

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH NINH VÂN BAY
NINH VAN BAY TRAVEL REAL ESTATE
JOINT STOCK COMPANY

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

Số: 45/2026NVB-CBTT
No.: 45/2026NVB-CBTT

Hà Nội, ngày 15 tháng 09 năm 2026
Hanoi, September 15, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
To: Ho Chi Minh Stock Exchange

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
1. Name of organization: Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company
- Mã chứng khoán: NVT
- Stock code: NVT
- Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.
- Address: 4th Floor, Hoang Gia Building, No. 180 Trieu Viet Vuong Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.
- Điện thoại liên hệ: 02439264950
- Tel.: 02439264950
- E-mail: info@ninhvanbay.vn
- E-mail: info@ninhvanbay.vn

2. Nội dung thông tin công bố:
2. Contents of disclosure:

Ngày 14/09/2026, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) nhận được Quyết định số 508/QĐ-XPHC ngày 11/09/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với Công ty.

On September 14, 2026, Ninh Van Bay Travel Real Estate Joint Stock Company (the “Company”) received Decision No. 508/QĐ-XPHC dated September 11, 2026 issued by the State Securities Commission of Vietnam on the imposition of administrative penalties on the Company for violations in the securities and securities market sector.

Theo Quyết định số 508/QĐ-XPHC, Công ty bị xử phạt vi phạm hành chính với tổng số tiền là 365.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng), cụ thể như sau:

Pursuant to Decision No. 508/QĐ-XPHC, the Company is subject to administrative fines totaling VND 365,000,000 (three hundred and sixty-five million Vietnamese dong), specifically as follows:



- Phạt tiền 65.000.000 đồng đối với hành vi công bố thông tin không đầy đủ;
A fine of VND 65,000,000 for the act of incomplete information disclosure;
- Phạt tiền 175.000.000 đồng đối với hành vi công bố thông tin sai lệch;
A fine of VND 175,000,000 for the act of disclosing inaccurate information;
- Phạt tiền 125.000.000 đồng đối với hành vi không đảm bảo thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ủy ban Kiểm toán và Tổng Giám đốc theo nội dung Quyết định.
A fine of VND 125,000,000 for the act relating to the failure to ensure the required composition of the Board of Directors, Board of Supervisors, Audit Committee and General Director, as stated in the Decision.

Công ty thực hiện công bố thông tin về Quyết định số 508/QĐ-XPHC theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
The Company hereby discloses information regarding Decision No. 508/QĐ-XPHC in accordance with applicable laws and regulations on securities and the securities market.

Quyết định số 508/QĐ-XPHC ngày 11/09/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước được đính kèm theo bản công bố thông tin này.
Decision No. 508/QĐ-XPHC dated September 11, 2026 of the State Securities Commission of Vietnam is attached to this information disclosure.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.
We hereby certify that the information disclosed above is true and accurate and we take full responsibility before the law for the contents of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm:

Quyết định số 508/QĐ-XPHC ngày 11/09/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Attached document:

Decision No. 508/QĐ-XPHC dated September 11, 2026 of the State Securities Commission of Vietnam.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)
(Signature, full name, position and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trình Nguyễn Khánh

Số: 508/QĐ-XPHC

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Xử phạt vi phạm hành chính

CHÁNH THANH TRA CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 67/2020/QH14 và Luật số 88/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 68/2025/NĐ-CP và Nghị định số 190/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán (Nghị định số 156/2020/NĐ-CP) được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 128/2021/NĐ-CP và Nghị định số 306/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số: 76/BB-VPHC ngày 26/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức có tên sau đây:

Tên tổ chức vi phạm: Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (Công ty).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 19, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0102051941; ngày cấp: 26/9/2006 (cấp lần đầu); nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội), thay đổi lần thứ 20 ngày 04/6/2026.

Người đại diện theo pháp luật: Trịnh Nguyên Khánh

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng Giám đốc.



