

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 VĂN BAY

A. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VĂN 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 Văn 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 (“HDQT”), Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát (“BKS”) tham dự cuộc họp gồm có:

- Ông Đỗ Quang Hải – Thành viên HDQT – 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:

Trưởng 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.

BAN TÀI CHÍNH
 NGUYỄN VĂN
 10-

- ✓ 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)

H. J. N. U. L. K. 3AY 19.

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

PHỤ LỤC

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG, NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN THAM DỰ

**cập nhật lúc 15h15p (trước thời điểm bỏ phiếu biểu quyết và bầu cử)*

STT	HỌ VÀ TÊN NGƯỜI THAM DỰ	HÌNH THỨC THAM DỰ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	SỐ CỔ PHẦN ĐƯỢC ỦY QUYỀN
1	Công ty Cổ phần NVT Holdings	Trực tiếp (Ông Đỗ Quang Hải - người đại diện theo pháp luật tham dự trực tiếp)	42.626.360	
2	Trịnh Nguyên Khánh	Nhận ủy quyền từ cổ đông Công ty Cổ phần NVT Holdings		42.626.360
3	Đỗ Quang Hải	Nhận ủy quyền từ cổ đông Đồng Điểm Nga My		897.700
4	Đỗ Quang Hải	Nhận ủy quyền từ cổ đông Đỗ Thị Thúy Hương		309.600
5	Phan Hữu Lợi	Trực tiếp	20.000	
6	Trần Thảo Ngân	Trực tiếp	5	
7	Nguyễn Tuấn Anh	Trực tiếp	2	
8	Nguyễn Văn Thịnh	Trực tiếp	3	
9	Nguyễn Thị Thu Yến	Trực tiếp	2	
TỔNG CỘNG			42.646.372	43.833.660
TỔNG CỘNG 2 HÌNH THỨC THAM DỰ			86.480.032	

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 (đề 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 sấp xỉ 55 tỷ đồng, tăng 19,2% so với năm trước.

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

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

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

a) Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

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

b) Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

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

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

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

2.2. Kế hoạch đầu tư trong năm 2026:

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

- Tiếp tục chỉ đạo công tác chuẩn bị và kế hoạch triển khai các dự án trọng điểm là Dự án Six Senses Giai đoạn 2 của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt tại Mũi Né của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt;
- Đẩy mạnh nghiên cứu và phát triển các sản phẩm nghỉ dưỡng cao cấp tại Six Senses Ninh Vân Bay, hướng tới tạo ra các sản phẩm khác biệt, nâng cao trải nghiệm và thu hút phân khúc khách hàng cao cấp;
- Trên cơ sở kế hoạch tạm đóng của 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 (“**HDQT**”) 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 HDQT 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 HDQT, 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, HDQT 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 HDQT. 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 HDQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết quan trọng (Phụ lục số 01 kèm theo Báo cáo này).

Trong năm 2025, HDQT 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 HDQT, qua đó đảm bảo tính kịp thời và hiệu quả trong công tác chỉ đạo, điều hành.

Cụ thể, trong năm 2025, HDQT đã tổ chức 08 cuộc họp, ban hành 08 Nghị quyết về các vấn đề thuộc thẩm quyền, quyết định của HDQT. Ngoài các cuộc họp chính thức, các thành viên HDQT 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 HDQT năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và nguyện vọng của các thành viên HDQT, mức thù lao của HDQT 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 HDQT.

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 phân 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 phân 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 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 (“HDQT”) 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 HDQT 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 HDQT 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.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN MINH HIẾU

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.

Số: 03/2026/HĐQT-TT

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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ 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

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 (“HDQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) năm 2025 và kế hoạch tổng mức thù lao HDQT, 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 HDQT và BKS cùng là 0 VNĐ (0 đồng).
- Tổng mức thù lao đã chi trả đối với thành viên HDQT 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, HDQT 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 HDQT	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: 01/2026/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH
NINH VÂN BAY
C. HAI BÀ TRUNG - HÀ NỘI



Vũ Hoàng Linh

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

Ha Noi, April 28, 2026

REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS

(Re: Approval of the selection of a list of audit firms to audit the 2026 Financial Statements)

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

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

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

1. Selection criteria:

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

2. Implementation:

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

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

Recipient:

- As to;
- Archive.

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


NGUYEN MINH HIEU

No: 01/2026/HDQT ĐL-BC

Hanoi, April 28, 2026

REPORT OF THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

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

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

1. Activities of the Independent Board Member

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

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

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

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

Respectfully submitted.

