

**CÔNG TY CP 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/ĐHĐCĐ-BB

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2026

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

A. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY (“Công ty”)**

Trụ sở chính: Tầng 4 tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, Phường Cửa Nam
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy CN ĐKDN số: 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu
ngày 26 tháng 09 năm 2006

B. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ MỤC ĐÍCH CUỘC HỌP

I. Thời gian, địa điểm:

Hôm nay, vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 29 tháng 05 năm 2026 tại Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (“ĐHĐCĐ”).

II. Thành phần tham dự:

2.1. Các cổ đông và người được ủy quyền tham dự:

Tại thời điểm 14 giờ 00 phút, tổng số **07** cổ đông tham dự trực tiếp và thông qua người được ủy quyền đại diện cho **86.480.030** phiếu biểu quyết, chiếm **95,56 %** tổng số phiếu biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 20/04/2026.

ĐHĐCĐ đủ điều kiện tiến hành theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tại thời điểm 15 giờ 00 phút, tổng số **08** cổ đông tham dự trực tiếp và thông qua người được ủy quyền đại diện cho **86.480.032** phiếu biểu quyết, chiếm **95,56 %** tổng số phiếu biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 20/04/2026.

2.2. Đại diện Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát của Công ty tham dự

Các thành viên Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”), Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát (“**BKS**”) tham dự cuộc họp gồm có:

- Ông Đỗ Quang Hải – Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc

- Ông Trịnh Nguyên Khánh – Thành viên HĐQT
- Bà Đặng Thùy Linh – Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Minh Hiếu – Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Lê Thị Thúy An – Kế toán trưởng

III. MỤC ĐÍCH CỦA ĐHĐCĐ

ĐHĐCĐ được tổ chức nhằm thảo luận và thống nhất để thông qua các nội dung dự kiến sau:

- Thông qua các Báo cáo 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;
- Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;
- Thông qua các nội dung khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan.

C. DIỄN BIẾN CỦA ĐHĐCĐ

I. Thủ tục khai mạc và thông qua Chương trình, nhân sự và các vấn đề khác tại ĐHĐCĐ:

1.1. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông:

Bà Nguyễn Thị Bình - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách cổ đông Công ty đã báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự và tính hợp lệ của ĐHĐCĐ. Theo đó, ĐHĐCĐ được diễn ra hợp lệ với số cổ đông, người được ủy quyền đại diện cho số cổ phần có quyền biểu quyết nêu tại phần B.II.2.1 Biên bản này.

1.2. Giới thiệu Đoàn Chủ tịch:

Ban Tổ chức ĐHĐCĐ đã giới thiệu Đoàn Chủ tịch gồm các thành viên sau:

- Ông Trịnh Nguyên Khánh, Thành viên HĐQT – Chủ tọa ĐHĐCĐ
- Ông Đỗ Quang Hải, Thành viên HĐQT – Thành viên Đoàn Chủ tịch

1.3. Khai mạc ĐHĐCĐ:

Chủ tọa cuộc họp tuyên bố khai mạc ĐHĐCĐ vào thời gian và địa điểm như nêu tại mục B.I Biên bản này.

1.4. Chỉ định Ban Thư ký và thông qua Ban kiểm phiếu

- Chủ tọa ĐHĐCĐ chỉ định Ban Thư ký đại hội:
 - + Bà Lê Thị Thúy An – Trưởng Ban Thư ký
- Chủ tọa ĐHĐCĐ đề cử Ban Kiểm phiếu gồm 02 thành viên:
 - + Bà Nguyễn Thị Bình – Trưởng ban Ban Kiểm phiếu;
 - + Bà Nguyễn Minh Thái Dương – Thành viên Ban Kiểm phiếu.

Các cổ đông dự họp đã thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu ĐHĐCĐ với tỷ lệ tán thành: 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự ĐHĐCĐ.

1.5. Thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết tại ĐHĐCĐ:

Theo điều hành của Chủ tọa, các cổ đông tham dự họp đã thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết tại ĐHĐCĐ với tỷ lệ tán thành: 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm được ĐHĐCĐ thông qua và áp dụng tại ĐHĐCĐ. Chủ tọa ĐHĐCĐ, ông Đỗ Quang Hải thay mặt ĐHĐCĐ ký thông qua các Quy chế này.

