

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
và các công ty con

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 34

U.N.
BẮT
HAI B

U.N.
BẮT
HAI B

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) soát xét.

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	
Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch	
Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2026
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên	
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	
Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2026
Ban Kiểm soát	Chức vụ	
Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng ban Kiểm soát	
Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên	
Bà Bùi Hải Yến	Thành viên	
Ban Giám đốc	Chức vụ	
Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2026
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Trịnh Nguyên Khánh, Tổng Giám đốc.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Giám đốc được yêu cầu:

- Áp dụng chính sách kế toán thích hợp với các ước tính và xét đoán thận trọng, hợp lý và được áp dụng thống nhất;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Tập đoàn hiệu quả thông qua các quyết định trọng yếu có ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động và các đánh giá mà những quyết định và/hoặc hướng dẫn này đã được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

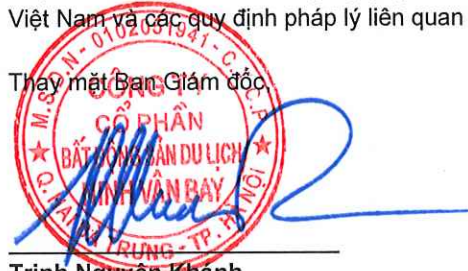
Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn, do vậy có những bước thích hợp để phòng ngừa và phát hiện gian lận và các điều bất thường.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng 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 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ

của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Số: 26-11-024-02

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 34.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)


Nguyễn Tuấn Nam

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0808-2023-068-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ (Phân loại lại)
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	201.602.434.261	194.748.186.678
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	87.624.975.735	74.491.183.442
Tiền		111	26.424.975.735	35.490.919.870
Các khoản tương đương tiền		112	61.200.000.000	39.000.263.572
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	69.932.128.634	77.878.241.678
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	6	123	69.932.128.634	77.878.241.678
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	19.105.779.193	21.434.951.068
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	131	4.961.829.770	7.185.459.011
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	132	18.704.415.227	19.120.886.967
Các khoản phải thu khác	9	135	6.655.193.619	6.344.264.513
Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	10	136	(11.215.659.423)	(11.215.659.423)
Hàng tồn kho	11	140	13.590.210.717	12.747.490.114
Hàng tồn kho		141	13.590.210.717	12.747.490.114
Tài sản ngắn hạn khác		160	11.349.339.982	8.196.320.376
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	161	7.658.769.841	4.317.838.018
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		162	3.622.791.323	3.742.924.719
Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước		163	67.778.818	135.557.639
Tài sản dài hạn		200	876.491.118.195	887.055.229.799
Các khoản phải thu dài hạn		210	20.960.779.245	20.963.779.245
Phải thu dài hạn của khách hàng	7	211	49.461.826	49.461.826
Phải thu dài hạn khác	9	215	20.911.317.419	20.914.317.419
Tài sản cố định		220	503.364.975.876	508.830.251.417
Tài sản cố định hữu hình	13	221	187.875.891.291	187.028.805.314
- Nguyên giá		222	492.985.187.334	485.860.796.965
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(305.109.296.043)	(298.831.991.651)
Tài sản cố định vô hình	14	227	315.489.084.585	321.801.446.103
- Nguyên giá		228	472.907.927.371	472.852.487.371
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(157.418.842.786)	(151.051.041.268)
Tài sản dở dang dài hạn		250	113.824.331.852	109.187.640.460
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	252	113.824.331.852	109.187.640.460
Đầu tư tài chính dài hạn	6	260	36.260.565.319	35.537.316.873
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263	6.894.139.320	6.894.139.320
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		265	29.366.425.999	28.643.177.553
Tài sản dài hạn khác		270	202.080.465.903	212.536.241.804
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	271	135.913.409.799	139.583.297.675
Lợi thế thương mại	16	279	66.167.056.104	72.952.944.129
Tổng tài sản		280	1.078.093.552.456	1.081.803.416.477

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ (Phân loại lại)
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	478.775.910.341	527.055.522.588
Nợ ngắn hạn		310	121.370.241.414	144.185.883.277
Phải trả người bán ngắn hạn	17	311	35.083.450.932	42.179.955.667
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	312	28.072.894.175	30.978.085.434
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		313	2.100.584.841	1.930.336.917
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	314	7.759.495.833	14.687.087.021
Phải trả người lao động		315	3.128.359.883	4.262.985.043
Chi phí phải trả ngắn hạn	20	316	10.725.644.906	13.241.250.802
Phải trả ngắn hạn khác	21	320	8.834.822.284	10.176.062.185
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	321	24.000.000.000	24.672.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	323	1.664.988.560	2.058.120.208
Nợ dài hạn		330	357.405.668.927	382.869.639.311
Chi phí phải trả dài hạn	20	334	15.266.462.747	15.266.462.747
Phải trả dài hạn khác	21	338	69.690.000.000	69.690.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	339	172.932.466.666	197.032.466.666
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	342	99.516.739.514	100.880.709.898
Vốn chủ sở hữu	24	400	599.317.642.115	554.747.893.889
Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	411	905.000.000.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a	905.000.000.000	905.000.000.000
Thặng dư vốn		412	24.455.000.000	24.455.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	269.596.844	269.596.844
Lỗi lũy kế		420	(677.715.533.075)	(704.783.704.439)
- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		420a	(704.783.704.439)	(722.305.811.960)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		420b	27.068.171.364	17.522.107.521
Lợi ích cổ đông không kiểm soát		429	347.308.578.346	329.807.001.484
Tổng nguồn vốn		440	1.078.093.552.456	1.081.803.416.477

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Trịnh Nguyễn Khánh
Tổng Giám đốc

