the parent company of Tan An Tourism Development JSC and Bao Viet Hotel and Tourism JSC. In addition, the Company continues to maintain ownership of 51% of the charter capital in Hong Hai Tourism JSC.

- Tan An Tourism Development JSC owns Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa – one of the premier luxury resorts in Da Lat. This resort holds exceptional historical value, formed through the restoration and preservation of ancient villas originally built by the French in the

early 19th century. With its unique French colonial architecture and the fresh natural setting of Da Lat, Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa offers a high-end, culturally rich, and luxurious retreat experience.

- Bao Viet Hotel and Tourism JSC owns the Bao Viet Ecotourism Project located in Phan Thiet City, Binh Thuan Province. This promising project spans nearly 4 hectares of prime beachfront land in Mui Ne. It is envisioned as a luxury resort complex comprising a hotel tower, resort villas, and supporting facilities built to international standards. With its strategic location and significant development potential, the Bao Viet Ecotourism Project plays a key role in the Company's strategy to expand its chain of high-end resorts, enhance its brand, and increase the value of its tourism ecosystem in key destinations.
- Hong Hai Tourism JSC owns the Six Senses Ninh Van Bay Resort, located in Vinh Luong commune, Nha Trang City, Khanh Hoa Province. This internationally certified 5-star resort is renowned for its distinctive architecture that harmonizes with the natural landscape, offering one of the most luxurious resort experiences in Vietnam. The resort is operated by Six Senses Hotels Resorts and Spa – one of the world's leading luxury resort management groups. With advantages in location, brand, and a professional operational model, Six Senses Ninh Van Bay continues to make a substantial contribution to Ninh Van Bay's revenue and brand positioning in the premium hospitality market.

II. THE COMPANY'S BUSINESS PLAN FOR 2026

Building on the positive results achieved in 2025, the Board of Management continues to set sustainable growth targets for 2026, leveraging the strong recovery in business activities amid a tourism and hospitality market that is expected to remain on an upward trajectory. Specifically, in 2026, the Company targets:

- Total consolidated revenue of approximately VND 496.4 billion, representing an increase of 6.2% compared to 2025;
- Financial income of the parent company of approximately VND 55 billion, up 19.2% year-on-year.

2.1. Key Business Targets of the Company in 2026:

The Board of Management proposes and submits to the General Meeting of Shareholders the Company's business plan for 2026 with the following key targets:

- Consolidated net revenue: VND 496,374,000,000
- Consolidated net profit after tax: VND 80,372,000,000
- Parent Company's financial income: VND 54,996.000,000
- Parent Company's net profit after tax: VND 33,389,000,000

a) Consolidated Business Results:

(Unit: VND Million)

No.	Indicator	2026 Target	2025 Actual
1	Consolidated Net Revenue	496.374	467.282
2	Consolidated Profit Before Tax	109.203	95.130

3	Consolidated Net Profit After Tax	80.372	68.276

b) Parent Company's Business Results:

(Unit: VND Million)

No.	Indicator	Target 2026	Actual 2025
1	Financial Income	54.996	46.144
2	Profit Before Tax	33.389	22.441
3	Profit After Tax	33.389	22.441

To sustain growth momentum and enhance business efficiency, the Board of Management has outlined the following key priorities:

- Intensify sales and marketing activities in international markets, increasing the proportion of foreign guests at the resorts through promotional programs and participation in international tourism fairs;
- Increase the share of direct bookings, particularly via the resorts' websites, while developing a loyal customer base through tailored incentive programs and customer care policies, thereby improving repeat guest rates and reducing commission costs paid to intermediaries;
- Continue investing in the upgrading and renovation of facilities and amenities to enhance service quality, improve guest experience, and maintain five-star standards;
- Develop products and service packages aligned with emerging trends such as wellness tourism, sustainable travel, and premium experiences to attract high-spending customer segments;
- Strengthen cost control and optimize operational efficiency, while implementing energy-saving initiatives and promoting efficient use of resources, thereby enhancing business performance and supporting sustainable development.