1.6. Thông qua nội dung Chương trình ĐHĐCĐ:

Theo điều hành của Chủ tọa, các cổ đông đã biểu quyết thông qua toàn bộ nội dung Chương trình ĐHĐCĐ với tỷ lệ tán thành đạt 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

II. Phần trình bày các Báo cáo, Tờ trình tại ĐHĐCĐ:

ĐHĐCĐ đã nghe phần trình bày các Báo cáo và Tờ trình sau:

1. Ông Đỗ Quang Hải – Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc thay mặt Ban Tổng Giám đốc trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026;
2. Bà Đặng Thùy Linh – Thành viên HĐQT trình bày 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;
3. Bà Nguyễn Minh Hiếu – Trưởng Ban kiểm soát trình bày 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 và Tờ trình số 01/2026/BKS-TTr của Ban kiểm soát;
4. Bà Đặng Thùy Linh – Thành viên HĐQT thay mặt HĐQT trình bày các Tờ trình của HĐQT từ số 01 đến số 04/2026/HĐQT-TTr.
5. Bà Đặng Thùy Linh – Thành viên HĐQT thay mặt HĐQT trình bày Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập.

III. Thảo luận về các Báo cáo và các Tờ trình của HĐQT, BKS:

ĐHĐCĐ không có ý kiến khác và thống nhất nội dung các Báo cáo và các Tờ trình của HĐQT, BKS được trình bày và ĐHĐCĐ chuyển sang phần biểu quyết.

IV. Biểu quyết thông qua các nội dung tại các Báo cáo và các Tờ trình của HĐQT, BKS:

Trước thời điểm bỏ Phiếu biểu quyết của Công ty, Ban kiểm phiếu nhận kết quả cập nhật cổ đông tham dự ĐHĐCĐ như sau:

Tại thời điểm 15 giờ 15 phút, Tổng số **86.480.032** cổ đông tham dự trực tiếp và thông qua người được ủy quyền đại diện cho **86.480.032** phiếu biểu quyết, chiếm **95,56 %** tổng số phiếu biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 20/04/2026.

Tiếp theo, Ban Kiểm phiếu hướng dẫn cổ đông thực hiện biểu quyết theo đúng quy định tại Quy chế tổ chức và biểu quyết.

Ban kiểm phiếu đã tiến hành các thủ tục kiểm phiếu ngay sau quá trình bỏ phiếu theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các Quy chế tổ chức và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

V. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu kín:

Trường Ban kiểm phiếu – Bà Nguyễn Thị Bình đã báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết ngay tại ĐHĐCĐ.

5.1 Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

Đại hội đồng cổ đông đã tiến hành bỏ phiếu kín để biểu quyết thông qua các Tờ trình của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát. Kết quả như sau:

(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.

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

(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.

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

- ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

(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.**

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

(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).**

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

(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).**

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:

- ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

(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).

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

(7) 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)

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

- ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

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

- ❖ Tổng số Phiếu phát ra: 86.480.032 Phiếu tương đương với 86.480.032 phiếu biểu quyết, chiếm 95,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- ❖ Tổng số Phiếu thu về: 86.480.032 Phiếu. Trong đó:
 - ✓ Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
 - ✓ Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
 - ✓ Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

VII. Các Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua:

- 7.1. Căn cứ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và biểu quyết tại ĐHĐCĐ và theo kết quả kiểm phiếu biểu quyết, các nội dung sau đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua và có hiệu lực kể từ thời điểm được thông qua:

STT	Nội dung được thông qua
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 2025 (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)

STT	Nội dung được thông qua
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)
7.	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)
8.	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (Theo Tờ trình số 01/2026/BKS-TTr ngày 28/04/2026)

VIII. Công bố và biểu quyết thông qua Biên bản họp ĐHĐCĐ

Thư ký cuộc họp trình bày Biên bản họp ĐHĐCĐ ghi nhận các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua.