Thủy An

Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	01	297.465.217.430	236.198.372.278
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	297.465.217.430	236.198.372.278
Giá vốn hàng bán	28, 33	11	(107.156.614.918)	(96.380.476.018)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	190.308.602.512	139.817.896.260
Doanh thu hoạt động tài chính	29	22	5.582.542.951	5.975.717.547
Chi phí tài chính	30	23	(10.361.077.304)	(12.102.419.232)
- Trong đó: Chi phí đi vay		24	(9.711.675.222)	(10.571.418.781)
Chi phí bán hàng	31, 33	25	(42.118.471.879)	(31.355.488.941)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32, 33	26	(51.743.356.138)	(46.165.420.483)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	91.668.240.142	56.170.285.151
Thu nhập khác		31	334.547.398	393.859.639
Chi phí khác		32	(1.223.464.775)	(369.233.594)
(Lỗ)/Lợi nhuận khác		40	(888.917.377)	24.626.045
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	90.779.322.765	56.194.911.196
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	51	(22.903.296.997)	(16.299.349.054)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	52	1.363.970.384	1.363.970.384
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24	60	69.239.996.152	41.259.532.526
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	24	61	27.068.171.364	12.135.135.381
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	62	42.171.824.788	29.124.397.145
Lãi cơ bản trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	70	299	134
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	70	299	134

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Trịnh Nguyễn Khánh
Tổng Giám đốc

Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	90.779.322.765	56.194.911.196
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại		02	22.886.573.547	26.011.612.174
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ		04	(32.986.697)	(61.470.484)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		05	(4.585.315.247)	(3.224.684.939)
Chi phí đi vay		06	9.711.675.222	10.571.418.781
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
		08	118.759.269.590	89.491.786.728
Thay đổi các khoản phải thu		09	2.920.084.092	(2.441.105.082)
Thay đổi hàng tồn kho		10	(842.720.603)	1.042.120.422
Thay đổi các khoản phải trả		11	(16.221.407.427)	9.398.027.054
Thay đổi chi phí chờ phân bổ		12	(1.614.370.644)	1.444.438.395
Chi phí đi vay đã trả		14	(9.818.721.797)	(10.989.873.576)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(27.735.505.975)	(14.277.366.506)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	(568.066.134)	(450.711.122)
Lưu chuyển tiền thuần tạo ra từ hoạt động kinh doanh		20	64.878.561.102	73.217.316.313
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	(15.021.729.459)	(11.483.960.064)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	1.522.727.273	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	(43.323.248.446)	(10.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	50.804.900.000	20.750.000.000
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi		27	3.599.581.823	1.111.759.011
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng cho)/tạo ra từ hoạt động đầu tư		30	(2.417.768.809)	377.798.947

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền chi trả nợ gốc vay		34	(24.952.000.000)	(28.956.840.029)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(24.375.000.000)	(19.442.886.472)
Lưu chuyển tiền sử dụng cho hoạt động tài chính		40	(49.327.000.000)	(48.399.726.501)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	60	74.491.183.442	85.445.878.059
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		61	-	128.972.537
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	70	87.624.975.735	110.770.239.355

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Trịnh Nguyên Khanh
Tổng Giám đốc

Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 4 tháng 6 năm 2026 (sau đây gọi chung là "Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp") để thay đổi người đại diện theo pháp luật và địa chỉ của Công ty.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh 25) tương ứng với vốn điều lệ là 905.000.000.000 VNĐ.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ chưa sử dụng hoặc đi thuê và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, Số 34 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 4 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Thôn Văn Đăng, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.	51,00	51,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Tầng 6, tòa nhà Tasco, lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, Hà Nội, Việt Nam.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	99,51	99,51
II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	Đường 706B Đồi cát bay, Khu phố 5, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.	62,10	62,41
2	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Khu biệt thự Ana Mandara Dalat, số 10 đường Lê Lai, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.	56,47	56,75

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con có 524 nhân viên (31 tháng 12 năm 2025: 531 nhân viên).

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") bắt đầu ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

3.1 Cơ sở chung lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản mục của báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các tài sản tài chính, chứng khoán kinh doanh và tài sản sinh học được đánh giá giảm trừ theo giá trị thuần có thể thực hiện được khi có bằng chứng chắc chắn về tổn thất.

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

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

3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tập đoàn được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Công ty, và báo cáo tài chính của các công ty con (như được trình bày trong Thuyết minh số 1).

3.3 Các công ty con

Công ty con là các công ty mà Tập đoàn có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Tập đoàn từ hoạt động của các công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ góp vốn. Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của các công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động kinh doanh và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định theo tỉ lệ tương ứng với lợi ích mà Tập đoàn không nắm giữ. Lợi ích này được xác định dựa trên phần sở hữu của cổ đông thiểu số đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của công ty con được thành lập, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ được tính cho cổ đông thiểu số trong công ty con vượt quá lợi ích của cổ đông thiểu số trong nguồn vốn của công ty con. Trong trường hợp đó khoản lỗ vượt quá đó cũng như bất kỳ các khoản lỗ thêm nào khác sẽ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp cổ đông thiểu số có một nghĩa vụ ràng buộc, và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lãi tính cho cổ đông thiểu số sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới khi bồi hoàn lại đủ phần lỗ trước đây đã ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.4 Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

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

Áp dụng hướng dẫn mới về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và được áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày này.

Ngoài ra, ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và được áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày này.

Công ty và các công ty con đã áp dụng phi hồi tố các quy định có liên quan của Thông tư 99 và Thông tư 43 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 và Thông tư 43 có quy định khác. Các thay đổi trọng yếu trong chính sách kế toán của Tập đoàn và ảnh hưởng (nếu có) đến báo cáo tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan, bao gồm:

- Tỷ giá hối đoái (Thuyết minh 4.1);
- Tiền và các khoản tương đương tiền (Thuyết minh 4.3);
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 4.4); và
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả (Thuyết minh 4.16).

