

CÔNG TY CỔ PHẦN  
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
NINH VÂN BAY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số: 15/2023/BC-NVT

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2023

No: 15/2023/BC-NVT

Hanoi, month 04 day 20 year 2023

**BÁO CÁO/ANNUAL REPORT**

**Thường niên năm/Year 2022**

**Kính gửi:** - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh  
**To:** - The State Securities Commission;  
- The Ho Chi Minh stock Exchange.

**I. Thông tin chung/General information**

**1. Thông tin khái quát/General information**

- Tên giao dịch/Trading name: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Business Registration Certificate No.: 0102051941
- Vốn điều lệ/Charter capital: 905.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's capital: 905.000.000.000 đồng
- Địa chỉ/Address: Tầng 4 tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại/Telephone: 024.39264950
- Số fax/Fax: 024.39264952
- Website: <http://ninhvanbay.vn/>
- Mã cổ phiếu (nếu có)/Securities code (if any): NVT
- Quá trình hình thành và phát triển/Establishment and development process (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến

nay/*Date of establishment, time of listing, and development milestones since the establishment until now*).

Tiền thân của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong được thành lập ngày 26/9/2006 tại Thành phố Hà Nội và hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản, mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội thất v.v...

Năm 2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và bắt đầu thực hiện việc tái cấu trúc Công ty thông qua việc sáp nhập, hợp nhất 02 đơn vị thành viên là Công ty TNHH Hai Dung (sở hữu 90% vốn điều lệ) và Công ty CP Du lịch Hồng Hải (sở hữu 51% vốn điều lệ) để đẩy mạnh phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp. Đồng thời, Công ty cũng đi vào khởi công dự án Six Senses Sai Gon River (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

Ngày 28/4/2010, Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (mã chứng khoán: NVT) được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và bắt đầu giao dịch với 50,5 triệu Cổ phiếu từ ngày 07/5/2010. Tiếp đó, Công ty đã hoàn thành đợt tăng vốn lên 605 tỷ đồng và niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu từ ngày 02/8/2010.

Từ năm 2010 đến 2012, Công ty hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (TP. Hà Nội), Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp (tỉnh Quảng Nam), Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Danh Việt (TP. Hồ Chí Minh), Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay, Công ty Cổ phần EMG để triển khai các dự án bất động sản du lịch và hoạt động quản lý điều hành các khu nghỉ dưỡng.

Năm 2013, Công ty hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 905 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ 30 triệu cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phiếu này, nâng tổng số cổ phiếu niêm yết giao dịch tại HOSE là 90,5 triệu cổ phiếu từ ngày 24/5/2013.

Năm 2014, Công ty thực hiện phát hành 230 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kèm chứng quyền (tương đương 23.000 Chứng quyền) để cấu trúc các khoản nợ.

Năm 2017, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Hai Dung và Công ty CP Thương mại và Dịch Vụ Danh Việt; thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi liên quan đến số lượng Trái phiếu phát hành năm 2014 cho Người sở hữu trái phiếu.

Năm 2018, Công ty đã tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp và hoàn tất việc chuyển giao phần vốn góp này trong năm 2019.

Năm 2021, Công ty thực hiện phát hành 240 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Công ty cũng hoàn tất việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương, qua đó, gián tiếp trở thành Công ty

mẹ của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An.

Năm 2022, Công ty chú trọng vào công tác kiện toàn bộ máy nhân sự, quản trị tại Công ty và các công ty con nhằm tối ưu hóa, nâng cao chất lượng cho dịch vụ và các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp hiện hữu của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục duy trì các hoạt động hợp tác để tìm kiếm cơ hội đầu tư để chuẩn bị cho các kế hoạch phát triển trong tương lai trong điều kiện nguồn huy động vốn đầu tư còn hạn chế.

- Các sự kiện khác/*Other events: không có.*

2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/Business lines and locations of the business:*

- *Ngành nghề kinh doanh/Business lines: (Nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm, dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/Specify major lines of business or products and services which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years).*

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các sản phẩm du lịch lưu trú nghỉ dưỡng cao cấp.

- *Địa bàn kinh doanh/Location of business: (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/Specify major locations of business which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years).*

Hiện nay, Công ty đang khai thác và vận hành hiệu quả 02 Khu nghỉ dưỡng hiện hữu tại tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Lâm Đồng bao gồm:

(1) Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay (tại xã Vĩnh Lương, tỉnh Khánh Hòa) đạt chuẩn trên 5 sao với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là Six Senses Hotels Resorts and Spa.

(2) Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat Villas Resort & Spa (tại Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) với thiết kế kiến trúc kiểu Pháp cổ độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế.

3. *Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- *Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)/Governance model (as stipulated in Article 137 of the Law on Enterprises).*

Mô hình quản trị doanh nghiệp được áp dụng tại Công ty là mô hình được quy định tại Khoản 1 điểm a Điều 137 Luật doanh nghiệp, cụ thể bao gồm: Đại hội đồng cổ đông;

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát; Ban Điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý/*Management structure*.

Cơ cấu bộ máy quản lý vận hành của Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các lĩnh vực hoạt động, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Theo đó, có 04 khối phòng ban chính thực hiện các công việc được phân công trực tiếp từ Ban Điều hành bao gồm:

(1) Khối Kế toán – Tài chính: Phụ trách các hoạt động liên quan tới công tác kế toán - tài chính của Công ty và giám sát việc thực hiện công tác kế toán – tài chính của các công ty con.

(2) Khối Truyền thông – Thị trường: Phụ trách giám sát, hỗ trợ các hoạt động truyền thông, tiếp thị sản phẩm, bán hàng của các công ty con, đảm bảo các nội dung truyền thông phản ánh chính xác về sản phẩm mà Công ty mang tới cho khách hàng.

(3) Khối Hành chính – Nhân sự: Phụ trách các vấn đề phát sinh liên quan tới công tác nhân sự, hoạt động hành chính, đồng thời, có trách nhiệm hỗ trợ các Khối khác trong Công ty, đảm bảo sự kết nối thông suốt giữa các công ty con, công ty liên kết và Công ty.

(4) Khối Kiểm toán nội bộ: Phụ trách việc kiểm tra và khuyến nghị việc tuân thủ các quy định của pháp luật, nguyên tắc, chuẩn mực kế toán, kiểm toán trong các hoạt động của Công ty.

- Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết/*Specify the names, addresses, major fields of production and business, paid-in charter capital, ownership percentages of the Company in such subsidiaries, associated companies*).

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Mối quan hệ	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	4200686538	Công ty con	Thôn Văn Đăng, Xã Vĩnh Lương, TP. Nha Trang, Khánh Hòa	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ án	90 tỷ đồng	51% vốn điều lệ

					uống và lữ hành		
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương	0109525615	Công ty con	180 Phố Triệu Việt Vương, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trung, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	439,6 tỷ đồng	99,51% vốn điều lệ
3	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An	4200571417	Công ty con	Đường Lê Lai, Phường 5, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ án uống và lữ hành	90 tỷ đồng	56,75% vốn điều lệ (Thông qua Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương)
4	Công ty Cổ phần Khách sạn & Du lịch Bảo Việt	3400435240	Công ty con	Đường 706B Đồi Cát Bay - Khu phố 5, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ án uống và lữ hành	179,9 tỷ đồng	77,26% vốn điều lệ (Thông qua Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương)

#### 4. Định hướng phát triển/Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/Main objectives of the Company.

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay hướng tầm nhìn tới mục tiêu

trở thành công ty uy tín tại Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản du lịch, tạo dựng những tài sản đẳng cấp quốc tế nhưng mang đậm bản sắc văn hóa, truyền thống Việt Nam. Định hướng chung của Công ty là tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp với việc mở rộng thêm quy mô đầu tư thông qua việc phát triển dự án mới hoặc mua các dự án đang hoạt động phù hợp với mục tiêu xây dựng chuỗi các khu nghỉ dưỡng cấp trong nước, đồng thời tiếp tục phát triển và khai thác tối đa các tài sản hiện hữu của Công ty.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/*Development strategies in medium and long term.*

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay định hướng phát triển mạnh mẽ mảng bất động sản nghỉ dưỡng, bằng việc phát triển các dự án mới, mua lại các dự án đang triển khai hoặc đang vận hành thông qua các hình thức đầu tư phù hợp. Cùng với giá trị của các khu nghỉ dưỡng mà Ninh Vân Bay hiện đang sở hữu, Công ty đặt mục tiêu trong 05 năm (giai đoạn 2021-2025) phát triển mở rộng thành chuỗi với 5 khu nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp, với tổng quy mô 1.000 phòng tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Quá trình vận hành chuỗi luôn song hành cùng với thương hiệu quản lý Six Senses và các thương hiệu quản lý khách sạn quốc tế danh tiếng, gắn liền với mục tiêu phát triển du lịch bền vững.

