

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo kiểm toán độc lập

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 20



Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính riêng 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

Hội đồng Quản trị	Chức vụ
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

Ban Kiểm soát	Chức vụ	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
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

Ban Giám đốc	Chức vụ	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025
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 riêng

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập Báo cáo tài chính riêng, 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;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty 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 riêng.

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Công ty, 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 Công ty tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

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 riêng
của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Số: 25-11-047-3

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 20.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không chứa đựng các 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 riêng 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 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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.

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 riêng

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	16.975.123.880	9.455.555.840
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	6.909.889.446	8.307.277.427
Tiền		111	6.909.889.446	307.277.427
Các khoản tương đương tiền		112	-	8.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		120	9.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	123	9.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	15.548.999	90.348.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	-	64.800.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	744.343.000	744.343.000
Phải thu ngắn hạn khác	7	136	5.174.011.552	5.184.011.552
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	137	(5.902.805.553)	(5.902.805.553)
Tài sản ngắn hạn khác		150	1.049.685.435	1.057.929.414
Chi phí trả trước ngắn hạn		151	8.177.261	12.941.565
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	1.041.508.174	1.044.987.849
Tài sản dài hạn		200	743.109.138.917	743.625.959.593
Tài sản cố định		220	1.153.545.431	1.666.442.227
Tài sản cố định hữu hình	9	221	1.153.545.431	1.666.442.227
- Nguyên giá		222	4.196.143.673	4.196.143.673
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(3.042.598.242)	(2.529.701.446)
Đầu tư tài chính dài hạn	10	250	741.951.890.000	741.951.890.000
Đầu tư vào công ty con		251	741.951.890.000	741.951.890.000
Tài sản dài hạn khác		260	3.703.486	7.627.366
Chi phí trả trước dài hạn		261	3.703.486	7.627.366
Tổng tài sản		270	760.084.262.797	753.081.515.433

Bảng cân đối kế toán riêng (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	293.848.240.454	309.286.491.262
Nợ ngắn hạn		310	27.405.773.788	27.404.024.596
Phải trả người bán ngắn hạn		311	-	1.818.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	313	380.054.737	377.064.472
Phải trả người lao động		314	571.732.750	359.175.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	12	315	2.453.986.301	2.665.967.124
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	320	24.000.000.000	24.000.000.000
Nợ dài hạn		330	266.442.466.666	281.882.466.666
Phải trả dài hạn khác	14	337	69.690.000.000	61.490.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	338	196.752.466.666	220.392.466.666
Nguồn vốn chủ sở hữu		400	466.236.022.343	443.795.024.171
Vốn chủ sở hữu	15, 16	410	466.236.022.343	443.795.024.171
Vốn cổ phần	16	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
Lỗi lũy kế		421	(463.218.977.657)	(485.659.975.829)
- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		421a	(485.659.975.829)	(491.237.765.589)
- LNST chưa phân phối năm nay		421b	22.440.998.172	5.577.789.760
Tổng nguồn vốn		440	760.084.262.797	753.081.515.433

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng

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		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	17	21	46.143.589.193	33.815.906.150
Chi phí tài chính	18	22	(20.235.287.670)	(22.874.631.058)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	(19.875.287.670)	(22.514.631.058)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	26	(3.659.920.619)	(3.697.407.911)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	22.248.380.904	7.243.867.181
Thu nhập khác		31	600.002.188	720.000.000
Chi phí khác	20	32	(407.384.920)	(2.386.077.421)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác		40	192.617.268	(1.666.077.421)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21	50	22.440.998.172	5.577.789.760
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	51	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15	60	22.440.998.172	5.577.789.760

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Thúy An
Người lập/Kế toán trưởng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

(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	22.440.998.172	5.577.789.760
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao tài sản cố định		02	512.896.796	513.614.100
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(46.143.589.193)	(33.815.906.150)
Chi phí lãi vay		06	19.875.287.670	22.514.631.058
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	(3.314.406.555)	(5.209.871.232)
Thay đổi các khoản phải thu		09	78.279.675	3.215.307.399
Thay đổi các khoản phải trả		11	8.788.730.015	13.180.318.563
Thay đổi chi phí trả trước		12	8.688.184	84.713.963
Tiền lãi vay đã trả		14	(20.102.268.493)	(22.967.869.417)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	(14.540.977.174)	(11.697.400.724)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	(9.000.000.000)	-
Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	46.143.589.193	33.815.906.150
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	37.143.589.193	33.815.906.150
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền chi trả nợ gốc vay		34	(24.000.000.000)	(24.742.243.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		40	(24.000.000.000)	(24.742.243.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50	(1.397.387.981)	(2.623.737.574)
Tiền và tương đương tiền đầu năm		5 60	8.307.277.427	10.931.015.001
Tiền và tương đương tiền cuối năm		5 70	6.909.889.446	8.307.277.427

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 riêng

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

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 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 16) 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, Việt Nam.

