



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ  
& PHÁT TRIỂN DU LỊCH  
VINACONEX

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

Số/No: **75** /2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày **01** tháng 04 năm 2026  
Hanoi, April **01**, 2026

## TỜ TRÌNH/ PROPOSAL

Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán  
*Regarding the approval of the Audited Financial Statements 2025 of the  
Company*

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 và các luật sửa đổi, bổ sung có liên quan/ *The Enterprise Law No. 59/2020/QH14, amended and supplemented by Law No. 76/2025/QH15 and other relevant amended and supplemented laws;*

- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex/ *The Charter of Vinaconex Tourism Investment and Development Joint Stock Company;*

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – Chi nhánh Hà nội kiểm toán/ *The Company's 2025 financial statements have been A&C Auditing and Consulting company limited – HaNoi Branch.*

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “**Công ty ITC**” hoặc “**Công ty**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán (bao gồm BCTC văn phòng và BCTC tổng hợp) với một số chỉ tiêu cơ bản như sau/ *The Company's Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders the audited financial statements for 2025 of the Company (including the office financial statements and consolidated financial statements) with the following key indicators:*

Đơn vị tính/ Unit of measurement: Triệu đồng/ million VND



| <b>Chỉ tiêu/<br/>Financial indicators</b>         | <b>BCTC công ty lập/<br/>Financial statements<br/>prepared by the<br/>company</b> | <b>BCTC kiểm toán/<br/>Audited financial<br/>statements</b> |
|---|---|---|
| Tài sản ngắn hạn/ <i>Current assets</i>           | 274.559   | 2.004.163   |
| Tài sản dài hạn/ <i>Long-term assets</i>          | 5.186.562   | 3.428.814   |
| Tổng tài sản/ <i>Total assets</i>                 | 5.461.121   | 5.432.977   |
| Nợ phải trả/ <i>Liabilities</i>                   | 3.955.735   | 3.927.702   |
| Vốn chủ sở hữu/ <i>Owner's Equity</i>             | 1.505.386   | 1.505.275   |
| Doanh thu/ <i>Revenue</i>                         | 8.032   | 8.032   |
| Chi phí/ <i>Expense</i>                           | 85.369  | 85.480  |
| Lợi nhuận trước thuế/<br><i>Profit before tax</i> | (77.338)  | (77.448)  |
| Lợi nhuận sau thuế/<br><i>Profit after tax</i>    | (77.338)  | (77.448)  |

(Đính kèm báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán/ *Attached are the audited financial statements for 2025*)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua/ *Respectfully submitting to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.*

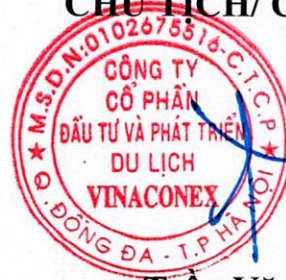
Trân trọng cảm ơn/ *Yours sincerely !*

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như trên/ *As above;*
- Lưu/ *Archived by:* NPTQT, TCKT./ *Corporate Governance Officer, Finance and Accounting Department*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ ON  
BEHALF OF THE BOARD OF  
DIRECTORS**

**CHỦ TỊCH/ CHAIRMAN**



**Trần Văn Chiến**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN**  
**DU LỊCH VINACONEX**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

Công ty là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty và cập nhật địa chỉ trụ sở chính.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84 24) 62 511 666
- Fax : vitc@vinaconexitc.com.vn

**Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

| Tên đơn vị  | Địa chỉ  |
|---|--|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng            | Văn phòng điều hành Dự án Cát Bà Amatina, khu đô thị du lịch, Đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex - Khách sạn Holiday View | Văn phòng điều hành Dự án Cát Bà Amatina, khu đô thị du lịch, Đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng |

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh Bất động sản và dịch vụ khách sạn.

**Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

| Họ và tên             | Chức vụ    | Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm            |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Trần Văn Chiến    | Chủ tịch   | Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025   |
| Ông Dương Văn Mậu     | Chủ tịch   | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |
| Ông Phan Thanh Hải    | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025   |
| Ông-Vũ Nguyên Vũ      | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025   |
| Ông Nguyễn Tuấn Hải   | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |
| Ông Lê Văn Huy        | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |
| Ông Vũ Đức Thịnh      | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Đắc Trường | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |

**Ban Kiểm soát**

| Họ và tên                | Chức vụ    | Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm            |
|--------------------------|------------|-------------------------------------|
| Bà Hoàng Thị Phương Thảo | Trưởng ban | Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025   |
| Ông Vũ Văn Mạnh          | Trưởng ban | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |
| Bà Hoàng Thị Lan Anh     | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025   |
| Ông Phùng Mạnh Toàn      | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025   |
| Ông Vũ Mạnh Hùng         | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |
| Ông Vũ Thái Dương        | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025 |

