

Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo kiểm toán độc lập

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 33

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch
Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên
Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Hà Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Bùi Hải Yến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025

Ban Giám đốc

Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025
Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Đỗ Quang Hải, Tổng Giám đốc.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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;
- 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.

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.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, cùng với các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Báo cáo kiểm toán độc lập

về báo cáo tài chính hợp nhất của
Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và các công ty con
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Số: 25-11-047-4

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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 27 tháng 3 năm 2026, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh giải trình khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 33.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá các rủi ro có sai sót trọng yếu trên báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán thực hiện bởi Ban Giám đốc cũng như việc đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 27 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Chương
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 6431-2023-068-1
Kiểm toán viên

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	194.748.186.678	180.662.443.452
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	74.491.183.442	85.445.878.059
Tiền		111	35.490.919.870	43.406.010.411
Các khoản tương đương tiền		112	39.000.263.572	42.039.867.648
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	51.004.900.000	4.504.900.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	123	51.004.900.000	4.504.900.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	48.308.292.746	70.651.071.868
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	131	7.185.459.011	6.892.138.576
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	132	19.120.886.967	13.126.657.228
Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	135	-	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	10	136	33.217.606.191	61.450.934.599
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	137	(11.215.659.423)	(11.048.658.535)
Hàng tồn kho	12	140	12.747.490.114	12.442.074.240
Hàng tồn kho		141	12.747.490.114	12.442.074.240
Tài sản ngắn hạn khác		150	8.196.320.376	7.618.519.285
Chi phí trả trước ngắn hạn	13	151	4.317.838.018	4.071.534.489
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	3.742.924.719	3.546.984.796
Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước		153	135.557.639	-
Tài sản dài hạn		200	887.055.229.799	890.839.813.511
Các khoản phải thu dài hạn		210	49.606.956.798	17.546.776.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	7	211	49.461.826	-
Phải thu về cho vay dài hạn	9	215	27.480.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	10	216	22.077.494.972	17.546.776.000
Tài sản cố định		220	508.830.251.417	535.900.143.135
Tài sản cố định hữu hình	14	221	187.028.805.314	201.335.448.359
- Nguyên giá		222	485.860.796.965	476.913.192.539
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(298.831.991.651)	(275.577.744.180)
Tài sản cố định vô hình	15	227	321.801.446.103	334.564.694.776
- Nguyên giá		228	472.852.487.371	472.852.487.371
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(151.051.041.268)	(138.287.792.595)
Tài sản dở dang dài hạn		240	109.187.640.460	99.864.513.095
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	242	109.187.640.460	99.864.513.095
Đầu tư tài chính dài hạn	6	250	6.894.139.320	6.894.139.320
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	6.894.139.320	6.894.139.320
Tài sản dài hạn khác		260	212.536.241.804	230.634.241.961
Chi phí trả trước dài hạn	13	261	139.583.297.675	144.109.521.783
Lợi thế thương mại	17	269	72.952.944.129	86.524.720.178
Tổng tài sản		270	1.081.803.416.477	1.071.502.256.963

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	527.055.522.588	541.961.352.351
Nợ ngắn hạn		310	144.185.883.277	152.665.594.978
Phải trả người bán ngắn hạn	18	311	42.179.955.667	45.070.962.862
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	312	30.978.085.434	29.253.760.185
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	313	14.687.087.021	11.826.469.768
Phải trả người lao động		314	4.262.985.043	3.677.586.789
Chi phí phải trả ngắn hạn	21	315	13.241.250.802	22.983.772.945
Phải trả ngắn hạn khác	22	319	12.106.399.102	11.528.323.419
Vay ngắn hạn	24	320	24.672.000.000	26.440.199.988
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	322	2.058.120.208	1.884.519.022
Nợ dài hạn		330	382.869.639.311	389.295.757.373
Chi phí phải trả dài hạn	21	333	15.266.462.747	-
Phải trả dài hạn khác	22	337	69.690.000.000	61.490.000.000
Vay dài hạn	24	338	197.032.466.666	224.197.106.707
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38	341	100.880.709.898	103.608.650.666
Vốn chủ sở hữu		400	554.747.893.889	529.540.904.612
Vốn chủ sở hữu	25	410	554.747.893.889	529.540.904.612
Vốn cổ phần	26	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 cổ phần		412	24.455.000.000	24.455.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	269.596.844	269.596.844
Lỗi lũy kế		421	(704.783.704.439)	(722.305.811.960)
- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		421a	(722.305.811.960)	(712.566.297.455)
- Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) năm nay		421b	17.522.107.521	(9.739.514.505)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	429	329.807.001.484	322.122.119.728
Tổng nguồn vốn		440	1.081.803.416.477	1.071.502.256.963