Song song với bất động sản du lịch, Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay định hướng phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng đô thị và ven đô với mục tiêu phát triển thành chuỗi với các sản phẩm khác biệt và mới mẻ trên thị trường.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/*Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.*

Đặt trong tâm phát triển vào mảng bất động sản nghỉ dưỡng theo phong cách hòa mình với thiên nhiên, bảo tồn vẻ đẹp cảnh quan vốn có của địa phương có dự án, Công ty luôn đặt yếu tố môi trường, xã hội, và cộng đồng là những yếu tố then chốt trong quá trình lên ý tưởng, phát triển và vận hành các dự án của mình.

Thực tiễn năm 2021 và năm 2022 cho thấy rõ vai trò chủ đạo của Phát triển bền vững đối với xã hội, đặc biệt là doanh nghiệp. Đối mặt với bối cảnh dịch bệnh, khủng hoảng của ngành du lịch toàn cầu, Công ty đã cùng với địa phương, cộng đồng và người lao động vượt qua những thời điểm khó khăn nhất và kiên định trong mục tiêu phát triển bền vững. Dịch bệnh cũng góp phần chứng minh “phát triển bền vững là con đường duy nhất để một doanh nghiệp tồn tại bất chấp những thử thách đồng thời vận dụng được nguồn lực xã hội để đem lại lợi ích cho xã hội, cộng đồng”.

Công ty tin tưởng năm 2023 và tương lai gần, ngành du lịch sẽ hồi phục. Đây sẽ là cơ hội tốt để phát triển mạnh mẽ cho những doanh nghiệp có nền tảng quản trị tốt, ứng phó

linh hoạt và đặc biệt là tiên phong trên lộ trình Phát triển bền vững.

### **Mục tiêu phát triển bền vững của Công ty đối với cộng đồng xã hội, môi trường**

Phấn đấu để đạt được những thành tích, ghi nhận của cộng đồng, khách hàng đối với sản phẩm du lịch của Công ty, từ đó đóng góp, nâng cao hình ảnh Việt Nam trên bản đồ du lịch quốc tế.

Tiếp tục tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu tại địa bàn kinh doanh của Công ty.

Hưởng ứng các phong trào, thực hiện những giải pháp nhằm tiết kiệm tài nguyên sử dụng tại các khu nghỉ, duy trì chính sách bảo vệ môi trường hiện hữu đang thực hiện rất tốt của Công ty.

### **Mục tiêu phát triển bền vững của Công ty đối với người lao động**

Xác định trọng tâm phát triển của hệ thống là nguồn nhân lực, theo đó người lao động như là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp.

Công ty duy trì các kế hoạch xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn, qua đó thu hút được nguồn nhân lực hiện hữu tại cộng đồng và địa phương. Song song với việc thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả CBNV, gián tiếp nâng cao mặt bằng thu nhập chung của địa phương.

5. Các rủi ro/Risks: (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ...)/Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks).

Do đặc thù hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch, Công ty có thể gặp phải các rủi ro sau:

#### **5.1. Rủi ro về kinh tế và Dịch bệnh**

Các hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ của bối cảnh kinh tế, tình hình dịch bệnh ảnh hưởng đến các hoạt động của ngành du lịch, tình hình thị trường tài chính, tiền tệ nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh cũng như khả năng huy động vốn đầu tư, hợp tác triển khai các dự án của Công ty.

#### **5.2. Rủi ro từ các đối thủ cạnh tranh**

Ngoài ra, sự cạnh tranh lẫn nhau của các nước trong khu vực để thu hút được du khách thông qua các chương trình quảng bá, khuyến mại lớn, chủ trương hỗ trợ từ phía

chính phủ các nước nhằm phát triển du lịch cùng với đó là áp lực cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh cùng lĩnh vực trong nước cũng đã tạo ra những khó khăn nhất định đối với các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch nghỉ dưỡng như Công ty.

Với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các doanh nghiệp trong ngành khiến hoạt động kinh doanh của Công ty phải đối diện với nhiều thách thức và đòi hỏi sự nỗ lực nhiều hơn nữa việc nâng cao chất lượng dịch vụ.

### *5.3 Rủi ro từ cuộc chiến tranh giữa Nga và Ukraina*

Đầu năm 2022, Nga đã chính thức tiến hành chiến dịch quân sự đặc biệt đối với Ukraina. Đến nay, Chiến dịch quân sự chưa kết thúc và cuộc chiến giữa Nga và Ukraina vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt làm ảnh hưởng đến ngành du lịch của toàn thế giới nói chung và Việt Nam cũng không phải ngoại lệ. Từ khi diễn ra cuộc chiến nhiều tour du lịch đã phải hủy bỏ, lượng khách du lịch đến từ Nga và các nước đông Âu giảm đi rõ rệt do việc hạn chế đi lại, lệnh yêu cầu nhập ngũ từ phía Nga và Ukraina.

### *5.4. Rủi ro về vị trí địa lý của dự án*

Đặc điểm các dự án của Công ty thường ở vùng biển đảo, ven sông lớn hoặc các vị trí giáp quần thể sông núi nên có thể gặp rủi ro về thiên tai, biến đổi khí hậu; đồng thời tác động lớn từ các yếu tố bệnh dịch có phạm vi rộng trong nước hoặc trên toàn thế giới đã làm giảm mạnh nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng trong nước và các thị trường khách du lịch thế mạnh tại các quốc gia châu Âu, châu Á v.v...

## **II. Tình hình hoạt động trong năm/*Operations in the Year***

### *1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations:*

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/*Results of business operations in the year*: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp,... /*Specify the results achieved for the year. Specify major changes and movements in business strategy, revenue, profits, costs, markets, products, supplies, etc.*

Năm 2022, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lãi 361 triệu đồng trên Báo cáo tài chính riêng và lãi 16,3 tỷ đồng trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

So với năm 2021, kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty tăng trưởng đồng thời cả về doanh thu và lợi nhuận sau thuế. Doanh thu thuần tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 ghi nhận đạt 337 tỷ đồng, tăng 166% so với năm 2021.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 tăng mạnh chủ yếu do hoạt động kinh doanh



dịch vụ lưu trú, khách sạn và các dịch vụ đi kèm của các công ty con của Công ty đã phục hồi sau giai đoạn gián đoạn bởi các đợt giãn cách xã hội khi dịch bệnh bùng phát nghiêm trọng ở Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch/*Implementation situation/actual progress against the plan*: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề/*Comparing the actual progress with the targets and the results of the preceding years. Analyzing specific reasons of the unachievement/achievement/excess of the targets and against the preceding years.*

1.2.1. Thực hiện một số chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu (Công ty mẹ NVT)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Kết quả hoạt động kinh doanh	Thực hiện 2022 (Sau kiểm toán)	Kế hoạch 2022	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	33.032	35.900	92%
3	Lợi nhuận trước thuế	361	1.600	22.56%
4	Lợi nhuận sau thuế	361	1.600	22.56%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán)

1.2.2. Một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Kết quả hoạt động kinh doanh	Thực hiện 2022 (Sau kiểm toán)	Kế hoạch 2022	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	337.305	345.450	97.64%
3	Lợi nhuận trước thuế	29.081	51.687	56.26%
4	Lợi nhuận sau thuế	16.321	34.490	47.32%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán)

Về doanh thu:

Doanh thu năm 2022 của Công ty mẹ bao gồm: doanh thu hoạt động tài chính, đạt 33,032 tỷ đồng tương đương đạt 92% kế hoạch năm và tăng mạnh so với năm 2021.

Doanh thu trên báo cáo hợp nhất đạt 337.305 tỷ đồng tương đương đạt 97.64% kế hoạch năm và đạt 266% so với năm 2021. Tổng doanh thu không đạt kế hoạch có phần nguyên nhân do ảnh hưởng của chiến tranh giữa Nga và Ukraina, do chính sách Zero Covid từ

chính phủ Trung Quốc dẫn tới số lượng khách du lịch đến Việt Nam không đạt như kỳ vọng, cũng như mục tiêu Công ty đã đề ra trước đó.