Biên bản họp ĐHĐCĐ được ghi chép trực tiếp tại cuộc họp. Chủ tọa ghi nhận không có nội dung đề nghị nào của cổ đông, người đại diện của cổ đông và người tham dự khác về việc cho phép được ghi âm, ghi hình tại cuộc họp theo Quy chế đã được toàn thể Đại hội thông qua tại cuộc họp.

Theo điều hành của Chủ tọa, các cổ đông đã biểu quyết thông qua toàn bộ nội dung Biên bản họp ĐHĐCĐ với tỷ lệ tán thành đạt 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự ĐHĐCĐ.

Trên cơ sở Biên bản họp này, Chủ tọa Đại hội hoàn thiện, ban hành và công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 theo đúng quy định.

Cuộc họp kết thúc vào hồi 16 giờ 06 phút cùng ngày.

Chủ tọa và Thư ký cuộc họp ĐHĐCĐ ký tên vào Biên bản này.

TM. BAN THƯ KÝ

Lê Thị Thúy An

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



Trịnh Nguyễn Khánh

Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2026

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 Đỗ Quang Hải
2. Bà Đặng Thùy Linh

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



TRỊNH NGUYỄN KHÁNH

Số: 01/2026/TGD-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 đặt 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 sắp 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



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 đốc 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

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Về 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

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”) xin báo cáo Hội đồng Quản trị về 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 như sau:

1. 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 Hội đồng Quản trị, 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.

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

Đánh giá về hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025, thành viên độc lập nhận định như sau: Hội đồng Quản trị Công ty luôn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị, đảm bảo việc tổ chức, hoạt động, ban hành nghị quyết, quyết định tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị diễn ra khách quan, trung thực, giải quyết kịp thời các vấn đề của Công ty.

Trân trọng kính trình.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP


VŨ NGỌC TÚ

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



Vũ Hoàng Linh

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

Số: 03/2026/HĐQT-TTtr

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 đề 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

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.



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH NINH VÂN BAY**

Số: 01/2026/BKS-TTr

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

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 Ủy 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

Số: 01/2026 BKS-BC

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

**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**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Du Lịch Ninh Vân Bay**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát (“**BKS**”) theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“**Công ty**”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2026 về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025, phương hướng nhiệm vụ hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm soát, cụ thể như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1.1. Cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030 hoạt động gồm 03 thành viên. Theo đó, cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát từ khi được bầu đến hiện nay gồm:

- Bà Nguyễn Minh Hiếu - Trưởng ban
- Ông Bùi Ngọc Sơn - Thành viên
- Bà Bùi Hải Yến - Thành viên

1.2. Các hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên trong năm 2025

Năm 2025, BKS đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, giám sát chặt chẽ các hoạt động kinh doanh và tài chính. Cụ thể, BKS đã thực hiện các công việc sau:

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) bổ nhiệm theo ủy quyền của Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
- Giám sát hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty, lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác hàng quý, xác định nội dung trọng điểm cho từng hoạt động đầu tư hay vận hành để xây dựng nội dung kiểm soát phù hợp.
- Tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT hàng quý, đóng góp ý kiến về những vấn đề quan trọng trong hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- Kiểm tra, rà soát thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025, đánh giá kết quả đạt được và những chỉ tiêu chưa hoàn thành.
- Đánh giá công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”) đảm bảo các hoạt động được triển khai đúng theo Điều lệ Công ty và các Nghị quyết đã ban hành.

- Rà soát, đề xuất điều chỉnh quy chế nội bộ phù hợp với tình hình thực tế và quy định pháp luật.
- Kiểm soát Báo cáo tài chính bán niên và năm 2025 đảm bảo báo cáo được lập theo chuẩn mực, phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của ĐHĐCĐ.