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1 Tỷ giá hối đoái

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

4.2 Ước tính kế toán

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay, hợp tác đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản lãi dự thu tương ứng và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổn thất từ việc không thu hồi được khoản đầu tư, nếu chưa được trích lập dự phòng, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ và giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

4.5 Các khoản phải thu

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

Dự phòng cho các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác quá hạn thanh toán được lập cho từng khoản phải thu trích lập dựa trên thời gian quá hạn và mức trích lập dự phòng cụ thể như sau:

Thời gian quá hạn	Tỷ lệ dự phòng
Quá hạn từ 6 tháng – 1 năm	30%
Quá hạn từ 1 – 2 năm	50%
Quá hạn từ 2 – 3 năm	70%
Quá hạn trên 3 năm	100%

Đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được, Tập đoàn dự kiến mức tổn thất không thu hồi được để xác định mức dự phòng phù hợp cho từng khoản phải thu.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được đánh giá theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan để đưa hàng tồn kho đến vị trí và điều kiện hiện tại. Giá vốn hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ các chi phí sản xuất để hoàn thành sản phẩm, chi phí tiếp thị và phân phối sản phẩm sau khi đã lập dự phòng cho hàng hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển. Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v...) có thể xảy ra đối với vật tư tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập Báo cáo tình hình tài chính. Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá

Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua của tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì nguyên giá ban đầu được tính bằng cách lấy tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo

dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình. Nguyên giá TSCĐ hình thành qua xây dựng cơ bản bao gồm cả chi phí lắp đặt, chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Khấu hao

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

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 40
Máy móc, thiết bị	4 - 19
Phương tiện vận tải	2 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10
Tài sản cố định khác	5

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

4.8 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất và mặt biển

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

Phần mềm máy tính

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

4.9 Thuê hoạt động

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

4.10 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Chi phí chờ phân bổ

Công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ bao gồm tài sản được Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho kỳ kinh doanh thông thường. Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 1 năm đến 3 năm.

Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng

Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng bao gồm các chi phí sửa chữa cải tạo duy trì hoạt động của các cơ sở hạ tầng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước

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

Lợi thế quyền thuê đất

Lợi thế quyền thuê đất được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn do việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần trong giao dịch hợp nhất kinh doanh với thời hạn phân bổ là 33 năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Các khoản trả trước chi phí hoạt động có liên quan đến một hoặc nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ trên báo cáo tình hình tài chính và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian hiệu lực của khoản chờ phân bổ.

4.12 Lợi thế thương mại

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

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

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

4.13 Nợ phải trả và chi phí trích trước

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

4.14 Chi phí đi vay

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

4.15 Các khoản dự phòng nợ phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện đã xảy ra và gần như chắc chắn Tập đoàn sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định dựa trên những ước tính đáng tin cậy của Ban Giám đốc về giá trị của nghĩa vụ nợ đó tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của khoản dự phòng cũng cần được xác định là giá trị hiện tại của khoản chi phí dự tính để thanh toán nghĩa vụ đó.

4.16 Cổ tức, lợi nhuận phải trả

Các khoản phải trả về cổ tức và lợi nhuận bao gồm số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty.

4.17 Lợi ích nhân viên

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

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

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

4.18 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

4.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

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

Thặng dư vốn

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

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động và đầu tư chiều sâu của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

4.20 Cổ tức

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

Lợi nhuận được sử dụng để chia cổ tức cho các cổ đông của Công ty là lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông sau khi đã xem xét khả năng thanh toán các nghĩa vụ của Công ty và trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và/hoặc các quy định của pháp luật hiện hành.

4.21 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản, các khoản phạt hợp đồng, bồi thường nhận được và các khoản thu nhập khác. Thu nhập khác được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế và giá trị thu nhập được xác định một cách đáng tin cậy.

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

Nghĩa vụ/Tài sản về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn trước mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối

giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh.

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

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

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

4.23 Lãi/lỗ trên mỗi cổ phiếu

Lãi/lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

Lãi/lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu

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

4.24 Báo cáo bộ phận

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư vào và hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động của Tập đoàn chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4.25 Các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, công ty mẹ, các công ty con và các công ty liên kết của các công ty này.

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

4.26 Các sự kiện tiềm tàng

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

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

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

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

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

4.29 Các chỉ tiêu ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Các chỉ tiêu ngoài Báo cáo tình hình tài chính, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	905.718.759	839.020.342
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.519.256.976	34.651.899.528
	26.424.975.735	35.490.919.870
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	61.200.000.000	39.000.263.572
	87.624.975.735	74.491.183.442

(*) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại và các tổ chức tài chính có kỳ hạn trong vòng 3 tháng hưởng lãi suất từ 4,3% đến 4,75%/năm (31 tháng 12 năm 2025: từ 4,6% đến 4,75%/năm).

6. Đầu tư tài chính

6.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (i)	43.220.327.015	51.602.026.334
Hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	26.711.801.619	26.276.215.344
	69.932.128.634	77.878.241.678
Dài hạn		
<i>Cho vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh 36)</i>		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	690.254.814	674.287.142
Công ty Cổ phần NVT Holdings (iii)	28.676.171.185	27.968.890.411
	29.366.425.999	28.643.177.553
	99.298.554.633	106.521.419.231

(i) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng nhưng không quá 12 tháng hưởng lãi suất từ 4,1% đến 8,3%/năm (31 tháng 12 năm 2025: từ 4,1% đến 6,2%/năm).

(ii) Phản ánh các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư T&D với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội 9%/năm (31 tháng 12 năm 2025: 9%/năm) nhằm mục đích tìm kiếm và thực hiện các cơ hội đầu tư phù hợp. Các khoản hợp tác đầu tư được đảm bảo bởi giá trị các cổ phần được sở hữu bởi bên nhận đầu tư tại Công ty Cổ phần Tư vấn Nền tảng ETC.

(iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần NVT Holdings đến hạn vào ngày 14 tháng 9 năm 2027 với lãi suất từ 7% đến 9%/năm. Khoản cho vay được dùng sử dụng cho mục đích mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt - công ty con của Tập đoàn từ các cổ đông khác.

6.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết như sau:

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Hồng Hải (*)	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%

Chi tiết giá trị các khoản đầu tư như sau:

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Hồng Hải (*)	6.894.139.320	-	6.894.139.320	-

(*) Công ty Cổ phần Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010, Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại Thôn Văn Đăng, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống. Trong kỳ, Công ty Cổ phần Hồng Hải đang hoạt động kinh doanh bình thường.

7. Phải thu của khách hàng

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>		
Khách hàng cá nhân	2.178.488.129	4.276.925.044
Phải thu khác	2.368.239.178	2.669.781.967
	4.546.727.307	6.946.707.011
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 36)</i>		
Công ty Cổ phần Tasco	415.102.463	238.752.000
	4.961.829.770	7.185.459.011
Dài hạn		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 36)</i>		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	49.461.826	49.461.826
	5.011.291.596	7.234.920.837

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Trả trước cho bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	466.316.169	466.316.169
Công ty Cổ phần Dịch vụ ATZO	1.700.000.000	1.700.000.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Đà Lạt	1.318.925.861	1.318.925.861
Công ty TNHH Đóng tàu Sông Lô	-	2.800.000.000
Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng BUILART	1.103.795.838	-
Công ty TNHH Chất lượng Sao	-	1.720.057.086
Viện Nghiên cứu Chế tạo Tàu thủy Nha Trang, Trường Đại học Nha Trang	2.912.550.000	1.456.275.000
Các đối tượng khác	11.202.827.359	9.659.312.851
	18.704.415.227	19.120.886.967

9. Các khoản phải thu khác

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tạm ứng phát triển dự án	353.124.837	280.124.837
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.551	5.158.462.551
Phải thu ngắn hạn khác	1.143.606.231	905.677.125
	6.655.193.619	6.344.264.513
Dài hạn		
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (*)	7.066.800.000	7.066.800.000
Khác	261.500.000	264.500.000
Phải thu dài hạn bên liên quan (Thuyết minh 36)	13.583.017.419	13.583.017.419
	20.911.317.419	20.914.317.419
	27.566.511.038	27.258.581.932

- (*) Phản ánh khoản tiền thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư số 2416/SKHĐT- HTĐT đối với dự án du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng ký ngày 30 tháng 6 năm 2022. Ngày 20 tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận lại 50% số tiền ký quỹ ban đầu sau khi được cấp Giấy phép Xây dựng. Công trình đã được thực hiện khởi công xây dựng từ ngày 16 tháng 12 năm 2024.

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 6 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khác						
Công ty TNHH Cầu lạc bộ						
Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	(2.468.734.718)	2.468.734.718	-	(2.468.734.718)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú						
Thạch Hưng	2.689.727.835	-	(2.689.727.835)	2.689.727.835	-	(2.689.727.835)
Đối tượng khác	113.553.237	-	(113.553.237)	113.553.237	-	(113.553.237)
	5.272.015.790	-	(5.272.015.790)	5.272.015.790	-	(5.272.015.790)
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế						
BIM Sài Gòn	744.343.000	-	(744.343.000)	744.343.000	-	(744.343.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và						
Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	-	(1.264.130.493)	1.264.130.493	-	(1.264.130.493)
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	-	(1.067.312.329)	1.067.312.329	-	(1.067.312.329)
Các đối tượng khác	2.867.857.811	-	(2.867.857.811)	2.867.857.811	-	(2.867.857.811)
	5.943.643.633	-	(5.943.643.633)	5.943.643.633	-	(5.943.643.633)
	11.215.659.423	-	(11.215.659.423)	11.215.659.423	-	(11.215.659.423)

11. Hàng tồn kho

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	5.668.014.188	-	5.075.965.129	-
Công cụ, dụng cụ	7.922.196.529	-	7.671.524.985	-
	13.590.210.717	-	12.747.490.114	-

12. Chi phí chờ phân bổ

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	4.220.947.221	1.945.191.693
Chi phí bảo hiểm	1.009.000.215	595.497.178
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	2.428.822.405	1.777.149.147
	7.658.769.841	4.317.838.018
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	12.705.651.096	13.347.266.063
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	7.372.885.808	8.871.052.946
Lợi thế quyền thuê đất (*)	111.427.232.572	113.370.559.269
Chi phí thuê đất, giải phóng mặt bằng, thuê văn phòng	3.087.931.726	2.259.901.822
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.319.708.597	1.734.517.575
	135.913.409.799	139.583.297.675
	143.572.179.640	143.901.135.693

- (*) Lợi thế quyền thuê đất với tổng diện tích 69.372,6 m² đất tại đường Lê Lai, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc xây dựng, tôn tạo khu biệt thự Lê Lai theo Hợp đồng thuê nhà và thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với nhà số 66/HĐ-KDN ngày 11 tháng 3 năm 2005 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An với Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng; Hợp đồng thuê đất số 98/HĐ-TĐ ngày 22 tháng 11 năm

2005, căn cứ theo Quyết định 335/QĐ-UB ngày 7 tháng 2 năm 2005 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Hợp đồng thuê Bất động sản số 14/2025/HĐ-DLR ký ngày 1 tháng 8 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An với Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Lợi thế quyền thuê đất này được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn do việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần trong giao dịch hợp nhất kinh doanh.