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

Q. HAI BÀ TRUNG - TP. HÀ NỘI

Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Thuy An

Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	01	467.282.253.029	410.702.451.708
Các khoản giảm trừ doanh thu		02		-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	467.282.253.029	410.702.451.708
Giá vốn hàng bán	29, 36	11	(202.074.642.610)	(187.091.736.628)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	265.207.610.419	223.610.715.080
Doanh thu hoạt động tài chính	30	21	9.902.044.575	5.797.083.871
Chi phí tài chính	31	22	(21.376.914.747)	(25.412.890.156)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	(20.177.153.706)	(23.314.618.188)
Chi phí bán hàng	32, 36	25	(60.264.028.393)	(51.919.715.026)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	33, 36	26	(98.030.467.812)	(90.148.379.459)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	95.438.244.042	61.926.814.310
Thu nhập khác	34	31	1.028.333.198	984.740.788
Chi phí khác	35	32	(1.336.669.324)	(19.169.859.095)
Lỗ khác		40	(308.336.126)	(18.185.118.307)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37	50	95.129.907.916	43.741.696.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37	51	(29.581.472.181)	(23.557.329.921)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	38	52	2.727.940.768	2.727.940.768
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25	60	68.276.376.503	22.912.306.850
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ	25	61	17.522.107.521	(9.739.514.505)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	62	50.754.268.982	32.651.821.355
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	27	70	194	(108)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	27	71	194	(108)

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	95.129.907.916	43.741.696.003
Điều chỉnh cho các khoản:				
Chi phí khấu hao và phân bổ		02	50.652.317.322	52.774.682.040
Thay đổi các khoản dự phòng		03	167.000.888	(23.870.000)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		04	730.897.326	267.557.143
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		05	(7.799.895.842)	11.596.833.193
Chi phí lãi vay		06	20.177.153.706	23.314.618.188
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
Lưu động		08	159.057.381.316	131.671.516.567
Thay đổi các khoản phải thu		09	(8.466.088.593)	7.852.020.831
Thay đổi hàng tồn kho		10	(305.415.874)	2.005.712.821
Thay đổi các khoản phải trả		11	15.150.985.904	38.607.743.501
Thay đổi chi phí trả trước		12	393.267.185	(4.410.950.395)
Tiền lãi vay đã trả		14	(20.404.134.529)	(23.767.856.547)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(28.278.228.818)	(30.411.655.773)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	(450.711.122)	(713.982.482)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	116.697.055.469	120.832.548.523
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	(15.447.123.526)	(9.776.249.412)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	325.242.642	522.136.272
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	(103.750.000.000)	(38.800.000.000)
Tiền thu hồi cho vay từ đơn vị khác, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	56.800.000.000	32.660.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay nhận được		27	6.166.876.514	6.045.486.044
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	(55.905.004.370)	(9.348.627.096)

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

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		33	-	503.832.498
Tiền trả nợ gốc vay		34	(29.292.840.029)	(27.686.275.486)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(42.375.311.089)	(31.137.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	(71.668.151.118)	(58.319.942.988)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	60	85.445.878.059	32.153.268.688
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		61	(78.594.598)	128.630.932
Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	70	74.491.183.442	85.445.878.059

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Đỗ Quang Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 19 ngày 24 tháng 7 năm 2025 (sau đây gọi chung là "Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp") để thay đổi người đại diện theo pháp luật và cập nhật 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 31 tháng 12 năm 2025, số lượng cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh 26) 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 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 lưu 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, trú ngắn ngày. 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 lưu 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 lưu hành.	56,47	56,75

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có 516 nhân viên (31 tháng 12 năm 2024: 535 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

3.1 Cơ sở chung lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 tỷ 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 không kiểm soát đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của công ty con.

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.

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 bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này 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 Doanh nghiệp 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 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.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. 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

Phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn 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.