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

| Họ và tên        | Chức vụ           | Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm          |
|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Vũ Nguyên Vũ | Tổng Giám đốc     | Bỏ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025 |
|                  | Phó Tổng Giám đốc | Đến ngày 31 tháng 7 năm 2025      |

Số: 2.0294/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

5-C  
1 TA  
VÀ T  
C  
HÁN  
NỘI  
-T

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>2.004.162.797.870</b> | <b>1.904.392.246.786</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>5.677.407.780</b>     | <b>601.327.524</b>       |
| 1. Tiền   | 111        |             | 5.677.407.780            | 601.327.524              |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>38.909.020</b>        | <b>38.775.458</b>        |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 266.061.423              | 266.061.423              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | (227.152.403)            | (227.285.965)            |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                        | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>88.380.863.245</b>    | <b>118.957.119.348</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.2         | 2.026.003.881            | 22.187.240.810           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.3         | 11.505.335.717           | 12.000.347.844           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.4a        | 75.974.523.647           | 85.894.530.694           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | (1.125.000.000)          | (1.125.000.000)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>1.737.766.608.038</b> | <b>1.621.029.005.150</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.5         | 1.737.766.608.038        | 1.621.029.005.150        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>172.299.009.787</b>   | <b>163.766.019.306</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | 16.544.458               | 421.154.967              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 163.723.261.876          | 157.752.124.257          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.12        | 8.559.203.453            | 5.592.740.082            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>3.927.701.733.530</b> | <b>3.572.089.524.325</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>2.498.512.466.370</b> | <b>1.954.386.784.899</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.10        | 250.490.191.264          | 463.261.605.279          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.11        | 2.937.881.953            | 1.818.181.819            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.12        | 337.215.148              | 606.877.832              |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 533.076.832              | 1.988.762.546            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.13        | 43.860.009.328           | 35.991.848.907           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.14        | 1.648.498.898.219        | 967.609.742.347          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.15a       | 551.139.075.159          | 482.393.647.702          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 716.118.467              | 716.118.467              |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>1.429.189.267.160</b> | <b>1.617.702.739.426</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.15b       | 1.429.189.267.160        | 1.617.702.739.426        |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước        |
|--|-------|-------------|------------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 3.158.373.876    | 3.129.661.385    |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                | -                |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 3.158.373.876    | 3.129.661.385    |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 2.703.419.030    | 2.703.419.030    |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 454.954.846      | 426.242.355      |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 3.001.195.612    | 9.808.730        |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 51.548.179.721   | 64.997.892       |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | -                | -                |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                | -                |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.5        | 31.221.060.508   | 22.062.431.030   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | (79.313.089.771) | (21.691.377.837) |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.6        | 1.872.150.254    | -                |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 7.494.839        | 140.000.000      |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 1.864.655.415    | (140.000.000)    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (77.448.434.356) | (21.831.377.837) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.12        | -                | -                |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                | -                |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | (77.448.434.356) | (21.831.377.837) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.7        | (369)            | (104)            |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VI.7        | (369)            | (104)            |

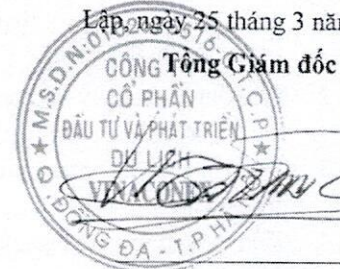
Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Tâm

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Vũ Nguyên Vũ

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã Thuyết<br>số minh | Năm nay    |                          | Năm trước               |
|--|----------------------|------------|--------------------------|-------------------------|
|  |                      |            |                          |                         |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |                      |            |                          |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31                   |            | -                        |                         |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32                   |            | -                        |                         |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33                   | V.15       | 667.159.854.779          | 2.226.415.444.027       |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34                   | V.15       | (791.696.754.298)        | (1.957.893.647.702)     |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35                   |            | -                        |                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36                   |            | -                        |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b>            |            | <b>(124.536.899.519)</b> | <b>268.521.796.325</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b>            |            | <b>5.076.080.256</b>     | <b>(21.690.160.262)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b>            | <b>V.1</b> | <b>601.327.524</b>       | <b>22.291.364.166</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61                   |            | -                        | 123.620                 |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b>            | <b>V.1</b> | <b>5.677.407.780</b>     | <b>601.327.524</b>      |

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Tâm

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Stamp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX  
Vũ Nguyên Vũ