**INDEPENDENT MEMBER OF THE
BOARD OF DIRECTORS**


VU NGOC TU

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;



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

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

1.1. Consolidated Business Results:

(Unit: VND Million)

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

1.2. Parent Company's Business Results:

(Unit: VND Million)

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

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

1.3. Performance of Investments in Subsidiaries:

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

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

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

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

II. THE COMPANY'S BUSINESS PLAN FOR 2026

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

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

2.1. Key Business Targets of the Company in 2026:

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

- Consolidated net revenue: VND 496,374,000,000
- Consolidated net profit after tax: VND 80,372,000,000
- Parent Company's financial income: VND 54,996,000,000
- Parent Company's net profit after tax: VND 33,389,000,000

a) Consolidated Business Results:

(Unit: VND Million)

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

3	Consolidated Net Profit After Tax	80.372	68.276
---	-----------------------------------	--------	--------

b) Parent Company's Business Results:

(Unit: VND Million)

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

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

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

2.2. Investment Plan for 2026:

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

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

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

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

Thank you./.

Recipients:

- As above;
- Archives.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
MANAGEMENT
GENERAL DIRECTOR**



DO QUANG HAI



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. Do Quang Hai
2. Ms. Dang Thuy Linh



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



The signature is written in blue ink over two red circular stamps. The left stamp is for the company: "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HINH VÂN BAY" with registration number "0402051941 - C.T. TP. HÀ NỘI - TP. HÀ NỘI". The right stamp is for the branch: "CÔNG TY HẠN TRÁCH ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HINH VÂN BAY" with registration number "051941 - C.T. TP. HÀ NỘI".

TRINH NGUYEN KHANH

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No: 01/2026/ĐHĐCĐ-BB

Hanoi, May 29, 2026

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

A. COMPANY INFORMATION

Company name: **NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE JOINT STOCK
COMPANY (“Company”)**

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

Enterprise Registration Certificate No: 0102051941 issued by the Hanoi Department of
Planning and Investment on September 26, 2006

B. TIME, VENUE, PARTICIPANTS AND PURPOSE OF THE MEETING

I. TIME AND VENUE:

At 14:00 on May 29, 2026, at 19th Floor, Vinaconex Building, No. 34 Lang Ha, Lang Ward,
Hanoi City, the Company held the 2026 Annual General Meeting of Shareholders (“AGM”)

II. PARTICIPANTS:

2.1. Shareholders and authorized representatives:

As of 14:00, there were **07** shareholders present in person or by proxy, representing **86,480,032**
voting shares, accounting for **95.56%** of the total voting shares of the Company, based on the
list of shareholders finalized on April 20, 2026.

The AGM met the legal and charter-based quorum requirements.

As of 15:00, there were **08** shareholders present in person or by proxy, representing **86,480,032**
voting shares, accounting for **95.56%** of the total voting shares of the Company, based on the
list of shareholders finalized on April 20, 2026.

**2.2. Representatives of the Board of Directors, Board of Management, and Board of
Supervisors**

The members of the Board of Directors (“BOD”), Board of Management, and Board of
Supervisors (“BOS”) attending the meeting included:

- Mr. Do Quang Hai – Member of the BOD – CEO

- Mr. Trinh Nguyen Khanh – Member of the BOD
- Ms. Dang Thuy Linh – Member of the BOD
- Ms. Nguyen Minh Hieu – Head of the Board of Supervisors
- Ms. Le Thi Thuy An – Chief Accountant

III. PURPOSE OF THE AGM

The AGM was convened to discuss and approve the following matters:

- Reports of the Board of Directors, Board of Management, and Board of Supervisors;
- Reports submitted by the BOD and Board of Supervisors;
- Audited financial statements for FY2025;
- Other issues in accordance with the Company Charter and relevant laws.

C. PROCEEDINGS OF THE AGM

I. Opening Procedures and Approval of Agenda, Personnel, and Other Matters:

1.1. Verification of shareholder eligibility:

Ms. Nguyen Thi Binh, Head of the Shareholder Eligibility Verification Committee, reported the results of verifying the legitimacy of shareholders attending the AGM. Accordingly, the AGM was lawfully convened with shareholders and authorized representatives holding the voting shares specified in Section B.II.2.1 of these Minutes.

1.2. Introduction of the Presidium:

The Organizing Committee introduced the Presidium consisting of:

- Mr. Trinh Nguyen Khanh, Member of the Board of Directors – Chairman of the AGM
- Mr. Do Quang Hai, Member of the Board of Directors – Member of the Presidium

1.3. Opening of the AGM:

The Chairman declared the opening of the AGM at the time and place specified in Section B.I of these Minutes.

