CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY, L=Quận Hai Bà Trưng, ST=HÀ NỘI, UID=MST:0102051941
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.30 16:19:06+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Quý 2 năm 2026

Hà nội, Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Quý 2 năm 2026

Hà nội, Tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2026
ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 Tháng Sáu 2026 VNĐ	31 Tháng Mười Hai 2025 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	**8.604.386.034**	16.975.123.880
Tiền và các khoản tương đương tiền	**5**	110	**2.652.771.196**	6.909.889.446
Tiền		111	**452.771.196**	6.909.889.446
Các khoản tương đương tiền		112	**2.200.000.000**	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	**5.000.000.000**	9.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		123	**5.000.000.000**	9.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	**15.548.999**	15.548.999
Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	**744.343.000**	744.343.000
Phải thu ngắn hạn khác	**6**	135	**5.174.011.552**	5.174.011.552
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	**7**	136	**(5.902.805.553)**	(5.902.805.553)
Tài sản ngắn hạn khác		160	**936.065.839**	1.049.685.435
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		161	**17.816.485**	8.177.261
Thuế GTGT được khấu trừ		162	**918.249.354**	1.041.508.174
Tài sản dài hạn		200	**742.008.831.121**	743.109.138.917
Tài sản cố định		220	**25.962.842**	1.153.545.431
Tài sản cố định hữu hình	**8**	221	**25.962.842**	1.153.545.431
Nguyên giá		222	***662.034.582***	*4.196.143.673*
Giá trị hao mòn luỹ kế		223	***(636.071.740)***	*(3.042.598.242)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**9**	260	**741.951.890.000**	741.951.890.000
Đầu tư vào công ty con		261	**741.951.890.000**	741.951.890.000
Tài sản dài hạn khác		270	**30.978.279**	3.703.486
Chi phí chờ phân bổ dài hạn		271	**30.978.279**	3.703.486
Tổng tài sản		280	**750.613.217.155**	760.084.262.797

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2026 (TIẾP THEO)
ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Mã số	30 Tháng Sáu 2026 VNĐ	31 Tháng Mười Hai 2025 VNĐ
Nợ phải trả		300	**269.549.495.315**	293.848.240.454
Nợ ngắn hạn		310	**26.927.028.649**	27.405.773.788
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	10	314	**368.873.286**	380.054.737
Phải trả người lao động		315	**106.215.637**	571.732.750
Chi phí phải trả ngắn hạn	11	316	**2.451.939.726**	2.453.986.301
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	321	**24.000.000.000**	24.000.000.000
Nợ dài hạn		330	**242.622.466.666**	266.442.466.666
Phải trả dài hạn khác	13	338	**69.690.000.000**	69.690.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	339	**172.932.466.666**	196.752.466.666
Vốn chủ sở hữu	14	400	**481.063.721.840**	466.236.022.343
Vốn góp của chủ sở hữu		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
Lỗ lũy kế		420	**(448.391.278.160)**	(463.218.977.657)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		*420a*	***(463.218.977.657)***	*(485.659.975.829)*
- LNST chưa phân phối kỳ này		*420b*	***14.827.699.497***	*22.440.998.172*
Tổng nguồn vốn		**440**	**750.613.217.155**	760.084.262.797

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2026

	Thuyết minh	Mã số	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 2/2026	Quý 2/2025	Năm 2026	Năm 2025
			VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	-	-	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán		11	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	15	22	**268.359.375**	17.941.840.178	**25.988.961.722**	25.666.214.003
Chi phí tài chính	16	23	**(4.907.884.931)**	(5.065.824.656)	**(9.858.378.082)**	(10.505.523.287)
Trong đó: chi phí lãi vay		24	***(4.817.884.931)***	*(4.975.824.656)*	***(9.678.378.082)***	*(10.325.523.287)*
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17	26	**(971.046.135)**	(1.323.486.872)	**(1.746.737.942)**	(1.844.590.966)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	**(5.610.571.691)**	11.552.528.650	**14.383.845.698**	13.316.099.750
Thu nhập khác		31	**138.682.939**	180.000.000	**465.042.520**	360.000.000
Chi phí khác		32	**(7.297.812)**	(120.695.384)	**(21.188.721)**	(244.069.328)
Lợi nhuận khác		40	**131.385.127**	59.304.616	**443.853.799**	115.930.672
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	**(5.479.186.564)**	11.611.833.266	**14.827.699.497**	13.432.030.422
Chi phí thuế TNDN hiện hành		51	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	**(5.479.186.564)**	11.611.833.266	**14.827.699.497**	13.432.030.422