## 2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

-Danh sách Ban điều hành/*List of the Board of Management*: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác/*List, curriculum vitae and ownership percentage of the Company's voting shares and other securities by the Company's General Director, Deputy General Directors, Chief Accountant and other managers.*

- Tại ngày 31/12/2022, danh sách Ban điều hành của Công ty gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Sinh năm	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu CP biểu quyết
1	Vũ Hồng Quỳnh	Tổng giám đốc	1972	0
2	Bà Ng Siok Leng	Phó Tổng giám đốc	1973	0
3	Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng giám đốc	1973	0
4	Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng giám đốc	1989	0
4	Nguyễn Thúy Liên	Kế toán trưởng	1983	0

### **Tổng giám đốc – Ông Vũ Hồng Quỳnh:**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh  
Thạc sỹ Kinh tế  
Cử nhân Luật
- Kinh nghiệm công tác: Ông Quỳnh có kinh nghiệm gần 20 năm trong lĩnh vực quản trị, vận hành liên quan tới lĩnh vực du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng.
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  1. Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
  2. Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt
4. Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương.

**Phó Tổng giám đốc – Ông Daniel Matthew Wood:**

- Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành ẩm thực và nhà hàng
- Kinh nghiệm công tác: Ông Daniel Matthew Wood có kinh nghiệm gần 30 năm trong lĩnh vực ẩm thực, vận hành nhà hàng, khách sạn và phát triển các dự án nghỉ dưỡng thuộc phân khúc cao cấp.
- Chức vụ tại các tổ chức khác: Giám đốc Điều hành, Khối Nghỉ dưỡng – Công ty TNHH Tasco Land

**Phó Tổng giám đốc – Bà Ng Siok Leng:**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác: Bà Ng Siok Leng có kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực quản lý danh mục, phát triển và kinh doanh bất động sản thuộc nhiều phân khúc khác nhau.
- Chức vụ tại các tổ chức khác: - Giám đốc điều hành – Công ty TNHH Tasco Land

**Phó Tổng giám đốc – Bà Đặng Thị Ngọc Hân:**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Mỹ thuật Công nghiệp Hoa hậu Việt Nam năm 2010
- Kinh nghiệm công tác: Bà Đặng Thị Ngọc Hân có hơn 10 năm hoạt động liên tục trong lĩnh vực văn hóa, nghệ thuật, thời trang và truyền thông.
- Chức vụ tại các tổ chức khác: Không có

**Kế toán trưởng - Bà Nguyễn Thúy Liên:**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Ngân hàng



- Kinh nghiệm công tác: Bà Liên có kinh nghiệm trên 15 năm trong lĩnh vực tài chính, kế toán của các doanh nghiệp uy tín trong nước.

- Chức vụ hiện nay tại Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Du lịch  
các tổ chức khác: Hồng Hải

- Những thay đổi trong ban điều hành/*Changes in the Board of Management*: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)/(*List the changes in the Board of Management in the year*).

STT	Nhân sự trước khi thay đổi	Nhân sự sau khi thay đổi	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn, bổ nhiệm ngày 05/10/2022
2		Bà Ng Siok Leng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/10/2022
3		Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/03/2022
4		Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/10/2022

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/*Number of staffs. Brief information and changes on the employee's policies.*

+ Báo cáo lao động theo trình độ học vấn tại thời điểm 31/12/2022: (tại Công ty)

STT	Trình độ	Số lượng lao động	Tỷ lệ phần trăm (%)
1	Trên đại học	3	0,6
2	Đại học	161	31,4
3	Dưới đại học	119	24,1
4	Lao động phổ thông	217	43,9
	Tổng	500	100

+ Báo cáo lao động theo giới tính tại thời điểm 31/12/2022

STT	Giới tính	Số lượng lao động	Tỷ lệ phần trăm (%)
1	Nam		60,6
2	Nữ	197	39,4
	Tổng	500	100

**Chính sách nhân sự, người lao động chính của Công ty:**

- Chính sách tuyển dụng cạnh tranh, tiên tiến để thu hút được các nhân tài gia nhập Công ty và đã xây dựng được hệ thống thang bảng lương vừa đáp ứng theo quy định của nhà nước, vừa phù hợp với yêu cầu tuyển dụng và sử dụng lao động, cạnh tranh tốt với thị trường lao động bên ngoài, sát với khả năng, năng lực của mỗi người lao động;

- Ngoài chính sách lương, chính sách khen thưởng với các hình thức bằng tinh thần và vật chất để đánh giá và phát huy năng lực của mỗi cá nhân và tập thể trong Công ty, kịp thời động viên cán bộ, nhân viên có thành tích tốt trong công tác, có nhiều sáng kiến đóng góp vào sự phát triển chung của Công ty.

- Chính sách đào tạo liên tục, với phương châm: Đào tạo là yêu cầu thường xuyên, liên tục nhằm phát triển nguồn nhân lực, trang bị và bồi dưỡng những kỹ năng và phẩm chất cần thiết để thực hiện công việc, nâng cao chất lượng chuyên môn cũng như kỹ năng quản lý cho cán bộ, nhân viên.

- Ngoài ra, Công ty cũng luôn quan tâm chú trọng đến đời sống tinh thần của tập thể cán bộ nhân viên trong công ty thông qua các hoạt động, chính sách phúc lợi khác như: Tổ chức sinh nhật, giao lưu văn nghệ, tham quan nghỉ mát, thăm hỏi nhân viên ốm đau, thai sản... Hàng năm, Công ty tổ chức các hoạt động tập thể gắn với các dịp lễ, ngày kỷ niệm, qua đó nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó và khích lệ tinh thần làm việc của đội ngũ nhân viên toàn Công ty.

- Các chế độ chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ khác cho người lao động được Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm lợi ích cho người lao động.

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation**

a) Các khoản đầu tư lớn/Major investments: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc

đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết)/Specify major investments implemented for the year (including financial investments and project investment), the implementation progress of major projects. If the Company has conducted public offering for the projects, it is necessary to indicate the progress of implementation of the projects and analyze the reasons incase of achievement/failure to achieve the announced and committed targets.

- **Dự án Six Senses Ninh Van Bay:** dự án do Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư xây dựng từ năm 2002 và đưa vào khai thác, quản lý sử dụng từ năm 2005. Khu nghỉ với diện tích 49,98 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển tại khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà, cách thành phố Nha Trang 8 km. Đây là khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao. Khu nghỉ đang hoạt động với nhiều biệt thự cao cấp được thiết kế theo kiến trúc hiện đại, tiện nghi nhưng vẫn mang đậm dấu ấn văn hóa Việt và hài hòa, gắn kết với thiên nhiên với việc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường như gỗ, lá dừa, tre, tầm vông... Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay hiện đang được quản lý, điều hành bởi Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited với thương hiệu nổi tiếng Six Senses Hotels Resorts Spas.
- **Dự án Anna Mandara Villas Đà Lạt Resort & Spa:** dự án do Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An một Công ty con của Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư tại Đường Lê Lai, Phường 5, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng với quy mô khoảng 7 Ha với ý tưởng thiết kế theo kiến trúc Pháp cổ được phục chế và giữ nguyên bản được thực hiện bởi đơn vị thiết kế là Habita Architects. Hiện nay dự án có 17 Villas với 87 phòng đang hoạt động để phục vụ du khách trong và ngoài nước. Là một trong những khu nghỉ dưỡng sang trọng theo phong cách boutique Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa sẽ mang đến cho du khách những trải nghiệm du lịch và xúc cảm mới mẻ theo phong cách chậm hơn, đơn giản và tinh tế hơn.  
Ngoài ra, khu nghỉ còn bao gồm các cơ sở vật chất khác như Nhà hàng & bar Le Petit Dalat, hầm rượu áp mái, hồ bơi nước ấm ngoài trời, Phòng tập Gym, La Cochinchine Spa, khu luyện tập chơi Golf, khu vực dành cho trẻ em và khu vực tổ chức hội họp và tiệc cưới đa dạng.
- **Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt:** dự án do Công ty Cổ phần Khách sạn & Dịch vụ Bảo Việt- một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay làm chủ đầu tư tại Đường 706B Đồi Cát Bay - Khu phố 5, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam với quy mô 4 Ha với ý tưởng thiết kế theo phong cách Nhiệt đới hiện tại được thực hiện bởi đơn vị thiết kế

Archertype Architects. Dự án hoàn thành sẽ có 77 Phòng và 19 căn biệt thự đôi, khu vực ẩm thực và các dịch vụ hấp dẫn như thể thao nước, spa, câu lạc bộ trẻ em.

b) Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/(*Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies*).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 4 công ty con với thông tin cụ thể như sau:

ST T	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, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	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 Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn & Du lịch Bảo Việt	62,10%	62,41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	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 Đa Lạt, số 10 đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

(1) Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - một Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Six sense Ninh Vân Bay từ năm 2002, đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ năm 2005. Khu nghỉ với

diện tích 55 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển tại khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hòa cách thành phố Nha Trang 8 km. Đây là khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao. Khu nghỉ đang hoạt động với nhiều biệt thự cao cấp được thiết kế theo kiến trúc hiện đại, tiện nghi nhưng vẫn mang đậm dấu ấn văn hóa Việt và hài hòa, gắn kết với thiên nhiên với việc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường như gỗ, lá dừa, tre, tầm vông... Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay hiện đang được quản lý, điều hành bởi Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited với thương hiệu nổi tiếng Six Senses Hotels Resorts Spas.