Các Kiểm soát viên đã phát huy năng lực chuyên môn, kinh nghiệm trong việc giám sát hoạt động tài chính, quản lý và điều hành của HĐQT và Ban TGD để hoàn thành nhiệm vụ của ĐHĐCĐ giao, thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, góp phần cùng HĐQT và Ban TGD hoàn thành nhiệm vụ mà Nghị quyết ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh do Công ty cung cấp và quá trình làm việc của các Kiểm soát viên, BKS đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:

2.1. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các nghị quyết HĐQT, bao gồm:

- Giám sát việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc thực hiện 08 nghị quyết, quyết định của HĐQT để thực hiện kế hoạch kinh doanh cũng như các nội dung mà ĐHĐCĐ thường niên 2025 đã thông qua. Theo đánh giá của BKS:
 - + Về hình thức, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp và ban hành Nghị quyết theo đúng trình tự thủ tục, phù hợp chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT theo Điều lệ Công ty.
 - + Về nội dung, các quyết định của HĐQT là phù hợp với định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Chủ tịch HĐQT cùng các thành viên HĐQT đã chủ động triển khai nhiệm vụ, ban hành các quyết định kịp thời để hỗ trợ Ban TGD trong việc điều hành hoạt động kinh doanh.
- Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định đối với doanh nghiệp niêm yết.
- Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã bám sát và thực thi nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông. Thông qua việc tối ưu hóa vận hành và mở rộng thị trường, Công ty đã ghi nhận những kết quả kinh doanh khởi sắc, cụ thể:
 - + **Về kết quả kinh doanh hợp nhất:** Với nỗ lực đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị và khai thác hiệu quả cả thị trường nội địa lẫn quốc tế, doanh thu thuần hợp nhất đạt gần **467 tỷ đồng**, tăng trưởng **13,7%** so với năm 2024. Kết quả này đã xuất sắc vượt **5%** so với kế hoạch đề ra (kế hoạch là 410,7 tỷ đồng). Qua đó, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt con số ấn tượng là **68,3 tỷ đồng**, khẳng định đà phục hồi và phát triển bền vững của hệ thống.
 - + **Về kết quả kinh doanh tại Công ty mẹ:** Báo cáo tài chính riêng ghi nhận mức lợi nhuận sau thuế đạt **22,4 tỷ đồng**. Sự gia tăng đáng kể về doanh thu hoạt động tài

chính và lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ nguồn cổ tức ổn định từ các công ty con.

- + **Về công tác quản trị và tối ưu chi phí:** Bên cạnh việc tăng trưởng doanh thu, điểm sáng trong năm qua là việc triển khai quyết liệt các giải pháp kiểm soát chi phí và tối ưu hóa bộ máy vận hành, tạo tiền đề vững chắc cho hiệu quả lợi nhuận thực tế của Công ty.

Nhìn chung, năm 2025 đánh dấu sự thành công của Ban Tổng Giám đốc trong việc duy trì đà tăng trưởng doanh thu thuần và đảm bảo các mục tiêu tài chính cốt lõi theo đúng định hướng chiến lược đã được phê duyệt.

2.2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

a) Về việc thực hiện chế độ kế toán và báo cáo tài chính

Các BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025 được lập trên cơ sở lựa chọn và áp dụng chính sách kế toán phù hợp, nhất quán, đảm bảo tuân thủ đúng các chuẩn mực kế toán hiện hành.

Công ty đã thực hiện đầy đủ công tác tài chính, kế toán, lập và kiểm toán báo cáo quyết toán tài chính năm 2025 tại các Công ty thành viên và Công ty mẹ.

Công ty thực hiện công tác hạch toán kế toán theo đúng quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam các số liệu tài chính được ghi nhận đầy đủ, chính xác từ việc tổng hợp số liệu chi tiết của các chứng từ gốc hợp pháp, hợp lý, hợp lệ, báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và của Công ty mẹ năm 2025 được lập đồng thời theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các chế độ quản lý tài chính.

b) Kết quả công tác hạch toán kế toán và tình hình tài chính của Công ty

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được Ban TGD Công ty lập và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) với ý kiến của đơn vị kiểm toán xác nhận: báo cáo tài chính riêng/hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/hợp nhất.

c) Các chỉ tiêu cơ bản theo Báo cáo tài chính năm 2025 như sau:

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	BCTC riêng kiểm toán	BCTC hợp nhất kiểm toán
1	Doanh thu thuần	-	467.282
2	Doanh thu hoạt động tài chính	46.143	9.902
3	Lợi nhuận gộp	-	265.207
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	22.248	95.438