Phải thu về cho vay

Các khoản phải thu về cho vay cho mục đích thu lãi tiền vay được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi, bao gồm gốc cho vay 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.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, bao gồm nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa, 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 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 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, hàng hoá 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 bảng cân đối kế toán.

Tập đoàn áp dụng kế toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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, truyền dẫn	2 - 12
Thiết bị văn phòng	3 - 10

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 thời gian 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 trả trước

Công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ bao gồm tài sản được Công ty nắm giữ để sử dụng cho kỳ kinh doanh thông thường có nguyên giá dưới 30 triệu đồng và không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 quy định về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). 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 tài sản

Chi phí sửa chữa lớn tài sản bao gồm các chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, vật kiến trúc, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 1 đến 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. Thông tư 45/2013/TT-BTC, năm 2013 khoản tiền thuê đất nói trên được phân loại lại và ghi nhận như chi phí trả trước 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 trả trước 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 trả trước trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian hiệu lực của khoản trả trước.

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 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 thu nhập 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 bảng cân đối kế toán. 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 Lợi ích nhân viên

Tập đoàn 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, Tập đoàn chỉ 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. Tập đoàn 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.

4.17 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.

4.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

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

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

4.19 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.

4.20 Doanh thu

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.

Lãi tiền gửi và cho vay

Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay 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.

4.21 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 bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán. 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.

4.22 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 giữ sử dụng tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi.

4.23 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. Báo cáo bộ phận chủ yếu của công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư vào các công ty có hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động đầu tư 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.

4.24 Các bên liên quan

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.

4.25 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. 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 nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

4.26 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.

4.27 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 bảng cân đối kế toán theo kỳ hạn còn lại của tài sản và nợ phải trả đó tại ngày của bảng cân đối kế toán, ngoại trừ cách thức phân loại đặc thù và/hoặc đã được định trước trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

4.28 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, 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 này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	839.020.342	1.179.654.034
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.651.899.528	42.226.356.377
	35.490.919.870	43.406.010.411
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trong vòng 3 tháng (*)	39.000.263.572	42.039.867.648
	74.491.183.442	85.445.878.059

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trong vòng 3 tháng hưởng lãi suất từ 4,6% đến 4,75%/năm (31 tháng 12 năm 2024: từ 3,2% đến 4,6%/năm).

6. Đầu tư tài chính

6.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng	51.004.900.000	4.504.900.000

Bao gồm các khoản tiền gửi tại Ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng hưởng lãi suất từ 4,1% đến 6,2%/năm (31 tháng 12 năm 2024: từ 4,1% đến 4,6%/năm).

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:

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	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 thực góp như sau:

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
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. 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 năm 2025, Công ty Cổ phần Hồng Hải đang hoạt động kinh doanh bình thường.

7. Phải thu của khách hàng

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>		
Airtour International	-	882.485.564
Công ty Cổ phần DNP Holding	49.200.000	303.022.756
Khách hàng cá nhân	4.276.925.044	3.278.609.546
Phải thu khác	2.620.581.967	2.378.558.884
	6.946.707.011	6.842.676.750
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	-	49.461.826
Công ty Cổ phần Tasco	238.752.000	-
	238.752.000	49.461.826
	7.185.459.011	6.892.138.576
Dài hạn		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	49.461.826	-
	7.234.920.837	6.892.138.576

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	466.316.169	877.593.065
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 Chất lượng sao	1.720.057.086	-
Viện Nghiên cứu Chế tạo Tàu thủy Nha Trang, Trường Đại học Nha Trang	1.456.275.000	-
Các đối tượng khác	9.659.312.851	9.230.138.302
	19.120.886.967	13.126.657.228

9. Phải thu về cho vay

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 39)		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	-	230.000.000
Cho vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh 39)		
Công ty Cổ phần Hồng Hải	230.000.000	-
Công ty Cổ phần NVT Holdings (*)	27.250.000.000	-
	27.480.000.000	-
	27.480.000.000	230.000.000

(*) Phản ánh khoản cho vay không 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 đầu tư vào một công ty con của Tập đoàn.