Năm 2022, doanh thu của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đạt 277 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch đề ra. Theo đó, lợi nhuận trước thuế của Công ty là 73 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đạt 60 tỷ đồng.

(2) Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

(3) Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An là đơn vị kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống, lễ hành và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An sở hữu khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa tại thành phố Đà Lạt. Đây là một khu nghỉ có giá trị lịch sử, được hình thành bằng việc phục dựng các biệt thự cổ được người Pháp xây dựng từ những năm đầu của thế kỷ 19.

Năm 2022, doanh thu của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An đạt 59.6 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch đề ra. Theo đó, lợi nhuận trước thuế của Công ty là 14.4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An đạt 11.7 tỷ đồng.

(4) Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lễ hành và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt sở hữu dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Đây là một sự dự án tiềm năng, có quy mô gần 04 ha đất nằm tại vị trí đắc địa ven bờ biển Mũi Né, với dự kiến phát triển thành cụm dự án gồm 01 toà khách sạn và các biệt thự nghỉ dưỡng kèm các khu phụ trợ tiêu chuẩn quốc tế. Hiện nay Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt đang trong giai đoạn tiếp tục triển khai dự án.



4. Tình hình tài chính/Financial situation

a) Tình hình tài chính/Financial situation

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	%tăng/(giảm)
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn	152.590.514.188	130.695.121.670	1675
Tài sản dài hạn	946.649.218.316	955.147.576.263	-89
Tổng tài sản	1.099.239.732.504	1.085.842.697.933	123
Nợ ngắn hạn	149.381.644.346	110.259.145.184	3548
Nợ phải trả dài hạn	417.015.968.251	433.052.691.411	-370
Vốn chủ sở hữu	532.842.119.907	542.530.861.338	-179
Tổng nguồn vốn	1.099.239.732.504	1.085.842.697.933	123
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
Tổng doanh thu	337.305.177.516	126.669.847.959	160%
Lợi nhuận trước thuế	29.081.041.543	(64.122.746.426)	145%
Lợi nhuận sau thuế	16.320.576.208	(62.148.791.544)	126%

(Nguồn: số liệu tại báo cáo này là số liệu theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial indicators:

Các chỉ tiêu	Công thức	Năm 2022	Năm 2021
<b>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán hiện hành	Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn	1.02	1.19
Hệ số thanh toán nhanh	(tài sản ngắn hạn p hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	0.93	1.07
Hệ số thanh toán bằng tiền	(các khoản tiền và tương đương tiền)/nợ ngắn hạn	0.24	0.20

<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
<i>Nợ/Tổng tài sản</i>		0.52	0.5
<i>Nợ/Vốn chủ sở hữu</i>		1.06	1.00
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
<i>Vòng quay hàng tồn kho</i>	<i>Giá vốn hàng hóa/Hàng tồn kho bình quân</i>	12.89	9.16
<i>Vòng quay tổng tài sản</i>	<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	0.31	0.16
<b>Về các chỉ tiêu sinh lời</b>			
<i>Tỷ suất lợi nhuận</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu</i>	0.05	-0.49
<i>Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE)</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu</i>	0.03	-0.11
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên Tổng Tài sản (ROA)</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản</i>	0.01	-0.06
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</i>	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</i>	0.50	0.14

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.

a) Cổ phần/Shares: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài/Specify total number and types of floating shares, number of freely transferable shares and number of preferred shares in accordance with the law, the Company's Charter and commitments of the owner. Where the company has securities traded in foreign countries or underwritten the issuance and

listing of securities in foreign countries, it is required to specify the foreign markets, the number of securities to be traded or underwritten and important information concerning the rights and obligations of the company related to the securities traded or underwritten in foreign countries.

**Tổng số cổ phần đã phát hành của Công ty không thay đổi trong năm 2022, cụ thể:**

Tổng số cổ phần đang lưu hành: **90.500.000 cổ phần**

Loại cổ phần đang lưu hành: **Cổ phần phổ thông, chiếm 100%**

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: **90.500.000 cổ phần**

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu): **Không có**

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure: Nêu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa/Specify shareholders structure by ownership percentages (major, minority shareholders); institutional and individual shareholders; domestic and foreign shareholders; State and other shareholders; foreign shareholder's maximum percentages.

Cơ cấu cổ đông (theo Danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng 08/09/2022)

TT	Tiêu chí	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
<b>A</b>	<b>Cổ đông trong nước, nước ngoài</b>			
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>1206</b>	<b>9.045.130</b>	<b>99,9505%</b>
1.1	Nhà nước	0	0	0,0%
1.2	Tổ chức	15	85.262.238	94,212%
1.3	Cá nhân	1191	5.192.892	5,738%
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>10</b>	<b>44.870</b>	<b>0,0495%</b>
2.1	Tổ chức nước ngoài (theo phân loại lưu ký của VSD)	4	38.170	0,0421%
2.2	Cá nhân nước ngoài (theo phân loại lưu ký của VSD)	6	12.200	0,0074%
	<b>Tổng cộng (1 + 2)</b>	<b>1147</b>	<b>90.500.000</b>	<b>100%</b>

B	Cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông lớn	1	85.252.720	94,201%
2	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	1205	5.247.280	5,799%
	<b>Tổng cộng (1 + 2)</b>	<b>1206</b>	<b>90.500.000</b>	<b>100%</b>

Cơ cấu sở hữu hiện tại của Công ty đã đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không quá 49%.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Change in the owner's equity*: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp)/*Specify equity increases including public offerings, private offerings, bond conversions, warrant conversions, issuance of bonus shares, shares dividend, etc.*

Kể từ thời điểm được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Công ty có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 02 lần với các hình thức chào bán cổ phần phổ thông, cụ thể:

TT	Hình thức	Đối tượng chào bán	Thời điểm	Giá trị	Đơn vị
1	Chào bán cổ phần phổ thông	Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư	2010	10 triệu cổ phần tương ứng 100 tỷ đồng (Giá chào bán 10.000 VNĐ/cổ phần)	VNĐ
2	Chào bán cổ phần riêng lẻ	Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư	2013	30 triệu cổ phần tương ứng 225 tỷ đồng (Giá chào bán 7.500 VNĐ/cổ phần)	VNĐ

Trong năm 2022, Công ty không thực hiện các đợt tăng vốn cổ phần nào (bao gồm cả các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v...).

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/*Transaction of treasury stocks*: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch/*Specify number of existing treasury stocks, list transactions of treasury stocks conducted for the year including trading times,*

*prices and counter parties.*

Không có.

e) Các chứng khoán khác/*Other securities*: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán/*Specify other securities issues conducted during the year. Specify the number, characteristics of other types of floating securities and outstanding commitments of the Company to other individuals, organizations (including Company's staffs and managers) related to the securities issues.*

Trong năm 2022, Công ty không thực hiện việc phát hành các loại chứng khoán khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/*Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company*

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp/*Total direct and indirect GHG emission*

Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ khách sạn và lưu trú, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay luôn chú trọng đến việc áp dụng và thực hiện các hoạt động đảm bảo môi trường xanh -sạch – đẹp, phát triển bền vững. Theo tính toán nội bộ trong năm 2022, Tổng phát thải khí nhà kính của Công ty và các công ty con vào khoảng 3.202 tấn CO<sub>2</sub>.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính/*Measures and initiatives to reduce GHG emission.*

Để duy trì được mức giảm phát thải khí nhà kính tương đương như năm 2021, Ban Điều hành Công ty đã thực hiện nhất quán và xuyên suốt các biện pháp được đề ra từ năm 2021 bao gồm: (1) tối ưu hóa điện năng sử dụng, tắt toàn bộ thiết bị điện không cần thiết, và (2) xử lý nước thải, tái sử dụng tối đa nước thải đã qua xử lý để phục vụ các công việc duy trì cảnh quan tại các khu nghỉ của Công ty (3) tận dụng các nguồn nhiệt năng có sẵn trong tự nhiên như năng lượng mặt trời.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/*Management of raw materials*:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/*The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

Công ty không có hoạt động sản xuất nên không nhập nguồn nguyên vật liệu để thực hiện sản xuất các sản phẩm trong quá trình vận hành của các khu nghỉ dưỡng. Công ty ưu tiên sử dụng các nhà cung cấp tại địa phương, có nguồn vật liệu sẵn có và thân thiện với môi trường.