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, 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 có 2 nhân viên (31 tháng 12 năm 2024: 2 nhân viên).

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 ("VNĐ").

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.

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 về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán 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 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.

4.3 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.

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.

4.4 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.

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 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. Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 1 năm đến 3 năm.

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 đã 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 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.

4.11 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 với 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 nào.

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

Lỗ lũy kế

Lỗ lũy kế 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

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 tỷ 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 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.

4.15 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, Ban Kiểm soát, 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 riêng. 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 riêng 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 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.

4.20 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 riêng này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	66.779.037	124.878.497
Tiền gửi ngân hàng	6.843.110.409	182.398.930
	6.909.889.446	307.277.427
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trong vòng 3 tháng	-	8.000.000.000
	6.909.889.446	8.307.277.427

6. 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 trên 3 tháng dưới 12 tháng (*)	9.000.000.000	-

(*) Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 4,2%/năm.

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	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	25.549.001
	5.174.011.552	5.184.011.552

8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31 tháng 12 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể		Giá gốc	Giá trị có thể	
	VNĐ	thu hồi	Dự phòng	VNĐ	thu hồi	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Phải thu khác từ bên thứ ba						
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)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2025	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
31 tháng 12 năm 2025	3.534.109.091	662.034.582	4.196.143.673
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2025	(1.935.236.815)	(594.464.631)	(2.529.701.446)
Khấu hao trong năm	(481.495.776)	(31.401.020)	(512.896.796)
31 tháng 12 năm 2025	(2.416.732.591)	(625.865.651)	(3.042.598.242)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2025	1.598.872.276	67.569.951	1.666.442.227
31 tháng 12 năm 2025	1.117.376.500	36.168.931	1.153.545.431

Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết với nguyên giá là 437.206.400 VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (31 tháng 12 năm 2024: 437.206.400 VNĐ), nhưng còn đang sử dụng.

10. Các khoản đầu tư tài chính

	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
	%	%	%	%
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:

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
<i>Đầu tư vào công ty con</i>				
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	-

Trong năm 2025, các Công ty con của Công ty hoạt động kinh doanh có lãi nên không có khoản dự phòng đầu tư nào được trích lập.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31 tháng 12 năm 2025		Trong năm	31 tháng 12 năm 2024
	Số tiền VNĐ	Phải nộp VNĐ	Đã nộp/bù trừ VNĐ	Số tiền VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	48.000.000	(48.000.000)	-
Thuế thu nhập cá nhân	380.054.737	515.794.500	(512.804.235)	377.064.472
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	380.054.737	566.794.500	(563.804.235)	377.064.472

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Lãi vay trái phiếu phải trả	2.328.986.301	2.555.967.124
Chi phí phải trả khác	125.000.000	110.000.000
	2.453.986.301	2.665.967.124

13. Vay và nợ thuê tài chính

	31 tháng 12 năm 2025		Trong năm		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị VND	khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn						
Trái phiếu phát hành (ii)	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	(24.000.000.000)	24.000.000.000	24.000.000.000
Dài hạn						
Vay các cá nhân khác (i)	54.700.000.000	54.700.000.000	-	-	54.700.000.000	54.700.000.000
Trái phiếu phát hành (ii)	142.052.466.666	142.052.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	165.692.466.666	165.692.466.666
	196.752.466.666	196.752.466.666	360.000.000	(24.000.000.000)	220.392.466.666	220.392.466.666
	220.752.466.666	220.752.466.666	24.360.000.000	(48.000.000.000)	244.392.466.666	244.392.466.666

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

Khoản vay	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) 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
(i) 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
(ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	49.21-002513797.HDDM		Mệnh giá trái phiếu 168.000.000.000	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 biến đổi 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 Đá Hường và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.