10. Các khoản phải thu khác

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	23.150.000.000	49.950.000.000
Tạm ứng phát triển dự án	280.124.837	280.124.837
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.551	5.158.462.551
Phải thu lãi tiền gửi, lãi hợp tác đầu tư	3.336.480.275	2.028.703.589
Phải thu ngắn hạn khác	1.292.538.528	571.085.316
Phải thu ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh 39)	-	3.462.558.306
	33.217.606.191	61.450.934.599
Dài hạn		
Phải thu dài hạn bên liên quan (Thuyết minh 39)	14.746.194.972	10.175.976.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (**)	7.066.800.000	7.066.800.000
Các khoản phải thu khác	264.500.000	304.000.000
	22.077.494.972	17.546.776.000
	55.295.101.163	78.997.710.599

(*) Phản ánh các khoản hợp tác đầu tư với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội 9%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 6% đến 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 con.

(**) Phản ánh khoản tiền thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 2416/SKHĐT-HTĐT đối với Dự án khu du lịch sinh thái Bảo Việt tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng ký ngày 30 tháng 6 năm 2022.

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31 tháng 12 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Giá trị có thể			Giá trị có thể		
	Giá gốc VNĐ	thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu khác						
Công ty TNHH Câu 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)	-	-	-
	5.272.015.790	-	(5.272.015.790)	5.158.462.553	-	(5.158.462.553)
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)	2.814.410.160	-	(2.814.410.160)
	5.943.643.633	-	(5.943.643.633)	5.890.195.982	-	(5.890.195.982)
	11.215.659.423	-	(11.215.659.423)	11.048.658.535	-	(11.048.658.535)

12. Hàng tồn kho

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Nguyên vật liệu	5.075.965.129	-	5.001.819.211	-
Công cụ, dụng cụ	7.671.524.985	-	7.440.255.029	-
	12.747.490.114	-	12.442.074.240	-

13. Chi phí trả trước

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.945.191.693	983.849.243
Chi phí bảo hiểm	595.497.178	517.423.336
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.777.149.147	2.570.261.910
	4.317.838.018	4.071.534.489
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.347.266.063	13.427.513.327
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	8.871.052.946	8.834.000.645
Lợi thế quyền thuê đất (*)	113.370.559.269	117.257.212.663
Chi phí thuê đất, giải phóng mặt bằng, thuê văn phòng	2.259.901.822	2.666.279.392
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.734.517.575	1.924.515.756
	139.583.297.675	144.109.521.783
	143.901.135.693	148.181.056.272

(*) 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.

14. 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 2025	337.172.489.155	76.046.850.324	54.746.994.947	8.593.492.027	353.366.086	476.913.192.539
Mua trong năm	4.115.913.916	1.298.357.374	3.525.216.498	81.800.000	-	9.021.287.788
Đầu tư XD CB hoàn thành	3.584.590.075	-	-	-	-	3.584.590.075
Thanh lý	-	(416.643.165)	(3.241.630.272)	-	-	(3.658.273.437)
31 tháng 12 năm 2025	344.872.993.146	76.928.564.533	55.030.581.173	8.675.292.027	353.366.086	485.860.796.965
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2025	(174.937.297.002)	(58.707.678.148)	(33.767.043.596)	(8.053.318.292)	(112.407.142)	(275.577.744.180)
Khấu hao trong năm	(15.877.304.196)	(3.176.056.152)	(5.880.832.175)	(333.815.751)	(37.028.004)	(25.305.036.278)
Thanh lý	-	416.643.165	1.634.145.642	-	-	2.050.788.807
31 tháng 12 năm 2025	(190.814.601.198)	(61.467.091.135)	(38.013.730.129)	(8.387.134.043)	(149.435.146)	(298.831.991.651)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2025	162.235.192.153	17.339.172.176	20.979.951.351	540.173.735	240.958.944	201.335.448.359
31 tháng 12 năm 2025	154.058.391.948	15.461.473.398	17.016.851.044	288.157.984	203.930.940	187.028.805.314

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có một số tài sản với nguyên giá là 187.090.569.112 VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: 80.401.193.779 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 3.970.490.172 VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: 11.676.223.985 VNĐ) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản Tập đoàn vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 23).