Với ý thức tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường đặc biệt trong công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh thực phẩm, mỹ quan đô thị, bảo tồn thiên nhiên.

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/*The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

Do không phát sinh hoạt động sản xuất nên công ty cũng không tái chế nguyên vật liệu trong sản xuất sản phẩm, dịch vụ.

### 6.3. Tiêu thụ năng lượng/*Energy consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/*Energy consumption - directly and indirectly.*

Tổng lượng điện năng tiêu thụ của Công ty trong năm 2022 là: 3.786.622 KWh, trong đó:

- Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2022 là: 3.100.005 KWh.

- Tại Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2022 là 672.700 KWh.

- Tại văn phòng làm việc tại trụ sở Công ty, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2022 là: 5.200 KWh.

- Tại văn phòng làm việc của Dự án Du lịch sinh thái Bảo Việt, tổng lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2022 là 8.717 KWh

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/*Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

Tổng số lượng tiêu thụ điện của năm 2022 chỉ tăng khoảng 16% so với năm 2021, trong bối cảnh các khu nghỉ dưỡng của Công ty đều vận hành tốt, doanh thu tăng và không bị gián đoạn nhiều vì dịch bệnh như năm 2021. Tổng hòa các yếu tố tăng như vậy, mức tiêu thụ năng lượng tại các khu nghỉ bình quân/người không thay đổi đáng kể.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/*The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả theo các giải pháp ngắn hạn tức thời chú trọng vào việc tiết kiệm, khép kín chu trình và giảm lượng điện sử dụng tại các thời điểm, địa điểm không thực sự cần thiết. Ví dụ như:

- Khu nghỉ thực hiện việc đấu nối hệ thống nước máy khép kín thay vì trước đây xả bỏ ra bên ngoài. Điều này giảm thiểu lượng nước nóng bị xả bỏ đáng kể ra môi trường.
- Tiếp tục duy trì sử dụng đèn led, đèn tiết kiệm điện.

Năm 2023, Công ty sẽ có những giải pháp tiết kiệm điện năng tiêu thụ hiệu quả hơn theo Chương trình hành động cụ thể:

- Sử dụng hệ thống gia nhiệt nước nóng bằng công nghệ Jiko Nhật Bản.
- Hoàn thiện phương án đấu nối hệ thống nước nóng đường hồi khép kín.

*6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/*Water supply and amount of water used.*

Tổng lượng nước tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp của Công ty trong năm 2022 là 164.756 m<sup>3</sup>, trong đó:

Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, tổng lượng nước mua qua nhà cung cấp trong năm 2022 là 148.831 m<sup>3</sup>.

Tại Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat, tổng lượng nước mua qua nhà cung cấp trong năm 2022 là 15.913 m<sup>3</sup>.

Tại văn phòng làm việc tại trụ sở Công ty, tổng lượng nước tiêu thụ trong năm 2022 là 12 m<sup>3</sup>.

Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước máy được phân phối bởi các doanh nghiệp bán lẻ nước tại địa phương.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/*Percentage and total volume of water recycled and reused.*

Tại các khu nghỉ của Công ty, nguồn nước thải sau khi xử lý đều đạt chỉ tiêu xả thải, được tái sử dụng để tưới cây, duy trì cảnh quan. Tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng thông thường đạt 90 đến 95% tổng lượng nước mua của các nhà cung cấp.

*6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

Trong việc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ, không diễn ra các vi phạm nào, góp phần tích cực trong việc gìn giữ môi trường sinh thái, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

Trong năm 2022, Công ty không phát sinh tiền bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

#### 6.6. Chính sách liên quan đến người lao động/*Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/*Number of employees, average wages of workers.*

Hiện nay, Công ty và các Công ty con có tổng số nhân sự là 506 người, đa số ở độ tuổi từ 20 - 50 tuổi. Mức thu nhập trung bình của người lao động tại Công ty luôn đảm bảo duy trì trên mức tối thiểu vùng của địa phương áp dụng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/*Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

Tại Công ty, người lao động làm việc theo đúng quy định vệ sinh an toàn lao động, Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách bảo hiểm cho người lao động theo quy định của pháp luật và thực hiện mua bảo hiểm tai nạn 24/24 cho người lao động, và gói bảo hiểm sức khỏe dành cho các nhân viên chủ chốt (Cán bộ điều hành, quản lý và trưởng/phó bộ phận...);

Công đoàn cơ sở luôn quan tâm đến đời sống nhân viên, thăm hỏi kịp thời nhân viên và gia đình, tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí (tham quan, thi đấu thể thao, văn nghệ...) vào các dịp lễ, Tết v.v...

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Employee training*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/*The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

Trung bình mỗi nhân viên Công ty được đào tạo từ 2-3 giờ/tuần theo cấp bậc và phân loại nhân viên. Riêng đối với Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay thời gian đào tạo xấp xỉ 12.165 giờ. Như vậy, trung bình mỗi người lao động được đào tạo gần 38 giờ/người.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/*The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

Trong công tác đào tạo nội bộ, các bộ phận đào tạo của Công ty chịu trách nhiệm lập kế hoạch và thực hiện việc đào tạo cho người lao động theo kế hoạch năm. Các chương



trình đào tạo được tập trung vào nghiệp vụ chuyên môn và nâng cao khả năng ngoại ngữ cho nhân viên, đào tạo cấp quản lý, đào tạo định hướng cho nhân viên... thông qua các biện pháp đào tạo trực tiếp, đào tạo chéo giữa các bộ phận hoặc gửi nhân viên đi đào tạo tại các đơn vị liên kết.

Các chương trình đào tạo tập trung vào phát triển kỹ năng cho người lao động như: đào tạo tiếng anh, chuyên môn, nghiệp vụ, đào tạo các kỹ năng mềm, kỹ năng bán hàng, đào tạo nhân viên quản lý v.v...

Tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải cũng đã xây dựng chương trình học bổng cho sinh viên ngành du lịch của các trường ng điểm trong tỉnh Khánh Hòa, nhằm tạo nguồn nhân lực tinh hoa cho Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay nói riêng và ngành Du lịch địa phương nói chung. Trong năm 2022 đã tổ chức trao học bổng cho 3 sinh viên ưu tú của 3 trường Đại học và xây dựng một chương trình đào tạo/thực tập riêng cho 3 sinh viên này nhằm tạo nguồn nhân sự quản lý cấp cao cho Khu nghỉ mát.

*6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/Report on responsibility for local community.*

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/*The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.*

Hàng năm, Công ty luôn tổ chức các hoạt động từ thiện, tích cực tham gia công tác xã hội, hỗ trợ cộng đồng tại địa phương. Trong năm 2022 Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải – Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay đã có các các hoạt động trách nhiệm cộng đồng tiêu biểu như:

- Lắp đặt 3 máy lọc nước và cung cấp 300 chai nước tái sử dụng trao tặng cho 3 trường học địa phương: trường Ninh Lộc, trường Vĩnh Lương 1, trường tiểu học Vĩnh Lương 1 của Tỉnh Khánh Hòa
- Phối hợp với Ban lãnh đạo Đoàn Biên phòng xã Vĩnh Lương trao những phần quà nhu yếu phẩm đến các hộ gia đình nghèo của địa phương nhân dịp Tết Nguyên đán Quý Mão.
- Mở lớp dạy Tiếng Anh miễn phí cho học sinh tiểu học của xã Vĩnh Lương và trao quà động viên tinh thần cho các em đạt thành tích xuất sắc.
- Tổ chức cho cán bộ nhân viên Công ty/KNM phối kết hợp với các chiến sĩ bộ đội Đoàn Biên phòng dọn vệ sinh môi trường biển tại bãi biển Vĩnh Lương và kêu gọi người dân địa phương có ý thức bảo vệ môi trường biển.
- Hỗ trợ chi phí học tập/sinh hoạt phí cho 2 em học sinh là con của cán bộ Biên phòng Đoàn Vĩnh Lương có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, với số tiền là 500,000 đ/tháng/em.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/Report on green capital market activities under the guidance of the SSC.