2. Đã thực hiện các hành vi vi phạm hành chính:

- Công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật (Công ty công bố thông tin không đầy đủ nội dung tại các tài liệu sau:

+ Phụ lục về Danh sách người có liên quan của Công ty tại các Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2024, năm 2024, 6 tháng đầu năm 2025, năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026; Phụ lục về Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ tại Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2024 và năm 2024 không trình bày thông tin về Phó Tổng giám đốc Đặng Thị Ngọc Hân;

+ Phụ lục về Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ tại Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2026 không trình bày thông tin về Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) Đặng Thuỳ Linh (đã miễn nhiệm chức danh Thành viên HĐQT theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/5/2026), Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Đỗ Quang Hải (đã miễn nhiệm chức danh Thành viên HĐQT theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/5/2026, miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc theo Nghị quyết số 04B/2026/HĐQT-NQ ngày 01/6/2026); không trình bày thông tin về số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ;

+ Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2024, năm 2024 không trình bày Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01A/2024/HĐQT-NQ ngày 05/01/2024; Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2025, năm 2025 không trình bày Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01A/2025/HĐQT-NQ ngày 02/01/2025; Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2026 không trình bày Nghị quyết số 01A/2026/HĐQT-NQ ngày 08/01/2026 và số 03A/2026/NVB/NQ-HĐQT ngày 16/04/2026;

+ Các thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị, ứng cử viên Ban kiểm soát, cụ thể:

(i) Năm 2024: Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT, ứng cử viên Ban kiểm soát chưa bao gồm ngày, tháng, năm sinh; quá trình công tác; các chức danh quản lý khác; lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty;

(ii) Năm 2025: Thông tin liên quan đến ứng cử viên BKS chưa bao gồm thông tin về quá trình công tác; các chức danh quản lý khác; lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty.).

- Công bố thông tin sai lệch (Công ty công bố thông tin sai lệch các tài liệu sau:

+ Báo cáo tình hình quản trị 6 tháng đầu năm 2026: Tại mục IV (Ban điều hành), Công ty công bố thông tin ông Đỗ Quang Hải là Tổng giám đốc trong khi

ông Trịnh Nguyên Khánh đã được bổ nhiệm Tổng giám đốc từ 01/06/2026 theo Nghị quyết số 04B/2026/NQ-HĐQT;

+ Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024, năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026: tại mục VII.7.2 (Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty, hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ), Công ty trình bày “không phát sinh” trong khi trong thực tế có giao dịch, cụ thể:

(i) Năm 2024, giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Phát triển Du lịch Tân An (Công ty con của Công ty, Ông Đỗ Quang Hải - Thành viên Hội đồng quản trị của NVT đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Tân An; Ông Trịnh Nguyên Khánh - Thành viên Hội đồng quản trị của NVT đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Tân An) với số tiền là 20.793.981 đồng và giao dịch với Công ty cổ phần Du lịch Hồng Hải (Công ty con của Công ty, Bà Đặng Thùy Linh và ông Đỗ Quang Hải - Thành viên Hội đồng quản trị của NVT đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Hồng Hải) số tiền 46.770.370 đồng (theo Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2024);

(ii) Năm 2025, giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Du lịch Hồng Hải (Công ty con của Công ty, Bà Đặng Thùy Linh và ông Đỗ Quang Hải - Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Hồng Hải) số tiền 15.185.185 đồng (theo Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2025);

(iii) 6 tháng đầu năm 2026: giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Du lịch Tân An (Công ty con của Công ty) bao gồm: Chi phí khác: 8.333.334 đồng (theo Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026);

+ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và năm 2025: Công bố thông tin sai lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và chỉ tiêu Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và năm 2025 với số tiền tương ứng là 35,34 tỷ đồng và 33,61 tỷ đồng do không trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào công ty con – Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Du lịch Dã Hương; Công bố thông tin sai lệch nội dung tại thuyết minh số 10 – Các khoản đầu tư tài chính tại Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2025, cụ thể: Trong năm 2025, Công ty Bảo Việt – công ty con gián tiếp của Công ty phát sinh lỗ 9,67 tỷ đồng, tuy nhiên, tại thuyết minh số 10 tại Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2025 của Công ty trình bày “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”).