STT	Chỉ tiêu	BCTC riêng kiểm toán	BCTC hợp nhất kiểm toán
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	22.441	95.130
6	Lợi nhuận sau thuế	22.441	68.276
7	Tài sản ngắn hạn	16.975	194.748
8	Tài sản dài hạn	743.109	887.055
9	Nợ phải trả	293.848	527.055
10	Vốn chủ sở hữu	466.236	554.748
11	Tổng cộng tài sản	760.084	1.081.803

III. THÙ LAO CỦA BKS TRONG NĂM 2025

Theo đúng kế hoạch thù lao Ban Kiểm soát năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và nguyện vọng của các thành viên Ban Kiểm soát, các thành viên Ban Kiểm soát sẽ nhận mức thù lao là 0 đồng cho năm 2025. Do đó, Công ty không thực hiện chi trả thù lao hoạt động năm 2025 cho các thành viên BKS.

IV. SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VỚI HĐQT, BAN TGD VÀ CÁC CỔ ĐÔNG

- BKS đã nhận được đầy đủ các thông tin và nghị quyết của HĐQT, Báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.
- Đại diện Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp quan trọng của Ban TGD Công ty; được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Kiểm soát viên tham gia các phiên họp/lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT, trên cơ sở đó kịp thời theo sát các hoạt động của Công ty và việc thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT. Ban Kiểm soát được Ban TGD cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty khi có yêu cầu bằng văn bản.
- BKS duy trì độc lập trong hoạt động kiểm tra giám sát của mình. Trong năm, BKS cũng chưa nhận được kiến nghị nào của cổ đông đối với chỉ đạo và điều hành của HĐQT, BKS, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác của Công ty.

V. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS, TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS VÀ CÁC KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ CỦA BKS

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công

ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy chế nội bộ có liên quan, BKS trong năm 2025 đã nỗ lực hoàn thành các công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ.

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức họp 01 cuộc họp định kỳ và thường xuyên duy trì các nội dung họp ngắn, bất thường qua hình thức trực tuyến, điện thoại để phối hợp triển khai công việc giữa các thành viên được hiệu quả, và kịp thời trao đổi thông tin trong quá trình kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty.

5.1. Kết luận của Ban Kiểm soát

- Năm 2025, HĐQT và Ban TGD Công ty tổ chức thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp và tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Với sự nỗ lực của HĐQT và Ban TGD, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 đã tiếp tục thể hiện sự phát triển của Công ty.
- BKS đánh giá cao kết quả công tác của HĐQT và Ban TGD trong năm 2025 khi bám sát khuôn khổ pháp lý và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Trong bối cảnh thị trường và thiên tai gây nhiều khó khăn cho sản xuất kinh doanh, sự điều hành quyết liệt, kịp thời của Ban lãnh đạo đã giúp Công ty duy trì ổn định hoạt động đầu tư và kinh doanh.