Không có.

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/Reports and assessments of the Board of Management (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty/the Board of Management reports and assesses the Company's situation through every facet)**

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/The Board of Management's reports and assessments shall include at least the following contents:

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/Assessment of operating results**

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có)/General analysis of company's operations against the previous operating targets and results. In case of failing to meet the operating results and targets, the Board of Management must clearly state the reasons and their responsibilities for such results (if any).

Trong năm 2022, doanh thu thuần hợp nhất của công ty đạt tăng trưởng mạnh so với năm 2021. Cụ thể, doanh thu thuần hợp nhất đạt 337.305 tỷ đồng đạt 97,64% kế hoạch năm và đạt 266% so với năm 2021. Hiệu quả kinh doanh chính của Công ty đến từ hoạt động kinh doanh của Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay tại Nha Trang, Khánh Hòa và Khu nghỉ Ana Mandara Đà Lạt, lâm Đồng, Theo đó, kết quả kinh doanh của Six Senses Ninh Vân Bay đạt mức tăng trưởng 135% và Ana Mandara Đà Lạt đạt mức tăng trưởng 165%.

Hai Khu nghỉ dưỡng trực thuộc Ninh Vân Bay đã được khẳng định về chất lượng dịch vụ cũng như đẳng cấp quốc tế. Hai khu nghỉ dưỡng này đã và đang tiếp tục duy trì là một trong những khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Việt Nam. Năm 2022, các quy định về kiểm soát dịch được nới lỏng và các hoạt động du lịch trong nước được mở cửa trở lại gần như bình thường so với trước khi xảy ra dịch bệnh nên nhu cầu dịch vụ và nghỉ dưỡng của khách nội địa tăng mạnh theo đó năm 2022 đạt 101 triệu lượt khách nội địa tăng 19% so với mức kỷ lục 85 triệu lượt khách vào năm 2019. Vì vậy, khách nội địa vẫn tiếp tục chiếm tỉ trọng cao trong nguồn khách của Six Senses Ninh Vân Bay và Ana Mandara Đà Lạt. Thêm vào đó, với sự mở cửa trở lại của các đường bay quốc tế các khu nghỉ cũng bắt đầu đón những lượt khách quốc tế từ các nước như Anh, Pháp, Úc, Hàn Quốc...mặc dù số lượng khách quốc tế còn chưa đạt được như kỳ vọng nhưng cũng đã góp phần vào tăng trưởng doanh thu của các khu nghỉ trong năm 2022. Về Khu nghỉ Six Senses Ninh Vân

Bay, khu nghỉ đã đẩy mạnh các chiến lược kinh doanh được thiết lập riêng cho mùa lễ hội/du lịch đồng thời quảng bá thương hiệu thông qua các phương tiện truyền thông đã thu hút được nhiều hơn lượng khách nội địa đến nghỉ dưỡng tại khu nghỉ. Trong năm 2022, Six Senses Ninh Vân Bay tiếp tục nhận được nhiều giải thưởng và kết quả bầu chọn cao từ các tạp chí, tổ chức uy tín về du lịch trên thế giới và trong nước đã khẳng định chất lượng, đẳng cấp của khu nghỉ tại thị trường Việt Nam và khu vực. Về khu nghỉ Ana Mandara Đà Lạt, khu nghỉ tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ đồng thời tổ chức nhiều hoạt động truyền thông nhằm quảng bá cho hình ảnh của khu nghỉ như tổ chức các sự kiện triển lãm tranh của các họa sĩ nổi tiếng trong nước đã tạo điểm nhấn ấn tượng đối với khách lưu trú tại khu nghỉ trong thời gian diễn ra các sự kiện và góp phần giúp khu nghỉ được biết đến rộng rãi hơn nữa.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được/*The Company's achievements.*

Trong năm 2022, song song với việc đạt được những tăng trưởng nhất định trong doanh thu và kết quả sản xuất kinh doanh, Công ty đã thực hiện được chủ trương kiện toàn bộ máy nhân sự, quản trị tại Công ty và các công ty con. Từ đó, tối ưu hóa, nâng cao chất lượng cho dịch vụ và các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp hiện hữu của Công ty.

## 2. Tình hình tài chính/*Financial Situation*

### a) Tình hình tài sản/*Assets*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/*Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Cơ cấu vốn tài sản: Tổng tài sản của công ty trong năm 2022 tăng 123% so với năm 2021, cụ thể như sau:

Theo số liệu tại Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất, tại ngày 31/12/2022:

- Tổng tài sản của Công ty : 1099.239.732.504 đồng
- Vốn chủ sở hữu : 532.842.119.907 đồng

Theo số liệu tại Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất, tại ngày 31/12/2021:

- Tổng tài sản của Công ty : 1.085.842.697.933 đồng
- Vốn chủ sở hữu : 542.530.861.338 đồng

### b) Tình hình nợ phải trả/*Debt Payable*

Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/*Current debts, major changes of debts.*

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả

người bán và các khoản phải trả khác. Theo số liệu hợp nhất tại ngày 31/12/2022, tình hình nợ phải trả của Công ty như sau:

- Nợ phải trả ngắn hạn của Công ty trên 149 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là nợ vay ngắn hạn.
- Nợ phải trả dài hạn của Công ty khoảng 417 tỷ đồng chủ yếu từ khoản nợ phải trả ngân hàng và thuế.
- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/*Analysis of bad debts, impacts of the exchange rate changes on operating results of the Company and impacts of lending rate changes.*

Không có

### *3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, and management.*

Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã cơ bản kiện toàn các nhân sự chủ chốt, triển khai cơ cấu tổ chức hoạt động theo hướng phân công chuyên môn hóa và phân chia nhiệm vụ rõ ràng.

Công ty chủ trương xây dựng và hướng tới một môi trường làm việc chuyên nghiệp, lấy con người làm trọng tâm, đưa công nghệ vào phục vụ công việc, hạn chế lãng phí sức người, sức của, làm gia tăng hiệu quả công việc, tăng cường liên kết cán bộ - nhân viên trong công ty, đẩy mạnh công tác giám sát và kiểm tra chéo, tránh những hành vi làm thất thoát, lãng phí gây ảnh hưởng tới Công ty.

Trong phân công tổ chức công việc, các cán bộ chức năng tại Công ty mẹ có vai trò đầu mối giúp Ban điều hành, Hội đồng quản trị triển khai các yêu cầu công việc của Công ty và các Công ty con với mục tiêu gắn kết và phối hợp chặt chẽ với các bộ phận có liên quan tại các Công ty con để đảm bảo hoạt động của Công ty một cách đồng bộ, thông suốt, đáp ứng kịp thời yêu cầu công việc, từng dự án.

Trong công tác nhân sự, Công ty và các Công ty con áp dụng chính sách theo quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài. Trong phát triển dài hạn, Công ty ưu tiên nguồn nhân lực địa phương và tại cộng đồng địa bàn Công ty hoạt động kinh doanh, và có chính sách phù hợp để thu hút lao động người địa phương có năng lực chuyên môn, đạo đức tốt đặc biệt ưu đãi người địa phương có năng lực thực sự, có đạo đức tốt đang và nguyện vọng gắn bó với công việc tại Công ty.

Công tác đào tạo nguồn nhân lực đặc biệt là các vị trí nhân sự tại các khu nghỉ luôn được chú trọng bảo đảm toàn bộ nhân viên được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn,

thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng, chuyên môn cần thiết được thực hiện tại nơi làm việc hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài. Đồng thời thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của Khu nghỉ và người lao động trong quá trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ sau khi học tập.

#### 5. *Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in future*

Trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và quốc tế, để bảo đảm định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn sắp tới, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành tiếp tục xác định nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện bao gồm:

(1) Triển khai hiệu quả kế hoạch kinh doanh, đầu tư được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trong đó chú trọng việc huy động vốn đầu tư theo đúng quy định của pháp luật để phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp theo định hướng phát triển của Công ty; nghiên cứu, khảo sát, đầu tư phát triển các triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng trong nước có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên.

(2) Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, điều hành có năng lực chuyên môn cao và gắn bó mật thiết với Công ty để hỗ trợ tích cực cho hoạt động phát triển kinh doanh cũng như vận hành các dự án.