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	**Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026**	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
			VNĐ	VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	**14.827.699.497**	13.432.030.422
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định		02	**103.306.927**	256.807.050
(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính		05	**(26.446.504.242)**	(25.666.214.003)
Chi phí đi vay		06	**9.678.378.082**	10.325.523.287
Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	**(1.837.119.736)**	(1.651.853.244)
(Tăng) các khoản phải thu		09	**123.258.820**	(118.474.326)
(Giảm) các khoản phải trả		11	**(339.880.382)**	4.708.680.015
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		12	**(36.914.017)**	10.109.611
Chi phí đi vay đã trả		14	**(9.785.424.657)**	(10.743.978.082)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh		20	**(11.876.079.972)**	(7.795.516.026)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		22	**1.630.000.000**	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	**(10.100.000.000)**	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	**14.100.000.000**	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	**25.988.961.722**	25.666.214.003
Lưu chuyển tiền thuần tạo ra từ hoạt động đầu tư		30	**31.618.961.722**	25.666.214.003
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả nợ gốc vay		34	**(24.000.000.000)**	(24.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	**(24.000.000.000)**	(24.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	**(4.257.118.250)**	(6.129.302.023)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**5**	60	**6.909.889.446**	8.307.277.427
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**5**	70	**2.652.771.196**	2.177.975.404

Lê Thị Thúy An
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Trịnh Nguyên Khánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty

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 theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 04 tháng 06 năm 2026 để thay đổi người đại diện theo pháp luật và địa chỉ 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 06 năm 2026, số cổ phiếu đang được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu.

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.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 4 công ty con:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51,00%	51,00%	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.
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	99,51%	99,51%	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.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	62,10%	62,41%	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.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	56,47%	56,75%	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.

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam ('VND")

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty không nhằm dành cho những đối tượng không được biết và các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng
Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay. Báo cáo hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập và trình bày riêng theo yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, đầu tư vào các công ty con được hạch toán theo giá gốc như được trình bày tại Thuyết minh 4.3

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1 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.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn 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.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con
Công ty con là công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty con được xem xét bao gồm sự tồn tại và ảnh hưởng của quyền biểu quyết tiềm tàng có thể thực hiện hoặc chuyển đổi. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất toàn bộ vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ kể từ ngày quyền kiểm soát

đã chuyển giao cho Công ty mẹ. Việc hợp nhất báo cáo tài chính chấm dứt kể từ khi Công ty mẹ mất quyền kiểm soát công ty con.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Trong báo cáo tài chính riêng, kết quả kinh doanh của công ty con được ghi nhận khi Công ty nhận được cổ tức từ công ty con và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các 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 Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

4.4 Phải thu của khách hàng 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.

4.5 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
Phương tiện vận tải	7 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 7

4.6 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.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí chờ phân bổ chủ yếu các chi phí phần mềm và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai của Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian sử dụng hoặc thời gian thu hooif chi phí ước tính của Công ty.

4.8 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 Công ty đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.9 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.

4.10 Các khoản dự phòng nợ phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện xảy ra và gần như chắc chắn Công ty 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 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.

4.11 Lợi ích nhân viên

Công ty 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 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 không có nghĩa vụ chi trả đối quỹ phúc lợi hưu trí dành cho nhân viên.

Công ty không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi với mức phúc lợi xác định.

4.12 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

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, cấn trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

Lỗ lũy kế

Lỗ lũy kế sau thuế phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập lũy kế của Công ty tại thời điểm báo cáo.

4.13 Doanh thu

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 hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của phần vốn góp, cổ phần. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Thu nhập cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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.

4.14 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.

4.15 Báo cáo bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng biệt của Công ty 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 Công ty 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 Công ty chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4.16 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.

4.17 Các sự kiện tiềm tàng

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

4.18 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 riêng của Công ty tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng. 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.

4.19 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.

4.20 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 Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính riêng này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	**48.279.037**	66.779.037
Tiền gửi không kỳ hạn	**404.492.159**	6.843.110.409
	452.771.196	6.909.889.446
Tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	**2.200.000.000**	-
	2.652.771.196	6.909.889.446

6. Phải thu ngắn hạn khác

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Phải thu bên thứ ba		
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	**5.158.462.551**	5.158.462.551
Phải thu khác	**15.549.001**	15.549.001
	5.174.011.552	5.174.011.552

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 06 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể 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
	5.158.462.553	**-**	**5.158.462.553**	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
	5.902.805.553	**-**	**5.902.805.553**	5.902.805.553	-	5.902.805.553

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	**Tổng VNĐ**
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2026	3.534.109.091	662.034.582	**4.196.143.673**
Thanh lý	(3.534.109.091)	-	**(3.534.109.091)**
30 tháng 06 năm 2026	-	662.034.582	**662.034.582**
Khấu hao lũy kế			
1 tháng 1 năm 2026	(2.416.732.591)	(625.865.651)	**(3.042.598.242)**
Khấu hao trong kỳ	(93.100.838)	(10.206.089)	**(103.306.927)**
Thanh lý	2.509.833.429	-	**2.509.833.429**
30 tháng 06 năm 2026	-	(636.071.740)	**(636.071.740)**
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2026	1.117.376.500	36.168.931	**1.153.545.431**
30 tháng 06 năm 2026	-	25.962.842	**25.962.842**