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc, thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tài sản cố định khác VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá						
1 tháng 1 năm 2026	344.872.993.146	76.928.564.533	55.030.581.173	8.675.292.027	353.366.086	485.860.796.965
XDCB hoàn thành (Thuyết minh 15)	2.000.221.872	-	-	-	-	2.000.221.872
Mua mới	3.752.944.586	3.016.456.167	3.500.000.000	-	-	10.269.400.753
Thanh lý	-	(1.579.811.914)	(3.565.420.342)	-	-	(5.145.232.256)
30 tháng 6 năm 2026	350.626.159.604	78.365.208.786	54.965.160.831	8.675.292.027	353.366.086	492.985.187.334
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2026	(190.814.601.198)	(61.467.091.135)	(38.013.730.129)	(8.387.134.043)	(149.435.146)	(298.831.991.651)
Khấu hao trong kỳ	(5.505.706.325)	(1.637.449.639)	(2.887.718.197)	(177.367.685)	(18.513.997)	(10.226.755.843)
Thanh lý	-	1.408.306.771	2.541.144.680	-	-	3.949.451.451
30 tháng 6 năm 2026	(196.320.307.523)	(61.696.234.003)	(38.360.303.646)	(8.564.501.728)	(167.949.143)	(305.109.296.043)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2026	154.058.391.948	15.461.473.398	17.016.851.044	288.157.984	203.930.940	187.028.805.314
30 tháng 6 năm 2026	154.305.852.081	16.668.974.783	16.604.857.185	110.790.299	185.416.943	187.875.891.291

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có một số tài sản với nguyên giá là 190.084.045.424 VNĐ (31 tháng 12 năm 2025: 187.090.569.112 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất và mặt biển VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2026	466.541.796.037	6.310.691.334	472.852.487.371
Mua mới	-	55.440.000	55.440.000
30 tháng 6 năm 2026	466.541.796.037	6.366.131.334	472.907.927.371
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2026	(145.418.765.907)	(5.632.275.361)	(151.051.041.268)
Hao mòn trong kỳ	(6.269.787.430)	(98.014.088)	(6.367.801.518)
30 tháng 6 năm 2026	(151.688.553.337)	(5.730.289.449)	(157.418.842.786)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2026	321.123.030.130	678.415.973	321.801.446.103
30 tháng 6 năm 2026	314.853.242.700	635.841.885	315.489.084.585

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm:

- Diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải – công ty con của Tập đoàn theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TPĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TPĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ. Tài sản quyền sử dụng đất này cùng với tài sản gắn liền trên đất sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 23.
- Diện tích 37.942,68 m2 đất tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc kinh doanh Khu du lịch sinh thái của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt theo Quyết định giao đất số 1121/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có một số tài sản với nguyên giá là 4.866.518.463 VNĐ (31 tháng 12 năm 2025: 4.514.345.963 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	109.187.640.460	99.864.513.095
Tăng trong kỳ/năm	7.013.970.866	13.197.097.440
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	(2.000.221.872)	(3.584.590.075)
Chuyển sang chi phí chờ phân bổ	(377.057.602)	(289.380.000)
Số dư cuối kỳ/năm	113.824.331.852	109.187.640.460
Trong đó:		
- Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	102.869.587.353	100.206.403.410
- Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – Giai đoạn 2	7.161.100.654	7.161.100.654
- Chi phí xây dựng khu thể thao, công trình khác tại Six Senses	3.211.875.445	1.055.119.896
- Hạng mục khác	581.768.400	765.016.500
	113.824.331.852	109.187.640.460

- (*) Bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đầu tư và xây dựng Khu du lịch sinh thái tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn. Hiện tại, dự án đã hoàn thành xong các hạng mục xây dựng phòng mẫu, giải phóng mặt bằng, thi công hàng rào dự án và dự kiến triển khai tiếp các hạng mục khác của Khu du lịch sinh thái.

16. Lợi thế thương mại

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải VNĐ	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2026	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
30 tháng 6 năm 2026	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Giá trị phân bổ lũy kế			
1 tháng 1 năm 2026	(134.930.134.599)	(62.690.450.462)	(197.620.585.061)
Phân bổ trong kỳ	-	(6.785.888.025)	(6.785.888.025)
30 tháng 6 năm 2026	(134.930.134.599)	(69.476.338.487)	(204.406.473.086)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2026	-	72.952.944.129	72.952.944.129
30 tháng 6 năm 2026	-	66.167.056.104	66.167.056.104

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Số tiền	trả nợ	Số tiền	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả cho bên thứ ba				
IHG Hotel & Resorts	10.131.050.090	10.131.050.090	24.452.218.347	24.452.218.347
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459	1.566.528.459
Võ Thị Chúc	2.445.425.900	2.445.425.900	1.655.707.000	1.655.707.000
Đối tượng khác	11.346.718.138	11.346.718.138	9.757.039.786	9.757.039.786
	25.489.722.587	25.489.722.587	37.431.493.592	37.431.493.592
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 36)				
Công ty TNHH Sustainable Luxury Mauritius Limited	9.353.726.692	9.353.726.692	4.574.426.214	4.574.426.214
Công ty Cổ phần NVT Holdings	240.001.653	240.001.653	174.035.861	174.035.861
	9.593.728.345	9.593.728.345	4.748.462.075	4.748.462.075
	35.083.450.932	35.083.450.932	42.179.955.667	42.179.955.667

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Khách hàng cá nhân	25.997.624.141	26.939.951.319
Các công ty lữ hành	2.075.270.034	4.038.134.115
	28.072.894.175	30.978.085.434

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026		Trong kỳ	31 tháng 12 năm 2025
	Giá trị	Phải nộp	Đã nộp/Bù trừ	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.272.843.153	40.849.798.429	(41.635.392.120)	3.058.436.844
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.414.931.865	22.903.296.997	(27.735.505.975)	8.247.140.843
Thuế thu nhập cá nhân	1.219.828.075	4.627.962.354	(4.830.180.813)	1.422.046.534
Thuế khác	851.892.740	14.193.570.023	(15.301.140.083)	1.959.462.800
	7.759.495.833	82.574.627.803	(89.502.218.991)	14.687.087.021

