



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
& PHÁT TRIỂN DU LỊCH
VINACONEX

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Số/ No.: 72/2026/BC-BĐH

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2026

Hanoi, April 01, 2026

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026
REPORT OF THE EXECUTIVE BOARD

Re: The business performance results in 2025 and the business plan for 2026

Kính gửi/To: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026/ The annual general meeting of shareholders 2026

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch VINACONEX (sau đây gọi tắt là “**Công ty ITC**” hoặc “**Công ty**”) xin được báo cáo với Quý cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty như sau/ *The Executive Board of Vinaconex Tourism Investment and Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as “ITC” or the “Company”)* would like to report to the Shareholders on the Company’s business performance in 2025 and the business plan for 2026 as follows:

I- KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 /BUSINESS PERFORMANCE RESULTS IN 2025

1- Các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh chính năm 2025 / Key business performance indicators for 2025:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)
(Unit: Million VND)

TT No.	Các chỉ tiêu chủ yếu Key Indicators	Kế hoạch năm 2025 2025 Plan	Thực hiện năm 2025 2025 Actual	Tỷ lệ % so với KH % of actual achievement versus plan
I	GIÁ TRỊ SXKD/ BUSINESS VALUE	523.640	309.621	59,13%
1	Đầu tư xây dựng tại dự án (không bao gồm VAT)/ Investment in project	344.142	71.519	20,78%

	<i>construction (excluding VAT)</i>			
	Trong đó/ <i>Including:</i>			
1.1	<i>Chi phí đầu tư xây lắp/ Construction and installation investment costs</i>	324.125	69.336	21,39%
1.2	<i>Chi phí tư vấn/ Consulting costs</i>	20.017	2.184	10,91%
2	<i>Chi phí Ban QLDA/ Project Management Board (PMB) costs</i>	11.186	8.111	72,51%
3	<i>Tiền thuê đất thuê mặt nước (theo CV số 305); Thuế phí khai đào KS/ Land and water surface lease fees (according to Official Letter No. 305); Mining excavation taxes and fees</i>	1.204	15.036	-
4	<i>Chi phí lãi vay / Interest expenses</i>	167.108	214.688	128,47%
-	<i>Lãi vay cho dự án/ / Project loan interest</i>	167.108	214.688	
-	<i>Phí bảo lãnh/ Guarantee fees</i>	-	-	-
5	<i>Chi phí khác / Other costs</i>	-	267	-
II	THU TIỀN TỪ KD BĐS/ REVENUE FROM REAL ESTATE BUSINESS	564.508	1.500	-
III	TỔNG DOANH THU/ TOTAL REVENUE	1.793.312	8.032	-
1	<i>Doanh thu từ dự án/ Project revenue</i>	1.793.312	3.158	-
2	<i>Doanh thu tài chính/ Financial income</i>	-	3.001	
3	<i>Thu nhập khác/ Other income</i>	-	1.872	
IV	TỔNG CHI PHÍ SXKD/ TOTAL COST OF BUSINESS OPERATIONS	1.224.720	85.480	6,98%
1	<i>Giá vốn hàng bán/ Cost of goods sold</i>	1.199.811	2.703	-
2	<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp/ General and administrative expenses</i>	24.910	31.221	125,34%
-	<i>Chi phí quản lý Công ty/ Company management expenses</i>	21.910	21.071	96,17%

-	Chi phí thương hiệu Công ty/ Company brand expenses	3.000	10.150	-
3	Chi phí bán hàng / Selling expenses	-	-	-
4	Chi phí hoạt động tài chính/ Financial expenses	-	51.548	-
5	Chi phí khác / Other expenses	-	7,49	-
V	LN TRƯỚC THUẾ/ PROFIT BEFORE TAX	568.591	(77.448)	
VI	THUẾ TNDN (tạm tính 20% LN trước thuế)/ CORPORATE INCOME TAX (estimated at 20% of profit before tax)	113.718	-	-
VII	LN SAU THUẾ/ PROFIT AFTER TAX	454.873	(77.448)	-

Năm 2025, Công ty không hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra, chủ yếu do Công ty chưa mở bán các sản phẩm của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà ra thị trường vì chưa đáp ứng điều kiện mở bán theo quy định (chi tiết sẽ nêu ở phần 2 dưới đây). Đồng thời chi phí hoạt động tài chính tăng do Công ty chịu chi phí lãi vay khi chấm dứt hợp đồng hợp tác đã ký trước đó/ *In 2025, the Company did not achieve the business plan targets primarily because it had not launched the products of the Cai Gia – Cat Ba Urban Tourism Project to the market, as the conditions for sale under the applicable regulations had not yet been met (details are provided in Section 2 below). At the same time, financial operating expenses increased due to interest costs incurred by the Company upon termination of previously signed cooperation agreements.*

2- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025/ Assessment of the Implementation of the 2025 Business Plan

Công ty hiện chỉ có hoạt động triển khai thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà, kết quả triển khai dự án năm 2025 như sau/ *The Company's activities in 2025 were limited to implementing the Cai Gia – Cat Ba Urban Tourism Project. The progress of the project in 2025 is summarized as follows::*

2.1- Các thủ tục pháp lý đầu tư/ Investment Legal Procedures:

- **Chủ trương đầu tư/ Investment Policy:** Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (thay đổi lần thứ tư) có mã số dự án 6777864530 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 19/02/2025, điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 02 năm do Giấy chứng nhận đầu tư cũ đã hết hạn;/ *The Project was granted the Investment Certificate (4th amendment) with project code 6777864530, issued by the Department of Planning and Investment on February 19, 2025. The certificate extended the project implementation period by 2 years as the previous certificate had expired.*

- **Công tác GPMB/ Site Clearance:** Công ty đã hoàn thành đền bù, giải phóng mặt bằng toàn bộ diện tích đất của Dự án./ *The Company completed compensation and site clearance for the entire project land area.*

- **Thủ tục đất đai gồm giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/ Land Procedures, including land allocation, land lease, and issuance of Land Use Rights Certificates:** Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch của Dự án (quyết định phê duyệt điều chỉnh năm 2023) với số tiền là 15 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận điều chỉnh phù hợp với quy hoạch được duyệt của Dự án./ *In 2025, the Company paid additional land use fees due to the Project's revised master plan (approved in 2023), totaling VND 15 billion. The Company fulfilled all land-related financial obligations in accordance with regulations and received amended Land Use Rights Certificates consistent with the approved master plan.*

- **Về cấp phép xây dựng/ Construction Permits:** Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật (1) đã được Bộ Xây dựng thẩm định BCNCKT, được Cục CS PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế PCCC, được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng. Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự song lập và nhà liền kề - phân khu A3, A4 (2) và Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự song lập và nhà liền kề - phân khu B1, B3 (3) đã được Bộ Xây dựng thẩm định BCNCKT./ *The technical infrastructure construction project (1) has been appraised by the Ministry of Construction through the Feasibility study reports, reviewed by the Fire Prevention, Fighting, and Rescue Police Department for fire safety design, and granted a construction permit by the Department of Construction. The semi-detached and terraced villa construction projects – subzones A3, A4 (2) and B1, B3 (3) – have also been appraised by the Ministry of Construction through the Feasibility study reports.*

Các văn bản nêu trên đủ điều kiện để Công ty triển khai xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của Dự án và một số lô biệt thự đã bán trong giai đoạn trước. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thiết kế đối với các sản phẩm còn lại của Dự án để thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và xin cấp phép đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định./ *The above documents provide sufficient conditions for the Company to implement the synchronized construction of the project's technical infrastructure and certain villa lots sold in the previous period. The Company is continuing to complete designs for the remaining products to prepare Feasibility study reports and obtain construction permits, ensuring compliance with the regulatory requirements for commencement of construction.*

2.2- Kết quả hoạt động đầu tư xây dựng năm 2025 /Investment and Construction Results in 2025

Tổng chi phí xây lắp các hạng mục đã thực hiện tại dự án năm 2025 đạt 71 tỷ./ *The total construction cost for project items completed in 2025 reached VND 71 billion.*

- **Các công trình hạ tầng kỹ thuật/Technical infrastructure works:**

+ Hạng mục san nền/ *Site leveling*: Tiếp tục thi công san nền thêm theo tiến độ và lũy kế tới cuối năm đạt 80% tổng khối lượng của hạng mục;/ *Continued site leveling according to the progress plan, reaching 80% of the total volume by year-end.*

+ Hạng mục đường giao thông/ *Road works*: Tiếp tục thi công cấp phối đá dăm, thảm bê tông nhựa các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt;/ *Continued construction of crushed stone sub-base and asphalt paving for roads as approved in the project master plan;*

+ Hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải/ *Stormwater and wastewater drainage*: Tiếp tục lắp đặt hố ga và ống cống, lũy kế đạt trên 90% tổng khối lượng của hạng mục/ *Continued installation of manholes and pipes, cumulatively completing over 90% of the total volume of this category.*