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

#### 2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### 3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 8. **Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 9. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1

004A  
CÔNG  
ỀM TC  
A  
CI  
ANG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|  | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Công ty Cổ phần Công trình Đường thủy Vinawaco | 690.609.974                 | 690.609.974                  |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Hòa Bình | 571.746.402                 | 571.746.402                  |
| Các khách hàng mua Dự án Bất động sản          | 314.310.563                 | 20.675.547.492               |
| Các khách hàng khác                            | 449.336.942                 | 249.336.942                  |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>2.026.003.881</u></b> | <b><u>22.187.240.810</u></b> |

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                                   | -                            | <b>358.770.790</b>           |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất                           | -                            | 358.770.790                  |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i>                                      | <b>11.505.335.717</b>        | <b>11.641.577.054</b>        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại Việt Nam | 2.669.572.927                | 3.058.418.356                |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam              | 2.125.500.000                | 2.125.500.000                |
| Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng TTA Partners                          | 1.719.299.700                | 1.719.299.700                |
| Các nhà cung cấp khác  | 4.990.963.090                | 4.738.358.998                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>11.505.335.717</u></b> | <b><u>12.000.347.844</u></b> |

**4. Phải thu khác****4a. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>           |                               | <u>Số đầu năm</u>            |                               |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|  | <u>Giá trị</u>               | <u>Dự phòng</u>               | <u>Giá trị</u>               | <u>Dự phòng</u>               |
| Tạm ứng phục vụ công tác phát triển Dự án Cát Bà Amatina (*) | 73.921.342.969               | -                             | 83.737.170.793               |                               |
| Tạm ứng khác   | 22.000.000                   | -                             | -                            |                               |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Anh                                   | 1.125.000.000                | (1.125.000.000)               | 1.125.000.000                | (1.125.000.000)               |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                             | 906.180.678                  | -                             | 1.032.359.901                |                               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>75.974.523.647</u></b> | <b><u>(1.125.000.000)</u></b> | <b><u>85.894.530.694</u></b> | <b><u>(1.125.000.000)</u></b> |

(\*) Theo thỏa thuận tại Hợp đồng Hợp tác phát triển ký ngày 01 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (xem thuyết minh V.17), toàn bộ các khoản tạm ứng để phục vụ công tác phát triển Dự án Cát Bà Amatina thuộc trách nhiệm thu hồi của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

**4b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản đặt cọc thuê văn phòng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

|                                       | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Tài sản cố<br>định khác | Cộng                  |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                           |                        |                                    |                              |                         |                       |
| Số đầu năm                            | 32.345.017.445            | 151.818.182            | 1.817.775.096                      | 339.331.157                  | 283.941.940             | 34.937.883.820        |
| Thanh lý, nhượng bán                  | -                         | -                      | (953.291.636)                      | -                            | -                       | (953.291.636)         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>32.345.017.445</b>     | <b>151.818.182</b>     | <b>864.483.460</b>                 | <b>339.331.157</b>           | <b>283.941.940</b>      | <b>33.984.592.184</b> |
| <i>Trong đó:</i>                      |                           |                        |                                    |                              |                         |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | -                         | 151.818.182            | 864.483.460                        | 339.331.157                  | 283.941.940             | 1.639.574.739         |
| Chờ thanh lý                          | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                       | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                           |                        |                                    |                              |                         |                       |
| Số đầu năm                            | 3.234.501.747             | 151.818.182            | 1.817.775.096                      | 330.205.244                  | 275.587.033             | 5.809.887.302         |
| Khấu hao trong năm                    | 1.293.800.700             | -                      | -                                  | 9.125.913                    | 8.354.907               | 1.311.281.520         |
| Thanh lý, nhượng bán                  | -                         | -                      | (953.291.636)                      | -                            | -                       | (953.291.636)         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>4.528.302.447</b>      | <b>151.818.182</b>     | <b>864.483.460</b>                 | <b>339.331.157</b>           | <b>283.941.940</b>      | <b>6.167.877.186</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                           |                        |                                    |                              |                         |                       |
| Số đầu năm                            | 29.110.515.698            | -                      | -                                  | 9.125.913                    | 8.354.907               | 29.127.996.518        |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>27.816.714.998</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>                           | <b>-</b>                     | <b>-</b>                | <b>27.816.714.998</b> |
| <i>Trong đó:</i>                      |                           |                        |                                    |                              |                         |                       |
| Tạm thời chưa sử dụng                 | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                       | -                     |
| Đang chờ thanh lý                     | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                       | -                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|  | Số đầu năm         |                      | Số phát sinh trong năm |                         | Số cuối năm        |                      |
|--|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
|  | Phải nộp           | Phải thu             | Số phải nộp            | Số đã nộp               | Phải nộp           | Phải thu             |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa             | -                  | 1.746.781.722        | 97.975.860             | -                       | -                  | 1.648.805.862        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -                  | 3.843.058.360        | -                      | (3.064.439.231)         | -                  | 6.907.497.591        |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 605.553.210        | 2.900.000            | 771.887.122            | (1.041.549.806)         | 335.890.526        | 2.900.000            |
| Thuế tài nguyên                        | 647.076            | -                    | -                      | -                       | 647.076            | -                    |
| Tiền thuê đất                          | -                  | -                    | 15.036.251.618         | (15.036.251.618)        | -                  | -                    |
| Lệ phí môn bài                         | -                  | -                    | 3.000.000              | (3.000.000)             | -                  | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 677.546            | -                    | -                      | -                       | 677.546            | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>606.877.832</b> | <b>5.592.740.082</b> | <b>15.909.114.600</b>  | <b>(19.145.240.655)</b> | <b>337.215.148</b> | <b>8.559.203.453</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