20. Chi phí phải trả

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Thuế nhà thầu cho phí quản lý	1.074.825.905	875.712.605
Lãi vay phải trả	2.221.939.726	2.328.986.301
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.070.851.350	2.467.450.592
Chi phí thưởng	2.896.298.130	6.139.732.992
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.461.729.795	1.429.368.312
	10.725.644.906	13.241.250.802
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	15.266.462.747	15.266.462.747
	25.992.107.653	28.507.713.549
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên thứ ba	10.725.644.906	13.241.250.802
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 36)	15.266.462.747	15.266.462.747
	25.992.107.653	28.507.713.549

21. Phải trả khác

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Quỹ từ thiện	135.929.302	26.254.930
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	3.959.203.135	5.761.689.673
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.739.689.847	4.388.117.582
	8.834.822.284	10.176.062.185
Dài hạn (*)		
Nguyễn Minh Quang	37.490.000.000	37.490.000.000
Trần Đức Thanh	32.200.000.000	32.200.000.000
	69.690.000.000	69.690.000.000
	78.524.822.284	79.866.062.185

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ký ngày 29 tháng 12 năm 2023 và Biên bản thỏa thuận ký ngày 27 tháng 2 năm 2025 về việc gia hạn thời gian hoàn trả đến ngày 31 tháng 12 năm 2027. Các khoản phải trả này không chịu lãi suất.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	2.058.120.208	1.884.519.022
Trích lập quỹ	174.934.486	624.312.308
Sử dụng quỹ	(568.066.134)	(450.711.122)
Số dư cuối kỳ/năm	1.664.988.560	2.058.120.208

23. Vay

	30 tháng 6 năm 2026		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	24.000.000.000	-	-	(672.000.000)	672.000.000	672.000.000
Trái phiếu phát hành (iii)	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
					24.672.000.000	24.672.000.000
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	-	-	-	(280.000.000)	280.000.000	280.000.000
Vay cá nhân khác (ii)	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành (iii)	118.232.466.666	118.232.466.666	180.000.000	(24.000.000.000)	142.052.466.666	142.052.466.666
	172.932.466.666	172.932.466.666	180.000.000	(24.280.000.000)	197.032.466.666	197.032.466.666
	196.932.466.666	196.932.466.666	24.180.000.000	(48.952.000.000)	221.704.466.666	221.704.466.666

Chi tiết về thông tin của các khoản vay như sau:

Khoản vay	Đối tượng cho vay	Hợp đồng	Số dư tại 30.6.2026 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(i)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	7246.22.800.2943951.TD	-	Thời hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2027. Trong kỳ, khoản vay đã được hoàn trả toàn bộ.	9,7%	Thế chấp bằng tài sản là hệ thống điện năng lượng mặt trời của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.
(ii)	Trần Đức Thanh	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	30.000.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027.	0%	Tín chấp
	Nguyễn Minh Quang	Hợp đồng vay tiền ngày 17 tháng 5 năm 2021	24.700.000.000	Gốc vay được thanh toán một lần tại ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027.	0%	Tín chấp
(iii)	Ngân hàng TMCP Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu: 144.000.000.000 VND Chi phí phát hành trái phiếu: (1.767.533.334 VND)	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán theo lộ trình hàng năm cho tới khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý kể từ ngày phát hành trái phiếu.	9,5%/năm cho 4 kỳ đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng cộng biên độ 3,5%/năm cho các kỳ tiếp theo.	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Phản thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Lỗi lũy kế VNĐ	Tổng	VNĐ	Tổng VNĐ
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(722.305.811.960)	207.418.784.884	322.122.119.728	529.540.904.612
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(23.126.069.587)	(23.126.069.587)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(170.247.925)	(170.247.925)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	12.135.135.381	12.135.135.381	29.124.397.145	41.259.532.526
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(710.170.676.579)	219.553.920.265	327.950.199.361	547.504.119.626
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2026	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.783.704.439)	224.940.892.405	329.807.001.484	554.747.893.889
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(24.500.000.000)	(24.500.000.000)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(170.247.926)	(170.247.926)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	27.068.171.364	27.068.171.364	42.171.824.788	69.239.996.152
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(677.715.533.075)	252.009.063.769	347.308.578.346	599.317.642.115

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

25. Vốn cổ phần

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần đây nhất tại ngày 4 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 905.000.000.000 VNĐ, được chia thành 90.500.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần.

25.1 Chi tiết về cổ phiếu lưu hành trong kỳ/năm

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Số lượng cổ phiếu	VNĐ	Số lượng cổ phiếu	VNĐ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VNĐ/cổ phiếu). Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng cho một phiếu biểu quyết tại cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức theo công bố tại từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

25.2 Chi tiết về vốn cổ phần

	30 tháng 6 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

Chi tiết cổ đông của Công ty:

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần NVT Holdings	852.527.200.000	94,201%	852.527.200.000	94,201%
Các đối tượng khác	52.472.800.000	5,799%	52.472.800.000	5,799%
	905.000.000.000	100%	905.000.000.000	100%

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

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Số cổ phiếu phổ thông đầu kỳ	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong kỳ	-	-
Số cổ phiếu phổ thông cuối kỳ	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	90.500.000	90.500.000

26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VNĐ)	69.239.996.152	41.259.532.526
Lợi nhuận kế toán sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	27.068.171.364	12.135.135.381
Lợi nhuận kế toán sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VNĐ)	27.068.171.364	12.135.135.381
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu phổ thông (VNĐ/cổ phiếu)	299	134
Lãi suy giảm trên cổ phiếu phổ thông (VNĐ/cổ phiếu)	299	134

27. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	230.260.606.345	185.328.488.246
Doanh thu bán hàng hóa	67.204.611.085	50.869.884.032
	297.465.217.430	236.198.372.278

28. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	83.918.135.796	77.309.623.943
Giá vốn của hàng hóa đã bán	23.238.479.122	19.070.852.075
	107.156.614.918	96.380.476.018