2.2. Investment Plan for 2026:

In 2026, the Company will focus on directing and coordinating with its subsidiaries to implement investment, renovation, and upgrading projects for existing resorts, while continuing to seek and evaluate investment opportunities in the high-end tourism real estate sector. The primary objectives are to enhance brand value and service quality, expand the investment portfolio, and increase the Company's market presence and asset scale.

- Continue directing the preparation and implementation planning for key projects, including the Six Senses Phase 2 Project of Hong Hai Tourism Joint Stock Company and the Bao Viet Eco-Tourism Project in Mui Ne of Bao Viet Hotel and Tourism Joint Stock Company;
- Accelerate research and development of high-end resort products at Six Senses Ninh Van Bay, aiming to create differentiated offerings, enhance guest experience, and attract high-end customer segments;
- In light of the planned temporary closure of Lien Khuong Airport until the third quarter of 2026, implement a series of key renovation and upgrade initiatives at Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa to align facilities with five-star standards, enhance service quality, and proactively position the resort to capture the recovery and growth of the Da Lat tourism market once the airport resumes operations.

The above constitutes the Report of the Board of Management on the business performance in 2025 and the business plan for 2026 of the Company. The Board of Management would like to express its sincere appreciation for the attention, trust, and continued support of our valued shareholders over the past period.

Going forward, the Board of Management looks forward to receiving continued support and cooperation from our shareholders to effectively implement the Company's objectives and strategies, with a view to achieving sustainable development and further strengthening its market position.

Thank you./.

Recipients:

- As above;
- Archives.

ON BEHALF OF THE BOARD OF MANAGEMENT
GENERAL DIRECTOR

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

DO QUANG HAI

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01/2026/BKS-TTr	*Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT
(V/v: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay,*

Thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("**Công ty**") và các quy định của pháp luật, Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, cụ thể như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết năm 2026;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán và có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức ngân hàng, tài chính lớn tại Việt Nam;
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý phù hợp với chất lượng kiểm toán.

2. Triển khai thực hiện:

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn nêu trên, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc giao Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các tiêu chí đã được phê duyệt tại Mục 1 và phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Minh Hiếu

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01/2026 BKS-BC	*Ha Noi, April 28 năm 2026*

REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS
On the Results of Inspection and Supervision of the Company's Operations in 2025
And the Operational Plan for 2026

To: The General Meeting of Shareholders
Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

Pursuant to the functions and duties of the Board of Supervisors ("**BOS**") as stipulated by law and the Company's Charter, the Board of Supervisors of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company (the "**Company**") respectfully submits to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders ("**GMS**") the report on the results of inspection and supervision of the Company's operations in 2025, as well as the BOS's operational directions and tasks for 2026, as follows:

I. ACTIVITIES OF THE BOARD OF SUPERVISORS

1.1. Organizational Structure of the Board of Supervisors

The Board of Supervisors for the 2025–2030 term comprises three (03) members, as follows:

- Ms. Nguyen Minh Hieu – Head of the Board
- Mr. Bui Ngoc Son – Member
- Ms. Bui Hai Yen – Member

1.2. Activities of the Board of Supervisors in 2025

In 2025, the BOS fully performed its functions and duties in accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter, closely supervising business and financial activities. Key activities included:

- Proposing the selection of an independent auditing firm for appointment by the Board of Directors ("**BOD**") under authorization of the 2025 Annual GMS.
- Supervising business and investment activities; developing quarterly work plans and identifying key focus areas for appropriate control measures.
- Attending all quarterly BOD meetings and providing opinions on important business and investment matters.
- Reviewing the implementation of the 2025 GMS resolutions and evaluating achieved and unachieved targets.
- Assessing governance and management activities of the BOD and the Board of Management ("**BOM**"), ensuring compliance with the Company's Charter and issued resolutions.
- Reviewing and proposing amendments to internal regulations in line with actual conditions and legal requirements.
- Reviewing semi-annual and annual financial statements of 2025 to ensure accuracy and compliance with accounting standards.
- Performing other duties as assigned by the GMS.

Members of the BOS effectively utilized their professional expertise and experience to supervise financial, managerial, and operational activities, thereby fulfilling their responsibilities and contributing to the successful implementation of GMS resolutions.