15. 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 2025	466.541.796.037	6.310.691.334	472.852.487.371
31 tháng 12 năm 2025	466.541.796.037	6.310.691.334	472.852.487.371
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2025	(132.879.191.047)	(5.408.601.548)	(138.287.792.595)
Hao mòn trong năm	(12.539.574.860)	(223.673.813)	(12.763.248.673)
31 tháng 12 năm 2025	(145.418.765.907)	(5.632.275.361)	(151.051.041.268)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2025	333.662.604.990	902.089.786	334.564.694.776
31 tháng 12 năm 2025	321.123.030.130	678.415.973	321.801.446.103

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, một công ty con của Tập đoàn, theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004. 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 con 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, một công ty con của Tập đoàn, 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 31 tháng 12 năm 2025 có một số tài sản với nguyên giá là 4.514.345.963 VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: 4.432.445.963 VNĐ) đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Số dư đầu năm	99.864.513.095	115.082.512.778
Mua trong năm	13.197.097.440	12.410.564.602
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.584.590.075)	(11.228.297.503)
Chuyển sang chi phí trả trước	(289.380.000)	-
Giảm do tháo dỡ công trình (Thuyết minh 35)	-	(16.400.266.782)
Số dư cuối năm	109.187.640.460	99.864.513.095
<i>Trong đó:</i>		
- Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	100.206.403.410	92.235.094.980
- Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – Giai đoạn 2	7.161.100.654	7.161.100.654
- Chi phí sửa chữa cải tạo Nhà hàng Six Senses Ninh Vân Bay	1.055.119.896	-
- Hạng mục khác	765.016.500	468.317.461
	109.187.640.460	99.864.513.095

(*) 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.

17. 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 2025	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
31 tháng 12 năm 2025	134.930.134.599	135.643.394.591	270.573.529.190
Giá trị phân bổ lũy kế			
1 tháng 1 năm 2025	(134.930.134.599)	(49.118.674.413)	(184.048.809.012)
Phân bổ trong năm	-	(13.571.776.049)	(13.571.776.049)
31 tháng 12 năm 2025	(134.930.134.599)	(62.690.450.462)	(197.620.585.061)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2025	-	86.524.720.178	86.524.720.178
31 tháng 12 năm 2025	-	72.952.944.129	72.952.944.129

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Phải trả cho bên thứ ba		
IHG Hotel & Resorts	24.452.218.347	10.333.853.850
Công ty TNHH Artelia Việt Nam	-	1.036.980.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459
Võ Thị Chúc	1.655.707.000	806.019.000
Đối tượng khác	9.757.039.786	9.114.957.225
	37.431.493.592	22.858.338.534
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 39)		
Công ty TNHH Sustainable Luxury Mauritius Limited	4.574.426.214	21.751.940.877
Công ty Cổ phần NVT Holdings	174.035.861	460.683.451
	4.748.462.075	22.212.624.328
	42.179.955.667	45.070.962.862

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Khách hàng cá nhân	26.939.951.319	20.724.599.390
Công ty lữ hành	4.038.134.115	8.529.160.795
	30.978.085.434	29.253.760.185

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31 tháng 12 năm 2025		Trong năm	31 tháng 12 năm 2024
	Giá trị VNĐ	Phải trả VNĐ	Thanh toán/Bù trừ VNĐ	Giá trị VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	3.058.436.844	64.250.030.187	(64.239.196.079)	3.047.602.736
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.247.140.843	29.581.472.181	(28.278.228.818)	6.943.897.480
Thuế thu nhập cá nhân	1.422.046.534	7.675.167.951	(7.457.611.467)	1.204.490.050
Các loại thuế khác	1.959.462.800	12.160.484.946	(10.831.501.648)	630.479.502
	14.687.087.021	113.667.155.265	(110.806.538.012)	11.826.469.768

21. Chi phí phải trả

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	-	14.407.420.794
Thuế nhà thầu cho phí quản lý	875.712.605	2.289.441.845
Lãi vay phải trả	2.328.986.301	2.555.967.124
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	2.467.450.592	1.876.027.616
Chi phí thưởng	6.139.732.992	1.287.111.266
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.429.368.312	567.804.300
	13.241.250.802	22.983.772.945
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	15.266.462.747	-
	28.507.713.549	22.983.772.945
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên thứ ba</i>	13.241.250.802	8.793.673.832
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	15.266.462.747	14.190.099.113
	28.507.713.549	22.983.772.945