14. Phải trả khác

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Dài hạn		
Phải trả dài hạn (*)	69.690.000.000	61.490.000.000

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thể hiện khoản phải trả dài hạn giữa Công ty và một số cá nhân theo 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.

15. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Lỗ lũy kế VNĐ	Tổng VNĐ
Số dư, 1 tháng 1 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	(491.237.765.589)	438.217.234.411
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	5.577.789.760	5.577.789.760
Số dư, 31 tháng 12 năm 2024	905.000.000.000	24.455.000.000	(485.659.975.829)	443.795.024.171
Số dư, 1 tháng 1 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	(485.659.975.829)	443.795.024.171
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	22.440.998.172	22.440.998.172
Số dư, 31 tháng 12 năm 2025	905.000.000.000	24.455.000.000	(463.218.977.657)	466.236.022.343

16. 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.

16.1 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.

16.2 Chi tiết về vốn cổ phần

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

17. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Thu nhập từ cổ tức được chia	45.962.025.000	33.692.217.000
Lãi tiền gửi	181.564.193	123.689.150
	46.143.589.193	33.815.906.150

18. Chi phí tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	19.875.287.670	22.514.631.058
Chi phí phát hành trái phiếu	360.000.000	360.000.000
	20.235.287.670	22.874.631.058

19. 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	2.857.724.640	2.701.960.502
Chi phí khấu hao	111.650.316	32.118.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	690.545.663	963.329.085
	3.659.920.619	3.697.407.911

20. Chi phí khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí khấu hao	401.246.480	481.495.776
Chi phí phạt hành chính	-	173.458.852
Chi phí thuế GTGT không được khấu trừ	-	1.713.882.793
Chi phí khác	6.138.440	17.240.000
	407.384.920	2.386.077.421

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	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	22.440.998.172	5.577.789.760
<i>Điều chỉnh cho:</i>		
Chi phí không được trừ	95.424.154	1.993.867.360
Thu nhập cổ tức không chịu thuế	(45.962.025.000)	(33.692.217.000)
Thu nhập tính thuế	(23.425.602.674)	(26.120.559.880)

Việc tính toán chi phí thuế TNDN hiện hành còn phụ thuộc vào việc kiểm tra và phê duyệt của cơ quan thuế.

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
2022	Đã quyết toán	9.203.332.574	-	-	9.203.332.574	2027
2024	Đã quyết toán	26.120.559.880	-	-	26.120.559.880	2029
2025	Chưa quyết toán	23.425.602.674	-	-	23.425.602.674	2030
		78.697.479.253	-	(6.793.456.494)	71.904.022.759	

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, Công ty 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 VNĐ	Đã khấu trừ VNĐ	Đã hết hạn VNĐ	Còn được khấu trừ VNĐ	Năm hết hạn VNĐ
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	

Thuế hoãn lại

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ và lỗ thuế được chuyển nêu trên do khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với các khoản lỗ chuyển cũng như việc ước tính chi phí lãi vay được khấu trừ trong tương lai là không chắc chắn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Ngoài ra, thuế hoãn lại không được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vì Công ty không phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời đáng kể khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Danh sách các bên liên quan của Công ty 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 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	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên HĐQT
9	Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên HĐQT
10	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT
11	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc trước đây
12	Ông Đỗ Quang Hải	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
13	Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây
14	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
15	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây
16	Bà Nguyễn Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
17	Ông Bùi Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
18	Bà Bùi Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát

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

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
		31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
		VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	Cổ tức được tạm chia năm nay	7.712.025.000	5.642.217.000
	Nhận cổ tức năm nay	7.712.025.000	5.642.217.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức được tạm chia năm nay	38.250.000.000	28.050.000.000
	Nhận cổ tức năm nay	38.250.000.000	28.050.000.000
	Chi phí khác	15.185.185	46.770.370

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các số dư với các bên liên quan.

23. Thu nhập của Hội đồng Quản trị và 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	Năm kết thúc ngày
		31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
		VND	VND
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 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 VND là phần thu nhập trong năm tương ứng với chức vụ Cố vấn Ban điều hành và Tổng Giám đốc.

24. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được mang sang từ báo cáo tài chính riêng được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán.

25. Sự kiện sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính riêng của Công ty được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoặc kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

26. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

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

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