II. RESULTS OF SUPERVISION OF THE COMPANY'S OPERATIONS AND FINANCIAL STATUS

Based on the information and documents regarding the management and operation of the Company's business activities provided by the Company, together with the working process of the Supervisors, the Board of Supervisors has conducted inspections and reviews and hereby presents the following comments and assessments:

2.1. Results of Supervision over the Activities of the Board of Directors and the Board of Management

In 2025, the Board of Supervisors closely coordinated with the Board of Directors ("BOD") and the Board of Management ("BOM") to supervise the implementation of the resolutions of the General Meeting of Shareholders ("GMS") and the BOD's resolutions, including:

- Supervising the organization of the 2025 Annual GMS in compliance with applicable laws and the Company's Charter.
- Supervising the implementation of eight (08) resolutions and decisions issued by the BOD in relation to the execution of the business plan and matters approved by the 2025 Annual GMS. Based on the BOS's assessment:
    + In terms of form, the BOD convened meetings and issued resolutions in accordance with proper procedures, consistent with its functions, duties, and authority as stipulated in the Company's Charter.
    + In terms of substance, the BOD's decisions were aligned with the strategic orientation and business plan approved by the GMS.
- The Chairman and members of the BOD proactively implemented their duties and issued timely decisions to support the BOM in managing business operations.
- The Company fully complied with information disclosure obligations applicable to listed companies.
- In 2025, the Board of Management closely adhered to and rigorously implemented the resolutions of the BOD and the GMS. Through operational optimization and market expansion, the Company achieved positive business results, specifically:
    + **Consolidated performance:** Through intensified marketing efforts and effective penetration of both domestic and international markets, consolidated net revenue reached approximately **VND 467 billion**, representing a 13.7% increase compared to 2024 and exceeding the annual plan by 5% (planned: VND 410.7 billion). Accordingly, consolidated profit after tax reached an impressive VND 68.3 billion, affirming the system's recovery and sustainable growth momentum.
    + **Parent company performance:** The separate financial statements recorded profit after tax of **VND 22.4 billion.** The significant increase in financial income and profit compared to the previous year was mainly driven by stable dividend income from subsidiaries.
    + **Governance and cost optimization:** In addition to revenue growth, a notable

highlight during the year was the strong implementation of cost control measures and operational streamlining, laying a solid foundation for improved profitability.

Overall, 2025 marked a successful year for the Board of Management in maintaining net revenue growth and achieving key financial targets in line with the approved strategic direction.

2.2. Results of Supervision over the Company's Operational and Financial Status

a) Implementation of Accounting Regime and Financial Reporting

The separate and consolidated financial statements for 2025 were prepared on the basis of selecting and consistently applying appropriate accounting policies, ensuring compliance with prevailing accounting standards.

The Company has duly performed all financial and accounting duties, including the preparation and audit of the 2025 financial statements for both its subsidiaries and the parent company.

The Company's accounting work has been carried out in accordance with the regulations of the Vietnamese Accounting Regime. Financial data has been fully and accurately recorded based on detailed aggregation of lawful, valid, and legitimate supporting documents. The 2025 consolidated and parent company financial statements have been prepared in compliance with accounting standards, accounting regulations, and applicable financial management regulations.

b) Results of Accounting Practices and Financial Position of the Company

The Board of Supervisors agrees with the contents of the separate and consolidated financial statements for 2025 prepared by the Company's Board of Management and audited by Grant Thornton (Vietnam) Co., Ltd.

According to the auditor's opinion, the separate/consolidated financial statements of the Company present fairly, in all material respects, the separate/consolidated financial position of the Company as at December 31, 2025, as well as its separate/consolidated results of operations and cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Regime, and relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of separate/consolidated financial statements.

c) Key financial indicators based on the 2025 financial statements are as follows:

Unit: VND million

No.	Indicator	Audited Separate FS	Audited Consolidated FS
1	Net revenue	-	467.282
2	Financial income	46.143	9.902
3	Gross profit	-	265.207
4	Operating profit	22.248	95.438
5	Total profit before tax	22.441	95.130

No.	Indicator	Audited Separate FS	Audited Consolidated FS
6	Profit after tax	22.441	68.276
7	Current assets	16.975	194.748
8	Non-current assets	743.109	887.055
9	Liabilities	293.848	527.055
10	Equity	466.236	554.748
11	Total assets	760.084	1.081.803

III. REMUNERATION OF THE BOARD OF SUPERVISORS IN 2025

In accordance with the remuneration plan for the Board of Supervisors in 2025 as approved by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, and based on the preference of the members of the Board of Supervisors, all members of the Board of Supervisors agreed to receive no remuneration (VND 0) for 2025. Accordingly, the Company did not make any remuneration payments to members of the Board of Supervisors for their activities in 2025.