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.234.415.381	1.025.023.207
Lãi từ hợp tác đầu tư	1.023.953.398	2.199.661.732
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	1.324.174.172	2.751.032.608
	5.582.542.951	5.975.717.547

30. Chi phí tài chính

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	9.711.675.222	10.571.418.781
Chi phí phát hành trái phiếu	180.000.000	180.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	469.402.082	1.350.495.386
Khác	-	505.065
	10.361.077.304	12.102.419.232

31. Chi phí bán hàng

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ quản lý	20.080.115.438	14.769.713.079
Chi phí nhân viên	4.929.180.311	4.684.540.191
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.150.016.607	6.515.832.662
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	4.168.330.079	4.280.783.592
Chi phí khác	2.790.829.444	1.104.619.417
	42.118.471.879	31.355.488.941

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	18.505.863.077	17.016.326.658
Chi phí khấu hao	165.453.865	131.535.398
Phí phục vụ chia cho nhân viên	12.730.718.967	9.742.662.693
Lợi thế thương mại phân bổ	6.785.888.025	6.785.888.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.065.266.387	10.780.274.232
Chi phí khác	1.490.165.817	1.708.733.477
	51.743.356.138	46.165.420.483

33. Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	72.341.733.479	65.129.231.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.195.168.438	63.542.305.917
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	22.886.573.547	25.770.864.287
Chi phí nguyên vật liệu	19.017.667.179	14.986.505.783
Chi phí khác bằng tiền	6.577.300.291	4.472.478.114
	201.018.442.934	173.901.385.442

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo các quy định hiện hành, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") theo thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Bảng đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế được trình bày như sau:

	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	90.779.322.765	56.194.911.196
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	45.080.150	142.027.321
Phân bổ lợi thế thương mại	6.785.888.025	6.785.888.025
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất	6.819.851.919	6.877.124.646
Lỗi lũy kế từ các năm trước đã sử dụng	(559.424.261)	(867.809.985)
Thu nhập chịu thuế	103.870.718.598	69.132.141.203
Trong đó:		
- Lỗi thuế của Công ty mẹ và các công ty con	(10.629.834.381)	(12.087.767.698)
- Thu nhập của các công ty con chịu thuế suất 20%	114.500.552.979	81.219.908.901
Chi phí thuế TNDN kỳ ước tính	22.900.110.597	16.243.981.781
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	3.186.400	55.367.273
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	22.903.296.997	16.299.349.054

Việc xác định thu nhập chịu thuế, lỗ tính thuế và tính thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ và các công ty con có thể thay đổi tùy thuộc vào kết quả của việc kiểm tra và phê duyệt bởi các cơ quan thuế địa phương.

Chuyển lỗ

Lỗ thuế có thể được mang sang kỳ sau để bù trừ vào thu nhập chịu thuế tối đa 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau phụ thuộc vào kết quả kiểm tra thuế của cơ quan thuế địa phương. Lỗ thuế ước tính có thể dùng để tính bù trừ vào thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con cho các năm sau được tính như sau:

Năm	Tình trạng	Lỗ thuế VNĐ	Lỗ đã sử dụng VNĐ	Lỗ hết hạn VNĐ	Lỗ mang sang VNĐ	Năm hết hạn
2021	Đã quyết toán	13.154.527.631	-	-	13.154.527.631	2026
	Chưa quyết toán	20.953.286.816	(18.926.437.053)	-	2.026.849.763	2026
2022	Đã quyết toán	9.203.332.574	-	-	9.203.332.574	2027
	Chưa quyết toán	202.419.507	-	-	202.419.507	2027
2023	Chưa quyết toán	3.161.192	-	-	3.161.192	2028
2024	Chưa quyết toán	26.123.759.472	-	-	26.123.759.472	2029
2025	Chưa quyết toán	23.437.354.890	-	-	23.437.354.890	2030
Giai đoạn sáu tháng						
kết thúc ngày						
30 tháng 6 năm 2026	Chưa quyết toán	10.629.834.381	-	-	10.629.834.381	2031
		103.707.676.463	(18.926.437.053)	-	84.781.239.410	

Chi phí lãi vay không được khấu trừ chuyển sang các năm tiếp theo

Theo quy định tại Nghị định 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 2 năm 2025 sửa đổi và bổ sung cho Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020, số dư các khoản chi phí lãi vay không được trừ và chưa được chuyển sang các kỳ tính thuế tiếp theo tính đến cuối kỳ tính thuế năm 2023 của Công ty được phép phân bổ đều chuyển sang các năm tiếp theo cho thời gian được chuyển tiếp còn lại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có tổng số chi phí lãi vay không được khấu trừ phát sinh trong các năm trước được phân bổ vào năm nay và được chuyển sang các năm tiếp theo chi tiết như sau:

Năm	Tình trạng	Chi phí lãi vay không được khấu trừ VNĐ	Đã khấu trừ VNĐ	Đã hết hạn VNĐ	Còn được khấu trừ VNĐ	Năm hết hạn
2021	Đã quyết toán	14.300.607.495	-	(9.533.738.330)	4.766.869.165	2026
2022	Đã quyết toán	17.739.995.705	-	(8.869.997.853)	8.869.997.852	2027
2023	Đã quyết toán	15.979.724.211	-	(6.391.889.684)	9.587.834.527	2028
		48.020.327.411	-	(24.795.625.867)	23.224.701.544	

35. Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30 tháng 6	31 tháng 12	Cho giai đoạn sáu	Cho giai đoạn sáu
	năm 2026	năm 2025	tháng kết thúc ngày	tháng kết thúc ngày
	30 tháng 6 năm 2026	30 tháng 6 năm 2025	30 tháng 6 năm 2026	30 tháng 6 năm 2025
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua	99.516.739.514	100.880.709.898		
	<u>99.516.739.514</u>	<u>100.880.709.898</u>		
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua			1.363.970.384	1.363.970.384
			<u>1.363.970.384</u>	<u>1.363.970.384</u>