(3) Tiếp tục triển khai mô hình quản trị thống nhất Công ty mẹ - công ty con và thể hiện vai trò kiểm soát của Công ty mẹ. Tiếp tục xây dựng thương hiệu Ninh Vân Bay là thương hiệu về du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu.

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần)/Explanation of the Board of Management for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not unqualified).*

Ban Tổng Giám đốc không có giải trình liên quan đến báo cáo kiểm toán do Báo cáo kiểm toán được chấp nhận toàn phần.

6. *Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company*

a. *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/Assessment concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.).*

Công ty đặt mục tiêu để chỉ tiêu môi trường và trách nhiệm về môi trường luôn được đảm bảo và ưu tiên hàng đầu trong việc quá trình hoạt động và phát triển.

Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, lượng nước thải sau khi xử lý đạt chỉ tiêu xả thải, đã được Công ty tái sử dụng để tưới cây. Công ty cũng tiến hành nghiên cứu khả thi trước khi thực hiện việc thay thế một phần nguồn năng lượng tái tạo là các tấm pin

năng lượng mặt trời.

Tại Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Dalat, toàn bộ các sản phẩm thực phẩm được sử dụng tại khu nghỉ là sản phẩm có nguồn gốc hữu cơ.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/*Assessment concerning the labor issues*

Công ty luôn coi con người là nhân tố quyết định cần đảm bảo quyền và lợi ích của người lao động, các chế độ chính sách đối với người lao động của Công ty luôn được chú trọng quan tâm, thực hiện đầy đủ.

Người lao động tại Công ty luôn được duy trì mức thu nhập ổn định đảm bảo mức sống và phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được tham gia đầy đủ các bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Người lao động được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, vệ sinh, an toàn, được trang bị đồng phục, bảo hộ lao động và các trang thiết bị làm việc khoa học, hiện đại.

Công tác đời sống xã hội của Người lao động được quan tâm, các cá nhân và gia đình người lao động đau ốm được Công ty tổ chức thăm hỏi, động viên kịp thời. Phong trào thể dục thể thao, các hoạt động công đoàn, các Chương trình từ thiện được quan tâm và ủng hộ từ phía ban lãnh đạo Công ty.

Quy chế trả lương, thưởng minh bạch và thực hiện thanh toán đúng kỳ hạn. Người lao động được đảm bảo có việc làm và thu nhập ổn định.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/*Assessment concerning the corporate responsibility for the local community*

Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng trong những năm qua, Công ty luôn cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ chất lượng tốt và được khách hàng đánh giá cao.

Tạo công ăn việc làm cho người lao động, chăm lo đời sống cả vật chất và tinh thần cho người lao động, góp phần thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế-xã hội cho địa phương.

Sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả là một phần trong những nỗ lực hướng tới phát triển bền vững, thân thiện với môi trường mà Công ty đã và đang áp dụng;

Tham gia và hưởng ứng tích cực các Chương trình cộng đồng, xã hội của địa Phương như các hoạt động từ thiện hàng năm, các Chương trình đền ơn đáp nghĩa, giúp đỡ người nghèo, và nhiều hoạt động vì cộng đồng khác.

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/*Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)***



1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

- **Về tình hình kinh doanh:** Công ty và Công ty con vẫn tiếp tục duy trì hiệu quả việc tập trung vào thế mạnh cốt lõi là phát triển du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, cải thiện chất lượng dịch vụ, kịp thời điều chỉnh các chính sách bán hàng phù hợp, hiệu quả.

- **Về công tác quản trị:** Công ty đã thực hiện việc kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát tại Công ty, các công ty thành viên và cử Nhân sự của Công ty trực tiếp quản lý điều hành tại các công ty thành viên.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management's performance*

Căn cứ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị đã kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc điều hành kinh doanh và triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2022.

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và điều hành các hoạt động và công tác quản lý nói chung của Công ty luôn ổn định, kịp thời triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông được Ban Tổng Giám đốc triển khai quyết liệt, thận trọng và chắc chắn. Công tác tổ chức, kiểm soát và quản lý đã có nhiều chuyển biến tích cực, mang lại hiệu quả cao.

Hệ thống báo cáo tài chính Quý, bán niên, năm được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành.

**Kết quả:** Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/Plans and orientations of the Board of Directors*

Để tập trung thế mạnh khắc phục những khó khăn trong nội tại doanh nghiệp cũng như tìm kiếm cơ hội đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ tiếp tục:

- Đẩy mạnh các hoạt động bán hàng tập trung khai thác đối tượng khách hàng truyền thống, đối với khu nghỉ đang hoạt động tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (Six Senses Ninh Vân Bay), Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An (khu nghỉ Ana Mandara Dalat), tiếp tục quảng bá cho khu nghỉ tại thị trường trong nước và có phương thức phù hợp để khôi phục thế mạnh các thị trường nước ngoài.

- Tiếp tục củng cố và thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp các công tác về

quản trị doanh nghiệp, duy trì thương hiệu, phát triển hệ thống quan hệ nhà đầu tư, xây dựng chính sách nhân sự và văn hóa doanh nghiệp.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ các mặt hoạt động của Công ty nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của các cổ đông và đảm bảo minh bạch hóa các hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Đảm bảo và duy trì hoạt động của Công ty trong điều kiện tốt nhất.
- Khảo sát các phương án khả thi để đầu tư phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng mới phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển bền vững của Công ty

## V. Quản trị công ty/*Corporate governance*

### 1. Hội đồng quản trị/*Board of Directors*

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/*Members and structure of the Board of Directors*: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác/*(the list of members of the Board of Directors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company, the list of independent members and other members; the list of positions that a member of the Board of Directors at the Company hold at other companies)*).

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ tại HĐQT Công ty	Số lượng chức danh thành viên HĐQT đồng thời nắm giữ tại Công ty khác	Số lượng, tỷ lệ sở hữu	
				Cổ phiếu có quyền biểu quyết	Chứng khoán khác
<b>A - Thành viên HĐQT đương nhiệm</b>					
1	Ông Vũ Hoàng Linh	Chủ tịch	1	0 (0%)	0 (0%)
2	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Thành viên kiêm Tổng Giám đốc	3	0 (0%)	0 (0%)
3	Bà Đặng Thùy Linh	Thành viên	1	0 (0%)	0 (0%)
4	Ông Trịnh Nguyên	Thành viên	4	0 (0%)	0 (0%)



	Khánh				
5	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên độc lập	4	0 (0%)	0 (0%)

**B - Thành viên HĐQT đã miễn nhiệm trong năm 2022**

1	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên	Đã miễn nhiệm theo nguyện vọng cá nhân từ ngày 05/10/2022		
2	Ông Hồ Việt Hà	Thành viên	Đã miễn nhiệm theo nguyện vọng cá nhân từ ngày 22/04/2022		
3	Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	Đã miễn nhiệm theo nguyện vọng cá nhân từ ngày 05/10/2022		

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Directors*: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban/*The list of the subcommittees of the Board of Directors and list of members of each subcommittee*).

Công ty không áp dụng mô hình các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors*: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Directors and specifying the number of Board of Directors meetings, their contents and results*.

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ các cuộc họp định kỳ theo quy định để cập nhật kết quả kinh doanh hằng quý và kế hoạch phát triển Công ty trong quý tiếp theo, cũng như kịp thời tổ chức các cuộc họp bất thường khi có các vấn đề phát sinh cần quyết định của HĐQT.

Cụ thể, Hội đồng Quản trị trong tổ chức 05 cuộc họp trong năm 2022, ban hành 11 Nghị quyết về các vấn đề thuộc thẩm quyền, chi tiết như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày họp	Nội dung
1	01/2022/NQ- HĐQT	04/3/2022	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
2	02/2022/NQ- HĐQT	22/4/2022	Thông qua việc bầu Ông Vũ Hồng Quỳnh giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị

			Công ty
3	03/2022/NQ-HĐQT	22/7/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022
4	04/2022/NQ-HĐQT	10/8/2022	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022
5	05/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
6	06/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
7	07/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
8	08/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
9	09/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
10	10/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Miễn nhiệm chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
11	11/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	Bổ nhiệm chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of the Board of Directors' independent members*. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors' subcommittees*: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*assessing activities of the subcommittees of the Board of Directors, specifying the number of meetings of each subcommittee, their contents and*

results).

Tuy không thực hiện áp dụng mô hình Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị nhưng thành viên Hội đồng Quản trị độc lập của Công ty vẫn chủ động thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn để đảm bảo hoạt động quản trị, điều hành của Công ty duy trì được tính khách quan, minh bạch và đúng theo quy định của pháp luật.