IV. COORDINATION BETWEEN THE BOARD OF SUPERVISORS, THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND SHAREHOLDERS

- The Board of Supervisors received full information, resolutions of the Board of Directors, business performance reports, and the Company's audited financial statements for 2025.
- Representatives of the Board of Supervisors were invited to attend key meetings of the Board of Management and provided opinions on matters relating to the management and operation of business activities.
- Members of the Board of Supervisors participated in meetings and written consultations of the Board of Directors, thereby enabling timely monitoring of the Company's operations and the implementation of resolutions of the General Meeting of Shareholders.
- The Board of Supervisors was provided with documents and information in accordance with the Law on Enterprises (regarding its right to access information), including voting forms, submissions to the Board of Directors, meeting minutes, resolutions, and decisions of the Board of Directors, which were provided at the same time and in the same manner as those provided to members of the Board of Directors. The Board of Supervisors was also provided with information relating to the Company's operations by the Board of Management upon written request.
- The Board of Supervisors maintained its independence in performing its inspection and supervisory functions. During the year, the Board of Supervisors did not receive any recommendations or complaints from shareholders regarding the direction and management of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of Management, or other managers of the Company.

V. EVALUATION OF THE PERFORMANCE OF THE BOARD OF SUPERVISORS, SUMMARY OF MEETINGS, AND CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

Within the scope of its responsibilities, functions, and authority as stipulated in the Company's Charter, and in compliance with the Law on Enterprises and relevant internal regulations, the Board of Supervisors made every effort in 2025 to fulfill its duties in accordance with its assigned roles and responsibilities.

In 2025, the Board of Supervisors convened one (01) periodic meeting and regularly maintained short ad hoc discussions via online platforms and telephone to ensure effective coordination among members and timely information exchange during the process of inspection and supervision of the Company's activities.

5.1. Conclusions of the Board of Supervisors

- In 2025, the Board of Directors and the Board of Management organized and implemented business activities in compliance with the Company's Enterprise Registration Certificate and applicable laws.
- With the efforts of the Board of Directors and the Board of Management, the Company's business performance in 2025 continued to reflect its development.
- The Board of Supervisors highly appreciates the performance of the Board of Directors and the Board of Management in 2025 for adhering to the legal framework and successfully fulfilling their assigned duties. In the context of market challenges and adverse impacts from natural disasters, the decisive and timely management of the leadership helped the Company maintain stable investment and business operations.

5.2. Recommendations of the Board of Supervisors

- The Company should continue to strengthen and enhance its management system and human resources to meet its current scale and future development orientation.
- Regarding the total allowance for doubtful receivables amounting to VND 5.9 billion as of December 31, 2025 (including receivables from BIM Sai Gon Company, Ninh Van Bay Holiday Club, and Phu Thach Hung), based on discussions with the Board of Management, the Board of Supervisors considers the recoverability to be extremely low. The Board of Management should conduct a final legal review and consider writing off these receivables in the financial statements in accordance with applicable regulations. This will help reflect the true value of assets and clean up the balance sheet.
- With finance costs reaching VND 19.9 billion in 2025 (mainly bond interest), financial pressure remains high. The Board of Management should proactively develop a roadmap to restructure borrowings, seek lower-cost funding sources, or renegotiate interest rates to reduce the financial burden and ensure cash flow for core business operations.
- As of December 31, 2025, short-term liabilities (VND 27.4 billion) significantly exceed short-term assets (VND 17 billion), indicating a serious financial imbalance. The Board of Management must develop a detailed cash flow plan for the next 12 months. Priority should be given to improving operational efficiency to generate internal cash flow, while strengthening capital mobilization from credit institutions and strategic partners to ensure liquidity.
- In the context of intense competition in the resort industry, maintaining market position is essential. The Board of Management should focus resources on targeted marketing campaigns in key international markets. In particular, a dedicated sales strategy for ultra-high-net-worth customers should be developed to optimize average daily rate (ADR) and occupancy rate, thereby directly improving profit margins.
- The Company should continue to explore capital mobilization solutions and engage with investors and financial institutions to ensure stable financial resources for its long-term development.