22. Phải trả khác

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	1.930.336.917	1.587.019.278
Quỹ từ thiện	26.254.930	266.422.633
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	5.761.689.673	5.314.159.726
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.388.117.582	4.360.721.782
	12.106.399.102	11.528.323.419
Dài hạn		
Phải trả các cá nhân (*)	69.690.000.000	61.490.000.000
	81.796.399.102	73.018.323.419

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 phản ánh khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và một số cá nhân theo các Biên bản thỏa thuận ký ngày 31 tháng 12 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.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	1.884.519.022	1.543.548.562
Trích lập quỹ	624.312.308	1.054.952.942
Sử dụng quỹ	(450.711.122)	(713.982.482)
Số dư cuối năm	2.058.120.208	1.884.519.022

24. Vay

	31 tháng 12 năm 2025		Trong năm		31 tháng 12 năm 2024	
	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)	672.000.000	672.000.000	672.000.000	(2.440.199.988)	2.440.199.988	2.440.199.988
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	24.672.000.000	(26.440.199.988)	26.440.199.988	26.440.199.988
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa (i)	280.000.000	280.000.000	-	(3.524.640.041)	3.804.640.041	3.804.640.041
Vay các 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)	142.052.466.666	142.052.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	165.692.466.666	165.692.466.666
	197.032.466.666	197.032.466.666	360.000.000	(27.524.640.041)	224.197.106.707	224.197.106.707
	221.704.466.666	221.704.466.666	25.032.000.000	(53.964.840.029)	250.637.306.695	250.637.306.695

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

Khoản Đối tượng cho vay	Hợp đồng	Số dư tại 31.12.2025 (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	952.000.000	Thời hạn vay 60 tháng, gốc và lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng, khoản trả gốc cuối cùng đáo hạn ngày 18 tháng 10 năm 2027.	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) Ông 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%	Tin chấp
Ông 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%	Tin chấp
(iii) Ngân hàng TMCP Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu 168.000.000.000 (Chi phí phát hành trái phiếu: 1.947.533.334)	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.

25. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Phản thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ				Lợi ích cổ đông	
	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Lỗ lũy kế VNĐ	Tổng VNĐ	Tổng VNĐ
Số dư, 1 tháng 1 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(712.566.297.455)	217.158.299.389	538.325.411.114
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(31.302.782.999)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(344.258.235)
Điều chỉnh	-	-	-	-	-	(49.772.118)
(Lỗ)/Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(9.739.514.505)	(9.739.514.505)	22.912.306.850
Số dư, 31 tháng 12 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(722.305.811.960)	207.418.784.884	529.540.904.612
Số dư, 1 tháng 1 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(722.305.811.960)	207.418.784.884	529.540.904.612
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(42.726.069.587)
Cổ tức ưu đãi cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(343.317.639)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	17.522.107.521	17.522.107.521	68.276.376.503
Số dư, 31 tháng 12 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.783.704.439)	224.940.892.405	554.747.893.889

(*) 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, áp dụng theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 17 tháng 8 năm 2017.

26. Vốn cổ phần

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần đây nhất tại ngày 24 tháng 7 năm 2025, 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.

26.1 Chi tiết về cổ phiếu lưu hành trong năm

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	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 2024: 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.

26.2 Chi tiết về vốn cổ phần

	31 tháng 12 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Tổng số	Cổ phiếu	Cổ phiếu	Tổng số	Cổ phiếu	Cổ phiếu
	VNĐ	phổ thông	ưu đãi	VNĐ	phổ thông	ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	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:

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	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 năm được tính như sau:

	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	Cổ phần	Cổ phần
Số cổ phiếu phổ thông đầu năm	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm	-	-
Số cổ phiếu phổ thông cuối năm	90.500.000	90.500.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	90.500.000	90.500.000

27. Lãi trên cổ phiếu

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	68.276.376.503	22.912.306.850
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	17.522.107.521	(9.739.514.505)
Lợi nhuận/(Lỗ) 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 (VND)	17.522.107.521	(9.739.514.505)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (cổ phiếu)	90.500.000	90.500.000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu phổ thông (VND/cổ phiếu)	194	(108)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu phổ thông (VND/cổ phiếu)	194	(108)

28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	362.060.818.828	312.869.197.636
Doanh thu bán hàng hóa	105.221.434.201	97.833.254.072
	467.282.253.029	410.702.451.708

29. Giá vốn hàng bán

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	163.062.668.347	153.803.804.343
Giá vốn của hàng hóa đã bán	39.011.974.263	33.287.932.285
	202.074.642.610	187.091.736.628