Công ty và các công ty con không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ và lỗ thuế được chuyển nêu trên do khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với các khoản lỗ chuyển cũng như chi phí lãi vay được khấu trừ trong tương lai là không chắc chắn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

36. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan chủ yếu của Tập đoàn trong kỳ như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty
1	Công ty Cổ phần NVT Holdings	Công ty mẹ
2	Công ty TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của Công ty mẹ
3	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
4	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT trước đây
5	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
6	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
7	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT trước đây/Tổng Giám đốc trước đây
8	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
9	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
10	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát
11	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
12	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
13	Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
14	Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
15	Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư
16	Sustainable Luxury Mauritius Limited	Công ty Quản lý Khu nghỉ Sixsense Ninh Vân Bay
17	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An
18	Bà Đặng Ngọc Lan	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý kinh doanh	-	329.369.491
	Phí hoạt động kinh doanh tiếp thị	240.001.653	610.695.412
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.037.037	-
	Lãi cho vay phải thu	1.207.280.821	-
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư & Thương mại P&N	Cổ tức được chia	15.000.000.000	10.500.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ tức được chia	2.500.000.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ tức được chia	2.000.000.000	1.400.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ tức được chia	5.000.000.000	3.500.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý kinh doanh	18.041.646.479	13.292.741.772
	Chi phí khác	233.736.459	22.620.261
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	-	253.745.268
	Lãi vay phải thu	15.967.672	15.967.672
	Trích trước tiền thuê mặt bằng	-	750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Chi phí thương hiệu	45.454.548	45.454.548
	Chia cổ tức	-	3.446.740.758
Bà Đặng Ngọc Lan	Chia cổ tức	-	2.505.669.970
Công ty TNHH Tasco Land	Phí tư vấn	153.344.168	-
	Doanh thu dịch vụ	125.460.274	466.737.545
Công ty Cổ phần Tasco	Doanh thu dịch vụ	670.443.911	182.012.038

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có các số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 6)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về cho vay dài hạn	230.000.000	230.000.000
	Phải thu về lãi cho vay dài hạn	460.254.814	444.287.142
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phải thu về cho vay dài hạn	27.250.000.000	27.250.000.000
	Phải thu về lãi cho vay dài hạn	1.426.171.185	718.890.411
		29.366.425.999	28.643.177.553
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Tasco	Mua dịch vụ	415.102.463	238.752.000
Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	49.461.826	49.461.826
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về khoản thanh toán thuê mặt bằng	10.175.976.000	10.175.976.000
	Chi hộ	3.407.041.419	3.407.041.419
		13.583.017.419	13.583.017.419
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)			
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý phải trả	9.353.726.692	4.574.426.214
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí hoạt động kinh doanh, tiếp thị phải trả	240.001.653	174.035.861
		9.593.728.345	4.748.462.075
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	15.266.462.747	15.266.462.747

37. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc

Trong kỳ, thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc nhận được thu nhập như sau (*):

Tên	Chức vụ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
		VND	VND
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc (đến ngày 27 tháng 6 năm 2025)	-	500.000.000
Ông Đỗ Quang Hải (**)	Cố vấn Ban điều hành và Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 6 năm 2026)	715.454.545	720.000.000
		715.454.545	1.220.000.000

(*) Công ty không trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác cho các thành viên còn lại của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc.

(**) Phần thu nhập của ông Đỗ Quang Hải tương ứng với số tiền 715.454.545 VND trong kỳ tương ứng với vị trí Cố vấn Ban điều hành từ tháng 6 năm 2025.

38. Cam kết

Các khoản thanh toán theo các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VND	VND
Trong vòng một (1) năm	2.633.946.220	1.900.000.000
Trong vòng hai (2) đến năm (5) năm	8.088.922.671	7.416.000.000
Từ năm (5) năm trở lên	54.452.608.627	42.122.021.918
	65.175.477.518	51.438.021.918

Cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, một công ty con, đã sử dụng một số tài sản đi thuê thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hồng Hải đến hết tháng 8 năm 2025. Tuy nhiên, tại thời điểm chấm dứt sử dụng tài sản cũng như cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, hai bên vẫn chưa đạt được thỏa thuận về đơn giá thuê và các hạng mục thuê áp dụng cho giai đoạn sau khi các hợp đồng thuê trước đây đã hết hiệu lực từ năm 2016. Do đó, Tập đoàn đang tạm ghi nhận chi phí thuê các hạng mục tài sản nêu trên vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm dựa theo đơn giá thuê và các hạng mục theo các hợp đồng trước đây. Theo đó, chi phí thuê đã ghi nhận cho giai đoạn từ năm 2017 đến thời điểm chấm dứt sử dụng tài sản có thể thay đổi tùy thuộc vào điều khoản cuối cùng được thống nhất giữa các bên trong tương lai.

39. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hiện tại được lập tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Đồng thời, các số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, Công ty và các công ty con áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi này, một vài số liệu so sánh trên báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trình bày cho mục đích so sánh, đã được phân loại lại để phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trích lược)

	Số báo cáo trước đây	Phân loại lại	Số liệu phân loại lại
	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	51.004.900.000	26.873.341.678	77.878.241.678
Phải thu ngắn hạn khác	33.217.606.191	(26.873.341.678)	6.344.264.513
Phải thu về cho vay dài hạn	27.480.000.000	(27.480.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	22.077.494.972	(1.163.177.553)	20.914.317.419
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	28.643.177.553	28.643.177.553
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.930.336.917	1.930.336.917
Phải trả ngắn hạn khác	12.106.399.102	(1.930.336.917)	10.176.062.185

40. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 hoặc kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

41. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Giám đốc phê duyệt để phát hành.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