5.2. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

- Công ty cần tiếp tục duy trì và đẩy mạnh việc kiện toàn hệ thống quản lý và nhân sự nhằm đáp ứng với quy mô hiện tại cũng như định hướng phát triển trong tương.
- Đối với tổng khoản dự phòng phải thu khó đòi 5,9 tỷ đồng tính đến 31/12/2025 (bao gồm các khoản nợ tại Công ty BIM Sài Gòn, CLB Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay và Phú Thạch Hưng). Theo trao đổi với Ban TGD, BKS nhận thấy khả năng thu hồi là cực kỳ thấp. Ban TGD cần thực hiện rà soát pháp lý cuối cùng và xem xét phương án xóa sổ các khoản công nợ này trên Báo cáo tài chính theo đúng quy định pháp luật. Việc này sẽ giúp phản ánh thực chất giá trị tài sản và làm sạch bảng cân đối kế toán.
- Với chi phí lãi vay lên tới 19,9 tỷ đồng trong năm 2025 (chủ yếu từ lãi trái phiếu), áp lực tài chính đang ở mức cao. Ban TGD cần chủ động xây dựng lộ trình tái cấu trúc các khoản vay, tìm kiếm các nguồn vốn có chi phí thấp hơn hoặc đàm phán lại lãi suất để giảm bớt gánh nặng tài chính, đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh cốt lõi.
- Số liệu tại 31/12/2025 cho thấy nợ ngắn hạn (27,4 tỷ đồng) đang vượt xa tài sản ngắn hạn (17 tỷ đồng). Đây là dấu hiệu của sự mất cân đối tài chính nghiêm trọng. Ban TGD phải xây dựng kịch bản dòng tiền chi tiết cho 12 tháng tới. Ưu tiên hàng đầu là cải thiện hiệu quả kinh doanh để tạo dòng tiền nội tại, đồng thời đẩy mạnh các kênh huy động vốn từ tổ chức tín dụng và các đối tác chiến lược để đảm bảo khả năng thanh toán.
- Trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt của ngành nghỉ dưỡng, việc duy trì vị thế là bắt buộc. Ban TGD cần tập trung nguồn lực vào các chiến dịch marketing mục tiêu tại các thị trường quốc tế trọng điểm. Đặc biệt, cần có chiến lược bán hàng chuyên biệt dành cho phân khúc khách hàng thượng lưu (Ultra-high-net-worth) để tối ưu hóa giá phòng bình quân (ADR) và tỷ lệ lấp đầy, từ đó trực tiếp cải thiện biên lợi nhuận.
- Công ty cần tiếp tục tìm kiếm các giải pháp huy động vốn, tiếp cận các nhà đầu tư, tổ chức tín dụng nhằm đảm bảo duy trì nguồn lực tài chính ổn định, hỗ trợ cho sự phát triển dài hạn của Công ty.

VI. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NĂM 2026

6.1. Nhiệm vụ chung

- Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.
- Trong năm 2026, Ban kiểm soát sẽ duy trì công tác kiểm soát định kì theo điều lệ của công ty và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, lấy ngăn ngừa làm mục tiêu chính, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và Luật doanh nghiệp, góp phần làm cho đơn vị ngày càng phát triển và đạt hiệu quả kinh doanh, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, quyền lợi của người lao động.

6.2. Nhiệm vụ cụ thể

- Phân công cụ thể và hợp lý công việc của các thành viên trong Ban kiểm soát, phụ trách kiểm soát hoạt động quản trị, điều hành, đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong kiểm soát hoạt động với HĐQT và Ban TGD.
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ của Công ty.
- Kiểm soát việc triển khai thực hiện các quy chế nội bộ, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, & các nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã được Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- Kiểm tra giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.
- Đảm bảo đại diện Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình quản trị và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời đưa ra các cảnh báo kịp thời đảm bảo lợi ích của cổ đông.
- Kiểm soát các báo cáo tài chính trong năm tài chính 2026, thẩm định Báo cáo tài chính, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý, 6 tháng và cả năm 2026 của Công ty.
- Kiểm soát tình hình góp vốn và tham gia quản lý vốn góp, hiệu quả vốn góp vào các công ty con của Công ty.
- Giám sát tình hình thực hiện các Dự án đầu tư.
- Phân tích đánh giá tình hình tài chính, tình hình quản lý, sử dụng vốn, hiệu quả hoạt động và khả năng thanh toán nợ của Công ty, từ đó kịp thời đưa ra các đề xuất, cảnh báo hỗ trợ hoạt động quản trị của HĐQT và Ban TGD.
- Thực hiện các công việc khác quy định tại quy chế, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.
- Thực hiện các báo cáo định kỳ của Ban kiểm soát.

Trên đây là Báo cáo về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và phương hướng và nhiệm vụ năm 2026, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN MINH HIẾU

No: 01/2026/TGD-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;

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



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**



DO QUANG HAI



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.

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.



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



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**

MR. VU HOANG LINH

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

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.



**(C/B) BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN**

MR. VU HOANG LINH

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**

MR. VU HOANG LINH





**NINH VAN BAY TRAVEL REAL
ESTATE JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

No: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

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;
- Archive.