+ Hạng mục điện trung thế, điện hạ thế/ *Medium- and low-voltage electrical systems*: Tiếp tục lắp đặt ống chờ trong Dự án; hoàn thành kéo cáp điện ngoài Dự án; hoàn thành lắp đặt đầu nối tủ điện xuất tuyến; hoàn thành kéo cáp điện, lắp đặt và đầu nối trạm biến áp/ *Continued installation of conduits within the project; completed external cable laying; installed and connected distribution cabinets; completed cable laying, installation, and connection of substations.*

Các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành và đáp ứng tiến độ xin đủ điều kiện mở bán trong năm 2026/ *The basic technical infrastructure works have been completed and meet the timeline to obtain the conditions for sales in 2026.*

- **Các công trình kiến trúc trên cos 0.00/ *Architectural works above ground level (cos 0.00):***

Hoàn thành thi công hoàn thiện các căn biệt thự tại khu đã bán trước đó để bàn giao cho người mua nhà theo quy định/ *Completed finishing works for villas in previously sold areas, ready for handover to buyers in accordance with regulations.*

2.3- Quản lý tài chính và thu xếp vốn/ *Financial Management and Capital Arrangement*

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPBank và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án./ *The Company has fulfilled its financial obligations to the State and repaid bank loans on schedule. At the same time, the Company continues to work with VPBank and other partners to supplement investment capital for the Project*

2.4- Tổ chức và nhân sự/ *Organization and Human Resources*

Trong năm 2025, Công ty có biến động lớn về cơ cấu cổ đông do Cổ đông lớn – Tổng Công ty VINACONEX đã thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư và thoái toàn bộ vốn tại Công ty con. Sau khi tổ chức ĐHĐCĐ bất thường, Công ty đang tiến hành rà soát đánh giá nguồn nhân lực và nghiên cứu cấu trúc lại mô hình hoạt động (chuyên hướng sang sử dụng các dịch vụ thuê ngoài). Do đó, số lượng nhân sự giảm

từ 53 nhân sự từ đầu năm xuống còn 8 nhân sự tại thời điểm cuối năm./ *In 2025, the Company experienced significant changes in its shareholder structure as a major shareholder – Tổng Công ty VINACONEX – restructured its investment portfolio and divested all capital in the subsidiary. Following an Extraordinary General Meeting of Shareholders, the Company conducted a review and assessment of its workforce and examined restructuring its operational model (shifting toward the use of outsourced services). As a result, the number of employees decreased from 53 at the beginning of the year to 8 by year-end.*

Năm 2026, để đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện tuyển dụng lại các nhân sự phù hợp với mô hình hoạt động mới. *In 2026, to meet business needs, the Company plans to recruit personnel suitable for the new operational model.*

II- PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG NĂM 2026/ BUSINESS DIRECTION AND OBJECTIVES FOR 2026

Trên cơ sở tiến độ pháp lý dự án và các công việc đã triển khai, Công ty dự kiến một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026 với các nội dung chính như sau/
Based on the Project's legal progress and the activities already carried out, the Company proposes the key business targets for 2026 as follows:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

(Unit: Million VND)

TT No.	Các chỉ tiêu chủ yếu Key Indicators	Thực hiện năm 2025 2025 Actual	Dự kiến năm 2026 Plan for 2026	Tỷ lệ % so với TH2025 % of Plan vs. 2025 Actual
I	GIÁ TRỊ SXKD/ BUSINESS VALUE	309.621	962.875	311%
1	Đầu tư xây dựng tại dự án (không bao gồm VAT)/ <i>Investment in project construction (excluding VAT)</i>	71.519	722.645	-
	Trong đó/ <i>Including:</i>			
1.1	Chi phí đầu tư xây lắp/ <i>Construction and installation investment costs</i>	69.336	655.949	-
1.2	Chi phí tư vấn/ <i>Consulting costs</i>	2.184	66.696	-
2	Chi phí Ban QLDA/ <i>Project Management Board (PMB) costs</i>	8.111	4.363	54%
3	Tiền thuê đất thuê mặt nước (theo CV số 305); Thuế phí khai	15.036	1.204	-