VI. DIRECTIONS AND TASKS FOR 2026

6.1. General Tasks

- The Board of Supervisors shall perform its duties on behalf of shareholders to oversee all business, governance, and management activities of the Company.
- In 2026, the Board of Supervisors will maintain periodic supervisory activities in accordance with the Company's Charter and the operating regulations of the Board of Supervisors, with prevention as the primary objective, ensuring that the Company's operations comply with applicable laws and the Law on Enterprises, thereby contributing to the Company's sustainable development, operational efficiency, protection of shareholders' interests, and safeguarding employees' rights.

6.2. Specific Tasks

- Clearly and appropriately assign responsibilities among members of the Board of Supervisors to oversee corporate governance, management, investment, and business operations of the Company, while maintaining close coordination with the Board of Directors and the Board of Management.
- Supervise compliance with the Company's Charter.
- Monitor the implementation of internal regulations, as well as resolutions and decisions of the Board of Directors, and the resolutions of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders as approved.
- Inspect and supervise the implementation of the 2026 business plan approved by the General Meeting of Shareholders.
- Ensure that representatives of the Board of Supervisors attend all meetings of the Board of Directors to stay informed of governance and business operations, and provide timely warnings to safeguard shareholders' interests.
- Review and supervise financial statements during the 2026 financial year; appraise financial statements and the implementation of business plans on a quarterly, semi-annual, and annual basis.
- Monitor capital contributions and the management and efficiency of investments in subsidiaries.
- Supervise the implementation of investment projects.
- Analyze and assess the Company's financial position, capital management and utilization, operational efficiency, and debt repayment capacity, thereby providing timely recommendations and warnings to support the governance activities of the Board of Directors and the Board of Management.
- Perform other duties in accordance with internal regulations, the Company's Charter, and applicable laws.
- Prepare periodic reports of the Board of Supervisors.

The above is the report on the results of inspection and supervision of the Company's operations in 2025 and the directions and tasks for 2026. The Board of Supervisors respectfully submits this report to the General Meeting of Shareholders for approval.

Sincerely./.

Recipients::
- As above;
- For filing: Administration, BOS.

ON BEHALF OF THE BOARD OF SUPERVISORS
HEAD OF THE BOARD

NGUYEN MINH HIEU

NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence – Freedom - Happiness**
No: 01/2026/HĐQT ĐL-BC	*Hanoi, April 28, 2026*

REPORT OF THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS

On the Activities of the Independent Board Member and the Independent Member's Evaluation of the Board of Directors' Performance

To: The Board of Directors - Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company

The Independent Member of the Board of Directors of Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "**Company**") respectfully submits the following report on the activities of the independent board member and the evaluation of the performance of the Board of Directors:

1. Activities of the Independent Board Member

The Company's Board of Directors consists of five (05) members, including one (01) independent member. The independent member of the Board possesses the necessary qualifications, expertise, and experience and meets all regulatory criteria. The independent board member fully participated in all Board meetings, provided independent opinions and votes on matters under the authority of the Board of Directors, contributed meaningful counterarguments to strategic proposals, and effectively carried out oversight and compliance duties to ensure adherence to the law and the Company's Charter. The independent member has fully and properly performed his/her roles and responsibilities

2. Evaluation of the Board of Directors' Performance by the Independent Member

Regarding the performance of the Board of Directors in 2025, the independent board member offers the following evaluation:

The Board of Directors consistently exercised its rights and obligations in accordance with the law and the Company's Charter. The Board ensured that the organization, operations, issuance of resolutions, and decisions were lawful and compliant. Meetings of the Board of Directors were conducted in an objective and transparent manner, addressing the Company's issues in a timely and effective fashion

Respectfully submitted.

INDEPENDENT MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS

VU NGOC TU