**ON BEHALF OF THE GENERAL
MEETING OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN OF THE MEETING**



VU HOANG 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

**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU
CÁC NỘI DUNG BIỂU QUYẾT VÀ BẦU CỬ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026**

Kính thưa: Quý vị cổ đông

Hôm nay, Thứ sáu, ngày 29/05/2026, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay được tổ chức tại Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội.

A. Ban kiểm phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua gồm:

1. Nguyễn Thị Bình - Trưởng ban
2. Bà Nguyễn Minh Thái Dương - Thành viên

Ban Kiểm phiếu đã tiến hành kiểm phiếu biểu quyết thông qua các nội dung trong chương trình nghị sự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay được các cổ đông/người đại diện cổ đông thực hiện với tinh thần khách quan, trung thực.

B. Nội dung Kiểm phiếu biểu quyết các vấn đề xin ý kiến Đại hội:

Tổng số phiếu biểu quyết tham dự Đại hội: 86.480.032 phiếu

Tổng số phiếu biểu quyết đã thực hiện kiểm đếm: 86.480.032 phiếu, tương ứng 100% phiếu biểu quyết tham dự

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

Nội dung 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

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Nội dung 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

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

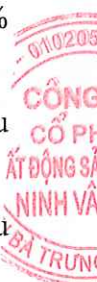
Nội dung 3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Nội dung 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)

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Nội dung 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)



- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Nội dung 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)

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Nội dung số 7. 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)

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.
- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Nội dung số 8. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (Theo Tờ trình số 01/2026/BKS-TTr ngày 28/04/2026)

- Tổng số Phiếu hợp lệ: 86.480.032 Phiếu, tương ứng 86.480.032 phiếu biểu quyết.
- Tổng số Phiếu không hợp lệ: 0 Phiếu, tương ứng 0 phiếu biểu quyết.



- Số Phiếu tán thành: 86.480.032 Phiếu, tương đương 86.480.032 phiếu biểu quyết chiếm 100 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không tán thành: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Số Phiếu không có ý kiến: 0 Phiếu, tương đương 0 phiếu biểu quyết chiếm 0 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Việc kiểm phiếu được kết thúc vào hồi 16 h00 phút ngày 29 tháng 05 năm 2026.

Các thành viên Ban kiểm phiếu cam kết và chịu trách nhiệm về tính chính xác và đúng đắn của các thông tin và số liệu được trình bày tại Biên bản kiểm phiếu này.

Biên bản kiểm phiếu này được công bố tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và lưu lại tại Công ty theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

CÁC THÀNH VIÊN THAM GIA KIỂM PHIẾU

TRƯỞNG BAN KIỂM PHIẾU

NGUYỄN THỊ BÌNH

THÀNH VIÊN BAN KIỂM PHIẾU

NGUYỄN MINH THÁI DƯƠNG



THÔNG BÁO THAY ĐỔI NHÂN SỰ

(Mẫu dùng cho các trường hợp bổ nhiệm và/hoặc miễn nhiệm/từ nhiệm)

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo Nghị quyết số 01/2026 NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2026 của Hội đồng Cổ đông tại Đại hội Cổ đông thường niên Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Du Lịch Ninh Vân Bay, chúng tôi trân trọng thông báo việc thay đổi nhân sự của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Du Lịch Ninh Vân Bay như sau:

Miễn nhiệm:

- Ông: **Đỗ Quang Hải**
- Không còn đảm nhận chức vụ: TV HĐQT
- Lý do miễn nhiệm (nếu có): lý do cá nhân
- Ngày bắt đầu có hiệu lực: 29/05/2026
- Bà: **Đặng Thùy Linh**
- Không còn đảm nhận chức vụ: TV HĐQT
- Lý do miễn nhiệm (nếu có): lý do cá nhân
- Ngày bắt đầu có hiệu lực: 29/05/2026

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/06/2026 tại đường dẫn: <https://ninhvanbay.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-cong-bo/>

Tài liệu đính kèm:

- Nghị quyết của Hội đồng Cổ đông tại ĐHCĐ thường niên về việc miễn nhiệm TV HĐQT

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



VŨ HOÀNG LINH