	đào KS/ <i>Land and water surface lease fees (according to Official Letter No. 305); Mining excavation taxes and fees</i>			
4	Chi phí lãi vay / <i>Interest expenses</i>	214.688	234.664	109%
-	Lãi vay cho dự án/ <i>Project loan interest</i>	214.688	230.933	-
-	Phí bảo lãnh/ <i>Guarantee fees</i>	-	3.730	-
5	Chi phí khác / <i>Other costs</i>	267	-	-
II	THU TIỀN TỪ KD BĐS/ REVENUE FROM REAL ESTATE BUSINESS	1.500	198.078	-
III	TỔNG DOANH THU/ TOTAL REVENUE	8.032	1.030.870	-
1	Doanh thu từ dự án/ <i>Project revenue</i>	3.158	1.030.870	-
2	Doanh thu tài chính/ <i>Financial income</i>	3.001	-	-
3	Thu nhập khác/ <i>Other income</i>	1.872	-	-
IV	TỔNG CHI PHÍ SXKD/ TOTAL COST OF BUSINESS OPERATIONS	85.480	904.709	-
1	Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of goods sold</i>	2.703	861.690	-
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp/ <i>General and administrative expenses</i>	31.221	6.188	20%
-	Chi phí quản lý Công ty/ <i>Company management expenses</i>	21.071	6.188	29%
-	Chi phí thương hiệu Công ty/ <i>Company brand expenses</i>	10.150	-	-
3	Chi phí bán hàng / <i>Selling expenses</i>	-	-	-
4	Chi phí hoạt động tài chính/ <i>Financial expenses</i>	51.548	36.831	-
5	Chi phí khác / <i>Other expenses</i>	7	-	-
V	LN TRƯỚC THUẾ/ PROFIT BEFORE TAX	(77.448)	126.161	-
VI	THUẾ TNDN (tạm tính 20% LN trước thuế)/ CORPORATE INCOME TAX <i>(estimated at 20% of profit before tax)</i>	-	25.232	-

VII	LN SAU THUẾ/ PROFIT AFTER TAX	(77.448)	100.929	-
-----	----------------------------------	----------	---------	---

Các giải pháp trọng tâm để đảm bảo thực hiện mục tiêu, chỉ tiêu năm 2026/
Key focus measures to ensure achievement of targets and objectives in 2026:

1- Hoạt động xây dựng và phát triển Dự án/ *Project construction and development activities*: Công ty sẽ tập trung hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại để đủ điều kiện mở bán, tiếp tục xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A3 và B2, B3 để bàn giao cho khách hàng và triển khai thi công hai công trình nhà ở cao tầng CT1, CT2. Tổng giá trị sản lượng dự kiến thực hiện là 722 tỷ đồng. / *The Company will focus on completing the remaining technical infrastructure items to meet the conditions for sales, continue constructing low-rise residential buildings in sub-zones A3 and B2, B3 for handover to customers, and commence construction of two high-rise buildings, CT1 and CT2. The total expected construction output is VND 722 billion.*

Trong bối cảnh nhân công và chi phí xây dựng tăng cao, Công ty dự kiến sẽ tìm kiếm các nhà thầu đủ năng lực để ký hợp đồng tổng thầu thiết kế, mua sắm thiết bị, thi công xây dựng (hình thức EPC) để tránh rủi ro tăng chi phí. / *In the context of rising labor and construction costs, the Company plans to engage qualified contractors under turnkey EPC contracts for design, equipment procurement, and construction to mitigate cost escalation risks.*

2- Hoạt động kinh doanh Dự án/ *Project business activities*: Trong năm 2026, Công ty dự kiến sẽ mở bán các sản phẩm đã đủ điều kiện bán hàng, phù hợp với tiến độ dự án và doanh thu dự kiến ghi nhận khoảng 1.030 tỷ đồng. Dựa trên các tín hiệu và sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ quyết định thời điểm mở bán và xây dựng chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp. / *In 2026, the Company plans to launch products that meet sales conditions in line with project progress, with projected revenue of approximately VND 1,030 billion. Based on market signals and the recovery of the resort real estate market, the Company will determine the timing of sales and develop an appropriate business strategy.*

3- Quản lý tài chính và thu xếp vốn/ *Financial management and capital mobilization*: Công ty tiếp tục đảm bảo khả năng trả nợ đến hạn đồng thời làm việc với các tổ chức tín dụng, các nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn đáp ứng các nhu cầu vốn triển khai Dự án. / *The Company will continue to ensure timely debt repayment while working with credit institutions and financially capable investors to provide funding for project implementation.*

4- Tổ chức và nhân sự/ *Organization and human resources*: Công ty tiếp tục hoàn thiện, kiện toàn cơ cấu tổ chức các phòng ban chức năng để đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn mới. / *The Company will continue to complete and streamline the organizational structure of functional departments to meet the operational and business needs of the Company in the new period.*