- Không đảm bảo thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc (Giám đốc) đáp ứng tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định (Công ty không đảm bảo thành viên Hội đồng quản trị đáp ứng tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty là



Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần NVT Holdings (Công ty mẹ của Công ty)).

3. Quy định tại:

- Điểm a khoản 3 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 306/2025/NĐ-CP;

- Khoản 6 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 306/2025/NĐ-CP;

- Điểm a khoản 6 Điều 15 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 306/2025/NĐ-CP.

4. Các tình tiết tăng nặng: Vi phạm hành chính nhiều lần, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, hành vi công bố thông tin sai lệch.

5. Các tình tiết giảm nhẹ: Không có.

6. Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a) Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền.

Cụ thể:

- Phạt tiền: 65.000.000 đồng đối với hành vi công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật (Sáu mươi lăm triệu đồng).

- Phạt tiền: 175.000.000 đồng đối với hành vi công bố thông tin sai lệch (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Phạt tiền: 125.000.000 đồng đối với hành vi không đảm bảo thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc (Giám đốc) đáp ứng tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Tổng mức phạt tiền đối với Công ty là: 365.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

b) Hình thức xử phạt bổ sung: Không có.

c) Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc hủy bỏ thông tin hoặc cải chính thông tin đối với hành vi công bố thông tin sai lệch, quy định tại khoản 6 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 306/2025/NĐ-CP.

Thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả và những nội dung trực tiếp liên quan đến việc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 51 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 42 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho ông Trịnh Nguyên Khánh là người đại diện của tổ chức bị xử phạt có tên tại Điều 1 Quyết định này để chấp hành.

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật và cứ mỗi ngày chậm nộp tiền phạt Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay phải nộp thêm 0,05% tính trên tổng số tiền phạt chưa nộp.

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay phải nộp tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước Khu vực I, địa chỉ: Số 18 đường Giải Phóng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội hoặc nộp tiền phạt vào tài khoản số: 7111 của Kho bạc Nhà nước Khu vực I trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này.

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi cho Kho bạc Nhà nước Khu vực I để thu tiền phạt.

3. Gửi cho bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Phó Chánh Thanh tra, Thanh tra Chứng khoán Nhà nước để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch (để báo cáo);
- Ban Giám sát công ty đại chúng (để biết);
- Lưu: VT, HS (07b). /1

CHÁNH THANH TRA



Phạm Thị Thanh Hương



**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
THANH TRA CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 560 /TT

V/v hướng dẫn thực hiện Quyết định
xử phạt vi phạm hành chính

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số 76/BB-VPHC ngày 26/8/2026, Thanh tra Chứng khoán Nhà nước ban hành Quyết định số 508/QĐ-XPHC ngày 11/9/2026 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (Công ty).

Khi nộp tiền phạt theo Quyết định số 508/QĐ-XPHC ngày 11/9/2026, đề nghị Công ty ghi rõ trên chứng từ nộp phạt như sau:

- Nộp tiền phạt theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 508/QĐ-XPHC ngày 11/9/2026 của Thanh tra Chứng khoán Nhà nước;
- Tài khoản: 7111 tại Kho bạc Nhà nước Khu vực I;
- Cơ quan quản lý thu: Bộ Tài chính (mã cơ quan thu: 1082814), chương: 018, tiểu mục: 4299.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày kết thúc thời hạn chấp hành hình thức xử phạt chính là phạt tiền, Công ty có trách nhiệm gửi chứng từ nộp phạt có xác nhận của Kho bạc Nhà nước hoặc ngân hàng về Thanh tra Chứng khoán Nhà nước (theo địa chỉ: số 164 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội) theo quy định tại khoản 1 Điều 52a Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 44 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP; đồng thời gửi fax theo số máy (024) 39340739 hoặc gửi bản chụp qua email: thanhtra@ssc.gov.vn để làm căn cứ chứng minh việc nộp phạt.

Thanh tra Chứng khoán Nhà nước thông báo để Công ty biết và chấp hành./. *u*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chánh Thanh tra (để b/c);
- Lưu: VT, TT (04b). *n*

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Nguyễn Thị Hồng Nhung