9. Các khoản đầu tư tài chính

	30 tháng 06 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
	%	%	%	%
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	**99,51%**	**99,51%**	99,51%	99,51%
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	**51,00%**	**51,00%**	51,00%	51,00%

Chi tiết giá trị các khoản đầu tư thực góp như sau:

	30 tháng 06 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	**437.500.000.000**	-	437.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	**304.451.890.000**	-	304.451.890.000	-
	741.951.890.000	-	741.951.890.000	-

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30 tháng 06 năm 2026	Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2025
	Số tiền	Phải nộp	Đã nộp/Cấn trừ	Số tiền
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	148.181.818	(148.181.818)	-
Thuế thu nhập cá nhân	**368.873.286**	312.165.740	(323.347.191)	380.054.737
	368.873.286	460.347.558	(471.529.009)	380.054.737

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Lãi vay trái phiếu phải trả	**2.221.939.726**	2.328.986.301
Chi phí phải trả khác	**230.000.000**	125.000.000
	2.451.939.726	2.453.986.301

12. Vay và nợ thuê tài chính

	30 tháng 06 năm 2026		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2025	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số dư	Số có khả năng trả nợ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vay dài hạn đến hạn trả						
Trái phiếu phát hành (*)	**24.000.000.000**	**24.000.000.000**	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
	24.000.000.000	**24.000.000.000**	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
Vay dài hạn						
Vay các cá nhân khác	**54.700.000.000**	**54.700.000.000**	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành (*)	**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	(24.000.000.000)	196.752.466.666	196.752.466.666
Tổng	**196.932.466.666**	**196.932.466.666**	24.180.000.000	(48.000.000.000)	220.752.466.666	220.752.466.666

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

Khoản vay	Đối tượng cho vay/Trái chủ	Hợp đồng	Số dư tại 30.06.2026 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
(*)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	49.21-002513797.HDDM	Mệnh giá trái phiếu 144.000.000.000 Chi phí phát hành trái phiếu: (1.767.533.334)	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% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + biên độ 3,5%/năm cho các kì 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

13. Phải trả khác

	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Dài hạn		
Phải trả dài hạn	**69.690.000.000**	69.690.000.000
	69.690.000.000	69.690.000.000

14. Vốn chủ sở hữu

14.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lỗ lũy kế	**Tổng**
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	(485.659.975.829)	**443.795.024.171**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	13.432.030.422	**13.432.030.422**
Số dư tại 30 tháng 06 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	(472.227.945.407)	**457.227.054.593**
Số dư tại 1 tháng 1 năm 2026	905.000.000.000	24.455.000.000	(463.218.977.657)	**466.236.022.343**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	14.827.699.497	**14.827.699.497**
Số dư tại 30 tháng 06 năm 2026	905.000.000.000	24.455.000.000	(448.391.278.160)	**481.063.721.840**

14.2 Cổ phiếu

	30 tháng 06 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	**-**	**-**	-	-

14.3 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30 tháng 06 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	Tổng số	**Cổ phiếu phổ thông**	**Cổ phiếu ưu đãi**	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
	VNĐ	**VNĐ**	**VNĐ**	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vốn góp của chủ sở hữu	**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 06 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%**

15. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Thu nhập từ cổ tức được chia	-	17.912.025.000
Lãi tiền gửi	**268.359.375**	29.815.178
	268.359.375	17.941.840.178

16. Chi phí tài chính

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Lãi tiền vay	**4.817.884.931**	4.975.824.656
Chi phí phát hành trái phiếu	**90.000.000**	90.000.000
	4.907.884.931	5.065.824.656

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2/2026 VNĐ	Quý 2/2025 VNĐ
Chi phí nhân công	**616.395.295**	980.535.000
Chi phí khấu hao	**4.435.068**	8.029.581
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**350.215.772**	334.922.291
	971.046.135	1.323.486.872

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

Danh sách các bên liên quan của Công ty 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 Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con
3	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Công ty con
6	Công ty TNHH Tasco Land	Nhà đầu tư của Công ty mẹ
7	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch HĐQT
8	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
9	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
10	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT trước đây
11	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT trước đây
12	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
13	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
14	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát
15	Ông Đỗ Quang Hải	Tổng Giám đốc trước đây
16	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Tổng Giám đốc

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

Các bên liên quan	Bản chất giao dịch	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	Chi phí khác	8.333.334	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Cổ tức được tạm chia năm nay	-	7.712.025.000
	Nhận cổ tức năm nay	-	7.712.025.000
Công ty Cổ Phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức được tạm chia năm nay	-	10.200.000.000
	Nhận tổ tức năm nay	-	10.200.000.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các số dư với các bên liên quan.

20. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

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

Lê Thị Thúy An	Trịnh Nguyên Khánh
Người lập kiêm Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026