|  | Năm nay          | Năm trước        |
|--|------------------|------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | (77.448.434.356) | (21.831.377.837) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 718.052.809      | 1.087.804.150    |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 718.052.809      | 1.087.804.150    |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | -                | -                |
| Thu nhập tính thuế   | (76.730.381.547) | (20.743.573.687) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%              | 20%              |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>         |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

(i) Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Vinaconex”) liên quan đến nợ gốc và chi phí vốn của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HĐTD-VCG-VCR ngày 10 tháng 06 năm 2021 về việc hợp tác đầu tư phân khu CT02 và hạ tầng kết nối phân khu CT02 của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. 02 bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng từ tháng 10 năm 2023. Theo đó, Công ty phải trả nợ gốc và chi phí vốn này trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025. Các khoản phải trả này đã được 02 bên thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán (Xem Thuyết minh VIII.4).

(ii) Theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 01 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty (“Bên chuyển nhượng”) và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng An Gia Việt Nam (“Bên nhận chuyển nhượng”), Công ty đã nhận tiền đặt cọc 644.298.013.998 VND, tương ứng 100% Giá chuyển nhượng cố định, nhằm bảo đảm nghĩa vụ chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với diện tích 23.932,35 m<sup>2</sup> đất thương phẩm và/hoặc các sản phẩm trên khu đất này, sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, theo đó Bên nhận chuyển nhượng sẽ trở thành chủ đầu tư/chủ sở hữu hợp pháp của phần dự án hoặc sản phẩm.

Tiền đặt cọc được phân bổ theo từng sản phẩm của phần dự án chuyển nhượng và sẽ được bù trừ, chuyển thành khoản thanh toán. Công ty có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý để được chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ phần dự án chuyển nhượng chậm nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2026, hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận bằng văn bản của các bên.

## 15. Vay

### 15a. Vay ngắn hạn

|   | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>   | <b>24.200.000.000</b>  | <b>24.500.000.000</b>  |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (i)                                    | -                      | 24.500.000.000         |
| Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc (ii)   | 24.200.000.000         | -                      |
| <b>Vay ngắn hạn tổ chức khác - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (i)</b> | <b>69.045.427.457</b>  | <b>-</b>               |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xem thuyết minh số V.16b)</b> | <b>457.893.647.702</b> | <b>457.893.647.702</b> |
| <b>Cộng</b>   | <b>551.139.075.159</b> | <b>482.393.647.702</b> |

(i) Khoản vay Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo các Khế ước vay vốn để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà và trả nợ ngân hàng, thời hạn vay từ 06 đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cố định từ 8,0%/năm đến 9,7%/năm, và được điều chỉnh 10,5%/năm kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2025. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Các khoản phải trả này đã được 02 bên thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán (xem Thuyết minh VIII.4).