1.4. Appointment of the Secretariat and Approval of the Vote Counting Committee

- The Chairman appointed the Secretariat of the AGM:
 - + Ms. Le Thi Thuy An – Head of the Secretariat
- The Chairman proposed the Vote Counting Committee consisting of 2 members:
 - + Ms. Nguyen Thi Binh – Head of the Vote Counting Committee;
 - + Ms. Nguyen Minh Thai Duong – Member of the Vote Counting Committee.

The shareholders approved the composition of the Vote Counting Committee with 100% of the votes of attending shareholders.

1.5. Approval of the AGM's Organizational and Voting Regulations:

As directed by the Chairman, the shareholders approved the Organizational and Voting Regulations of the AGM with a 100% approval rate.

These Regulations took effect immediately upon approval and were signed by Mr. Do Quang Hai, Chairman of the AGM, on behalf of the shareholders.

1.6. Approval of the AGM Agenda:

As directed by the Chairman, the shareholders voted to approve the entire agenda of the General Meeting of Shareholders with a 100% approval rate of the total voting shares held by the attending and voting shareholders.

II. Presentation of Reports at the AGM:

The General Meeting of Shareholders listened to the presentation of the following reports:

1. Mr. Do Quang Hai – Member of the Board of Directors, on behalf of the Board of Management, presented the Report of the Board of Management on the business performance in 2025 and the business plan for 2026;
2. Ms. Dang Thuy Linh – Member of the Board of Directors presented the Report of the Board of Directors on the performance of the Board in 2025 and its objectives and plans for 2026;
3. Ms. Nguyen Minh Hieu – Head of the Board of Supervisors presented the Report of the Board of Supervisors on the results of supervision over the Company's activities in 2025 and the Board of Supervisors's work plan for 2026, along with Report No. 01/2026/BKS-TTr of the Board of Supervisors;
4. Ms. Dang Thuy Linh – Member of the Board of Directors, on behalf of the Board of Directors, presented Report No. 01 to No. 04/2026/HĐQT-TTr.
5. Ms. Dang Thuy Linh – Member of the Board of Directors, on behalf of the Board of Directors, presented Report of the independent member of the Board of Directors.

III. Discussion on the Reports of the Board of Directors and the Board of Supervisors:

The General Meeting of Shareholders had no further comments and unanimously agreed with the contents of the Reports presented by the Board of Directors and the Board of Supervisors. The meeting then proceeded to the voting session.

IV. Voting on the contents of the Reports of the Board of Directors and the Board of Supervisors:

Before the Company proceeded with the voting, the Vote Counting Committee recorded the updated number of shareholders attending the AGM as follows:

As of 15:15, a total of **86,480,032** shares were represented by shareholders attending in person and by authorized representatives, accounting for **95.56%** of the total voting shares of the Company, based on the list of shareholders finalized on April 20, 2026.

Following this, the Vote Counting Committee provided guidance to shareholders on the voting procedures in accordance with the Organizational and Voting Regulations.

The Vote Counting Committee conducted the vote counting procedures immediately after the voting process, in compliance with applicable laws, the Company's Charter, and the AGM's Organizational and Voting Regulations.

V. Vote Counting Results:

Ms. Nguyen Thi Binh – Head of the Vote Counting Committee, reported the vote counting results directly at the General Meeting of Shareholders.

5.1 Voting Results:

The General Meeting of Shareholders conducted a vote on the reports submitted by the Board of Directors and the Board of Supervisors. The results are as follows:

(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.

- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
- ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
 - ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
 - ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.

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

- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
- ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
 - ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.

- ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- (3) ***Approval of the Report of the Board of Supervisors on the results of supervision over the Company's operations in 2025 and the Board of Supervisors's work plan for 2026.***
- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
 - ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
 - ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
 - ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- (4) ***Approval of the Audited Financial Statements for the fiscal year 2025 (As Report No. 01/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026).***
- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
 - ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
 - ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
 - ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- (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 Report No. 02/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026).***
- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
 - ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.

- ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
 - ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- (6) ***Approval of the dismissal of members to the Board of Supervisors of the Company (As Report No. 03/2026/HDQT-TTr dated 28/04/2026)***
- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
 - ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
 - ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
 - ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- (7) ***Approval of the change of the Company's head office address (As Report No. 04/2026/HDQT-TTr dated 28/04/2026)***
- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
 - ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:
 - ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
 - ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
 - ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
 - ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
 - ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- (8) ***Approval of the selection of audit firms to perform the audit of the Company's financial statements for the year 2026 (As Report No. 01/2026/BKS-TTr dated 28/04/2026).***
- ❖ Total number of ballots issued: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 95.56% of the total voting shares of the Company.
 - ❖ Total number of ballots collected: 86,480,032 ballots, including:

- ✓ Valid ballots: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights.
- ✓ Invalid ballots: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights.
- ✓ Votes in favor: 86,480,032 ballots, equivalent to 86,480,032 voting rights, accounting for 100% of the total voting shares of shareholders attending and voting at the AGM.
- ✓ Votes against: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.
- ✓ Abstentions: 0 ballots, equivalent to 0 voting rights, accounting for 0%.

VII. Resolutions Adopted by the General Meeting of Shareholders:

7.1. Pursuant to applicable laws, the Company's Charter, the Organizational and Voting Regulations of the AGM, and the vote counting results, the following matters were approved by the 2026 Annual General Meeting of Shareholders and became effective as of the time of approval:

No.	Approved Matter
1.	Approval of the Report of the Board of Directors on its performance in 2025 and objectives and plans for 2026
2.	Approval of the Report of the Board of Management on the business performance in 2025 and the business plan for 2026
3.	Approval of the Report of the Board of Supervisors on the results of supervision over the Company's operations in 2025 and the Board of Supervisors' work plan for 2026
4.	Approval of the Audited Financial Statements for the fiscal year 2025 (As Report No. 01/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026)
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 Report No. 02/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026)
6.	Approval of the dismissal of members to the Board of Supervisors of the Company and the amendment of the Company's Charter (As Report No. 03/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026)
7.	Approval of the change of the Company's head office address (As Report No. 04/2026/HĐQT-TTr dated 28/04/2026)
8.	Approval of the list of audit firms to perform the audit of the Company's financial statements for 2026 (As Report No. 01/2026/BKS-TTr dated 28/04/2026)

VIII. Approval and Adoption of the Minutes of the General Meeting of Shareholders

The Secretary of the Meeting presented the Minutes of the AGM, which recorded the contents approved by the General Meeting of Shareholders.

The Minutes of the AGM were recorded live during the meeting. The Chairman noted that there were no requests from shareholders, shareholder representatives, or other attendees for permission to record or film the meeting, in accordance with the Organizational and Voting Regulations previously approved by the AGM.

As directed by the Chairman, the shareholders voted to approve the entire contents of the Minutes of the AGM with a 100% approval rate of the voting rights held by shareholders attending the meeting.

Based on this approved Minutes, the Chairman shall finalize, promulgate, and disclose the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders in accordance with applicable regulations.

The meeting was concluded at 16:06 on the same day.

The Chairman and the Secretary of the AGM signed this Minutes.

On behalf of the Secretariat



LE THI THUY AN

On behalf of the General Meeting of Shareholders

Chairman of the Meeting



The stamp is circular with a red border. The text inside the stamp includes 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN', 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN', 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN', and 'TP. HỒ CHÍ MINH'. There are also two stars on either side of the central text.

TRINH NGUYEN KHANH

Stamp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TP. HỒ CHÍ MINH

APPENDIX

**LIST OF SHAREHOLDERS AND AUTHORIZED REPRESENTATIVES
ATTENDING THE AGM**

** Updated at 15:15 (prior to the voting and election session)*

No.	Name of Attendee	Form of Attendance	Number of Shares Owned	Number of Shares Authorized
1	NVT Holdings JSC	In person (Mr. Do Quang Hai – legal representative attending directly)	42.626.360	
2	Trinh Nguyen Khanh	Authorized by shareholder NVT Holdings JSC		42.626.360
3	Do Quang Hai	Authorized by shareholder Dong Diem Nga My		897.700
4	Do Quang Hai	Authorized by shareholder Do Thi Thuy Huong		309.600
5	Phan Huu Loi	In person	20.000	
6	Tran Thao Ngan	In person	5	
7	Nguyen Tuan Anh	In person	2	
8	Nguyen Van Thinh	In person	3	
9	Nguyen Thi Thu Yen	In person	2	
TOTAL			42,646,372	43,833,660
Both Forms of Attendance			86,480,032	

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

No: 02/2026/HĐQT-TTr

Hanoi, April 28, 2026

REPORT OF BOARD OF DIRECTORS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recipients:

- As to;
- Archives.

**(O/B). BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN**



MR. VU HOANG LINH

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



	<p>Meeting of Shareholders.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Meeting of Shareholders.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--



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.



[Handwritten signature in blue ink]

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.



MR. VU HOANG LINH





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