Trong năm 2022, thành viên HĐQT độc lập của Công ty đã tích cực phối hợp với Khối Kiểm toán nội bộ trong việc kiểm soát tuân thủ, rủi ro của công ty mẹ và các công ty con trong các hoạt động. Kết quả hoạt động được báo cáo định kỳ cho Hội đồng Quản trị tại các cuộc họp định kỳ hàng quý.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm/*The list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year.*

Các thành viên Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty đều là các thành viên có kinh nghiệm quản trị, năng lực, điều kiện phù hợp, và từng đảm nhiệm các vị trí thành viên HĐQT của nhiều Công ty. Mặc dù vậy, trong năm 2022, các thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý vẫn nỗ lực tham dự trực tuyến các buổi hội thảo và đào tạo về quản trị công ty để tích lũy thêm kinh nghiệm, bài học phát triển, định hướng trong thời điểm cả thế giới đang phải đương đầu với những khó khăn do đại dịch gây ra.

## 2. Ban Kiểm soát/Ủy ban kiểm toán /Board of Supervisors/Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/Audit Committee*: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company*).

Ban kiểm soát của Công ty duy trì hoạt động với cơ cấu gồm 3 thành viên, trong đó có 01 Trưởng ban kiểm soát và 02 Kiểm soát viên, Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát như sau:

Stt	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ tại BKS Công ty	Số lượng, tỷ lệ sở hữu	
			Cổ phiếu có quyền biểu quyết	Chứng khoán khác
1	Bà Định Thị Hạnh	Trưởng Ban	0 (0%)	0 (0%)

2	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên	0 (0%)	0 (0%)
3	Ông Vũ Hà Nam	Thành viên	0 (0%)	0 (0%)

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán/*Activities of the Board of Supervisors/Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Supervisors/Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors' /Audit Committee's meetings, their contents and results*).

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã thực hiện một số nhiệm vụ như sau:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022: Ban Kiểm soát đã theo dõi chặt chẽ tiến độ triển khai và ghi nhận Ban lãnh đạo Công ty đã và đang thực hiện đúng kế hoạch đề ra trong Nghị quyết.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo kiểm toán năm 2022: thông qua hoạt động của Phòng Kiểm toán, trao đổi trực tiếp với kiểm toán độc lập trong đợt soát xét báo cáo tài chính năm 2022 để kịp thời cập nhật, đánh giá kết quả kiểm toán trước khi Công ty phát hành báo cáo ra công chúng.
- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh: Ban Kiểm soát đã chỉ đạo, theo dõi chặt chẽ tính tuân thủ và hiệu quả của Ban Lãnh đạo trong thực hiện các quy chế, quy trình sản xuất kinh doanh. Với kết quả kiểm toán nội bộ trong năm 2022, Ban Kiểm soát đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty đã được xây dựng và không ngừng được bổ sung, điều chỉnh đảm bảo tăng cường các chốt kiểm soát và phù hợp đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh. Ban Lãnh đạo Công ty tuân thủ các quy định pháp luật, các quy chế, quy trình, quy định nội bộ của Công ty trong quá trình quản lý và điều hành.
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Kiểm soát để thảo luận về hoạt động của Ban Kiểm soát và hoạt động của Công ty.
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về việc kiểm toán báo cáo tài chính soát xét giữa kỳ và kiểm toán hàng năm liên quan đến những vấn đề khó khăn, tồn tại và các vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn biết.
- Ban Kiểm soát phối hợp hoạt động chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc nhưng vẫn duy trì sự độc lập. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cung cấp các tài liệu, hồ sơ, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, chi tiết như sau:

Stt	Ngày họp	Nội dung họp	Kết quả cuộc họp
1	21/3/2022	Họp định kỳ nửa đầu năm 2022 Đánh giá kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021	Thông qua kế hoạch công việc nửa đầu năm 2022 Đưa ra nhận xét để đơn vị kiểm toán hoàn chỉnh Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.
3	22/8/2022	Họp định kỳ nửa cuối năm 2022. Đánh giá kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên năm 2022.	Thông qua kế hoạch công việc nửa cuối năm 2022. Đưa ra nhận xét để đơn vị kiểm toán hoàn chỉnh Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2022.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán/Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors/Audit Committee

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/Salary, rewards, remuneration and benefits: (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hóa bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ/Salary, rewards, remuneration and other benefits and expenses for each member of the Board of Directors, the Board of Supervisors/Audit Committee, Director and General Director and managers. Values of such remuneration, benefits and expenses shall be disclosed in details for each person. Non-material benefits which have not been/cannot be quantified by cash shall be listed and explained).

Thù lao của Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát năm 2022 (bao gồm các khoản thuế) đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua như sau:

STT	Chức danh	Thù lao (đồng/tháng)
A	Thù lao Hội đồng quản trị	0
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0
2	Thành viên Hội đồng quản trị	0

	<b>Tổng mức thù lao HĐQT được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022</b>	0
<b>B</b>	<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>	0
1	Trưởng Ban kiểm soát	0
2	Thành viên Ban Kiểm soát	0
	<b>Tổng thù lao Ban kiểm soát được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022</b>	0

Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 (bao gồm các khoản thuế) đã được thực hiện chi trả như sau:

STT	Chức danh	Thù lao (đồng/tháng)
<b>A</b>	<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>	0
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0
2	Thành viên Hội đồng quản trị	0
	<b>Tổng mức thù lao HĐQT được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022</b>	0
<b>B</b>	<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>	0
1	Trưởng Ban kiểm soát	0
2	Thành viên Ban Kiểm soát	0
	<b>Tổng thù lao Ban kiểm soát được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022</b>	0

Tình hình thanh toán tiền lương, thưởng, các khoản lợi ích (nếu có) của Ban Điều hành như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng tiền (VND)	Tình trạng	Ghi chú
1	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc	1.156.500.000	Đã thanh toán	Miễn nhiệm ngày 05/10/2022
2	Ông Vũ Hồng Quỳnh	Tổng Giám đốc	934.708.333	Đã thanh toán	Bỏ nhiệm ngày

					05/10/2022
3	Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	933.333.336	Đã thanh toán	Bổ nhiệm ngày 16/03/2022
4	Ông Daniel Matthew Wood	Phó Tổng Giám đốc	0	Đã thanh toán	Bổ nhiệm ngày 14/10/2022
5	Bà Ng Siok Leng	Phó Tổng Giám đốc	0	Đã thanh toán	Bổ nhiệm ngày 14/10/2022

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/*Share transactions by internal shareholders*: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about share transactions of members of Board of Directors, members of the Board of Supervisors/Audit Committee, Director (General Director), Chief Accountant, the company's managers, secretaries, major shareholders and their affiliated persons*).

Không có.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/*Contracts or transactions with internal shareholders*: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about the contracts, or transactions signed or executed in the year by the members of the Board of Directors, Board of Supervisors/Audit Committee, Director (General Director), managers and affiliated persons with the Company, subsidiaries, and other companies in which the Company holds the control right*.

Không có.

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/*Assessing the implementation of regulations on corporate governance*: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty/*Specifying the contents which have not been implemented in accordance with the laws on corporate governance. Specifying reasons and solutions to improve the efficiency of corporate*

governance).

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và đúng các quy định về quản trị công ty. Công ty sẽ tiếp tục duy trì việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty áp dụng với các công ty đại chúng niêm yết. Công ty đã tiến hành rà soát sửa đổi bổ sung các quy định của nội bộ nâng cao hiểu biết và trình độ cho cán bộ nhân viên của Công ty, đảm bảo các hoạt động sau này luôn tuân thủ các quy định của pháp luật.

## **VI. Báo cáo tài chính/*Financial statements***

### **1. Ý kiến kiểm toán/*Auditor's opinions***

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính riêng:**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên đối với báo cáo tài chính hợp nhất:**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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 2022, 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 có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements* (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ/*Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance with the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and clearly state the addresses where the financial statements of the parent company to be published and provided*).

Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Báo cáo tài chính kiểm toán Công



ty mẹ năm 2022 đính kèm Báo cáo thường niên này đã được đăng tải trên website của Công ty theo địa chỉ: [www.ninhvanbay.vn](http://www.ninhvanbay.vn) và công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

*Nơi nhận:*

*Recipients:*

- .....
- Lưu: VT,...
- Archived:....

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY**

**CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL  
REPRESENTATIVE**

*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

*(Signature, full name and seal)*



*(Handwritten signature in blue ink)*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Vũ Hồng Quỳnh*