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư, lãi cho vay	7.474.653.200	4.731.407.883
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.427.391.375	1.065.675.988
	9.902.044.575	5.797.083.871

31. Chi phí tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.177.153.706	23.314.618.188
Chi phí phát hành trái phiếu	360.000.000	360.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	108.863.715	1.470.714.825
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	730.897.326	267.557.143
	21.376.914.747	25.412.890.156

32. Chi phí bán hàng

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí dịch vụ quản lý	27.427.796.646	22.701.713.075
Chi phí nhân công	10.190.772.478	8.293.974.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.368.083.191	11.164.291.061
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	7.377.741.164	8.585.154.998
Chi phí khác	1.899.634.914	1.174.581.137
	60.264.028.393	51.919.715.026

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	39.581.502.344	33.524.450.203
Chi phí khấu hao	305.755.116	281.795.845
Phí phục vụ chia cho nhân viên	18.802.192.764	16.399.058.850
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.571.776.049	13.571.776.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.674.461.097	22.223.033.719
Chi phí khác	4.094.780.442	4.148.264.793
	98.030.467.812	90.148.379.459

34. Thu nhập khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Thanh lý tài sản	325.242.642	72.025.706
Cho thuê xe	600.000.000	720.000.000
Thu nhập khác	103.090.556	192.715.082
	1.028.333.198	984.740.788

35. Chi phí khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Cho thuê xe	401.246.480	481.495.776
Chi phí thuế GTGT không được khấu trừ	-	1.713.882.793
Chi phí phạt hành chính	521.743.843	372.209.336
Chi phí tháo dỡ công trình	-	16.400.266.782
Chi phí khác	413.679.001	202.004.408
	1.336.669.324	19.169.859.095

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

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	140.909.672.489	124.602.699.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.475.160.245	115.623.041.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	50.652.317.322	52.774.682.040
Chi phí nguyên vật liệu	30.785.941.502	27.279.370.042
Chi phí khác bằng tiền	8.947.293.736	9.361.534.344
	360.770.385.294	329.641.326.889

37. 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.

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm được tính toán như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	95.129.907.916	43.741.696.003
<i>Điều chỉnh cho:</i>		
Chi phí tháo dỡ công trình	-	16.400.266.782
Chi phí không được trừ khác	3.215.097.362	5.549.974.560
Phân bổ lợi thế thương mại	13.571.776.049	13.571.776.049
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất – thuần	13.716.067.475	13.754.249.292
Chuyển lỗ từ các năm trước	(1.489.225.256)	(1.533.566.507)
Thu nhập chịu thuế	124.143.623.546	91.484.396.179
<i>Trong đó:</i>		
Lỗ của Công ty mẹ và các công ty con	(23.431.478.782)	(26.123.759.473)
Thu nhập tính thuế của các công ty con chịu thuế suất 20%	147.575.102.328	117.608.155.652
Chi phí thuế TNDN ước tính	29.515.020.466	23.521.631.130
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	66.451.715	35.698.791
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	29.581.472.181	23.557.329.921

Việc xác định thu nhập chịu thuế, lỗ tính thuế và tính toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ và các công ty con có thể thay đổi phụ 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 trong tối đa 5 năm liên tục kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau còn 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 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 VNĐ
2020	Đã quyết toán	6.793.456.494	-	(6.793.456.494)	-	2025
2021	Đã quyết toán	13.154.527.631	-	-	13.154.527.631	2026
	Chưa quyết toán	20.953.286.816	(18.367.012.792)	-	2.586.274.024	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	26.123.759.473	-	-	26.123.759.473	2029
2025	Chưa quyết toán	23.431.478.782	-	-	23.431.478.782	2030
		99.865.422.469	(18.367.012.792)	(6.793.456.494)	74.704.953.183	

Chi phí lãi vay không được khấu trừ chuyển sang từ các năm trước

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 trừ	Đã hết hạn	Còn được khấu trừ	Năm hết hạn
		VND	VND	VND	
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	

38. Thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản và nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại của Tập đoàn như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024	2025	2024
	VND	VND	VND	VND
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	100.880.709.898	103.608.650.666		
	100.880.709.898	103.608.650.666		
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại trong năm				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua			2.727.940.768	2.727.940.768
			2.727.940.768	2.727.940.768

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

Danh sách các bên liên quan chủ yếu của Tập đoàn trong năm 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 Cổ phần Tasco	Công ty mẹ của nhà đầu tư
3	Công ty TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của công ty mẹ
4	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
5	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
6	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
7	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
8	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc trước đây
9	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc
10	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây
11	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
12	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
13	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng ban Kiểm soát
14	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
15	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát
16	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
17	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
18	Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
19	Nguyễn Hoàng Yến	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
20	Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư
21	Sustainable Luxury Mauritius Limited	Công ty Quản lý Khu nghỉ Sixsense Ninh Vân Bay
22	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An
23	Bà Đặng Ngọc Lan	Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An

Trong năm, 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	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ tức được chia	22.500.000.000	16.500.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý	733.296.839	130.497.142
	Phí hoạt động tiếp thị, bán hàng	871.213.198	315.843.561
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.166.667	-
	Chuyển tiền cho vay	31.750.000.000	-
	Nhận lại tiền cho vay	4.500.000.000	-
	Lãi cho vay	734.424.663	-
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Cổ tức được chia	3.562.500.000	2.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ tức được chia	3.000.000.000	2.200.000.000
Công ty TNHH Thương mại & Du lịch THC	Cổ tức được chia	7.500.000.000	5.500.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý	24.660.082.086	20.604.976.607
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	356.570.253	593.428.458
	Lãi cho vay	32.200.002	18.267.621
	Chi phí thuê mặt bằng trích trước	1.000.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Khánh Hòa	Chi phí thương hiệu	92.592.593	92.592.593
	Chia cổ tức	3.432.424.617	2.500.000.000
Bà Đặng Ngọc Lan	Chia cổ tức	2.505.669.970	1.825.000.000
Công ty TNHH Tasco Land	Phí quản lý	-	568.151.442
	Phí quản lý kinh doanh và tiếp thị	-	2.572.783.335
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	125.576.390	141.091.667
Công ty Cổ phần Tasco	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	293.773.843
	Doanh thu cho thuê phòng	2.044.046.055	697.237.963

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có các số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	-	49.461.826
Công ty Cổ phần Tasco	Mua dịch vụ	238.752.000	-
		238.752.000	49.461.826
Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Mua dịch vụ	49.461.826	-
Phải thu về cho vay (Thuyết minh 9)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	230.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Phải thu về cho vay dài hạn	230.000.000	-
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phải thu về cho vay dài hạn	27.250.000.000	-
		27.480.000.000	230.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 10)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi hộ	-	3.050.471.166
	Phải thu lãi cho vay	-	412.087.140
		-	3.462.558.306
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 10)			
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	-
	Phải thu lãi cho vay	444.287.142	-
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phải thu lãi cho vay	718.890.411	-
		14.746.194.972	10.175.976.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)			
Sustainable Luxury Mauritius Limited	Phí quản lý phải trả	4.574.426.214	21.751.940.877
Công ty Cổ phần NVT Holdings	Phí quản lý phải trả	174.035.861	460.683.451
		4.748.462.075	22.212.624.328

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	-	14.190.099.113
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	15.266.462.747	-

40. Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc

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

Tên	Chức vụ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc (đến ngày 27 tháng 6 năm 2025)	500.000.000	-
Ông Đỗ Quang Hải (**)	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc (từ ngày 27 tháng 6 năm 2025)	1.800.000.000	1.160.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 5 năm 2024)	-	569.861.113
		2.300.000.000	1.729.861.113

(*) Công ty mẹ không trả 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 với số tiền 1.800.000.000 VNĐ là phần thu nhập tương ứng với chức vụ Cố vấn Ban Điều hành và Tổng Giám đốc.

41. Cam kết

Vào ngày 31 tháng 12, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất được trình bày như sau:

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Trong vòng một (1) năm	1.900.000.000	418.602.290
Trong vòng hai (2) đến năm (5) năm	7.416.000.000	1.674.409.159
Từ năm (5) năm trở lên	42.122.021.918	9.821.969.785
	51.438.021.918	11.914.981.234

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 31 tháng 12 năm 2025, 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, công ty con 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.

42. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất năm hiện tại được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán.

43. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoặc kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

44. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