(ii) Khoản vay Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc theo các hợp đồng vay vốn để thực hiện các hoạt động của Công ty, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất áp dụng 5%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****16. Vốn chủ sở hữu****16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                     | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                     |
|---------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <i>Năm trước</i>    |                           |                         |                          |                                  |                                      |                          |
| Số dư đầu năm       | 2.100.000.000.000         | 6.327.375.763           | 11.364.981.195           | 4.842.625.777                    | (517.979.717.896)                    | 1.604.555.264.839        |
| Lợi nhuận trong năm | -                         | -                       | -                        | -                                | (21.831.377.837)                     | (21.831.377.837)         |
| Số dư cuối năm      | <u>2.100.000.000.000</u>  | <u>6.327.375.763</u>    | <u>11.364.981.195</u>    | <u>4.842.625.777</u>             | <u>(539.811.095.733)</u>             | <u>1.582.723.887.002</u> |
| <i>Năm nay</i>      |                           |                         |                          |                                  |                                      |                          |
| Số dư đầu năm       | 2.100.000.000.000         | 6.327.375.763           | 11.364.981.195           | 4.842.625.777                    | (539.811.095.733)                    | 1.582.723.887.002        |
| Lợi nhuận trong năm | -                         | -                       | -                        | -                                | (77.448.434.356)                     | (77.448.434.356)         |
| Số dư cuối năm      | <u>2.100.000.000.000</u>  | <u>6.327.375.763</u>    | <u>11.364.981.195</u>    | <u>4.842.625.777</u>             | <u>(617.259.530.089)</u>             | <u>1.505.275.452.646</u> |

**16b. Cổ phiếu**

|   | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|---|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 210.000.000 | 210.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành      | 210.000.000 | 210.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành     | 210.000.000 | 210.000.000 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

##### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                   | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 3.158.373.876  | 3.129.661.385    |

##### 2. Giá vốn hàng bán

|                                 | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 2.703.419.030  | 2.703.419.030    |

##### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>        |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng | 2.970.900.860               | -                       |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn                    | 30.178.189                  | 9.365.109               |
| Doanh thu tài chính khác                     | 116.563                     | 443.621                 |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>3.001.195.612</u></b> | <b><u>9.808.730</u></b> |

##### 4. Chi phí tài chính

|   | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>         |
|---|------------------------------|--------------------------|
| Lãi chậm thanh toán   | 51.548.313.283               | -                        |
| Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh | (133.562)                    | 64.821.600               |
| Chi phí tài chính khác  | -                            | 176.292                  |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>51.548.179.721</u></b> | <b><u>64.997.892</u></b> |

##### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 9.546.863.864                | 12.337.941.966               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 59.159.564                   | 104.822.285                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 8.354.907                    | 13.880.552                   |
| Thuế, phí và lệ phí              | 3.000.000                    | 3.000.000                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 10.188.631.539               | 4.804.795.436                |
| Các chi phí khác                 | 11.415.050.634               | 4.797.990.791                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>31.221.060.508</u></b> | <b><u>22.062.431.030</u></b> |

##### 6. Thu nhập khác

|   | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------------|------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định        | 181.818.182                 | -                |
| Thu nhập do được giảm trừ nợ phải trả người bán | 1.191.537.343               | -                |
| Thu nhập khác                                   | 498.794.729                 | -                |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>1.872.150.254</u></b> | <b><u>-</u></b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

| <b>Chức danh</b>  | <b>Tiền lương,<br/>thưởng</b> | <b>Thù lao</b>     | <b>Cộng thu nhập</b> |
|---|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Năm nay</b>  |                               |                    |                      |
| Chủ tịch HĐQT (từ 26/9/2025)  | -                             | 47.500.000         | 47.500.000           |
| Chủ tịch HĐQT (đến 26/9/2025)   | -                             | 132.000.000        | 132.000.000          |
| Thành viên HĐQT (từ 26/9/2025)  | -                             | 31.666.000         | 31.666.000           |
| Thành viên HĐQT (từ 26/9/2025)<br>/Tổng Giám đốc (từ 01/8/2025)                               | -                             | 31.666.000         | 31.666.000           |
| Thành viên HĐQT (đến 26/9/2025)   | -                             | 88.000.000         | 88.000.000           |
| Thành viên HĐQT (đến 26/9/2025)   | -                             | 88.000.000         | 88.000.000           |
| Thành viên HĐQT (đến 26/9/2025)<br>/Tổng Giám đốc (đến 31/7/2025)<br>/Phó TGĐ (từ 01/08/2025) | 1.093.200.000                 | 88.000.000         | 1.181.200.000        |
| Thành viên HĐQT (đến 26/9/2025)<br>/Phó TGĐ (đến 01/10/2025)                                  | 571.350.000                   | 88.000.000         | 659.350.000          |
| Phó TGĐ (đến 01/10/2025)  | 624.900.000                   | -                  | 624.900.000          |
| Kế toán trưởng (từ 01/8/2025)   | -                             | 25.000.000         | 25.000.000           |
| Kế toán trưởng (đến 01/8/2025)  | 376.000.000                   | -                  | 376.000.000          |
| Trưởng BKS (từ 26/9/2025)   | -                             | 9.600.000          | 9.600.000            |
| Trưởng BKS (đến 26/9/2025)  | -                             | 44.000.000         | 44.000.000           |
| Thành viên BKS (từ 26/9/2025)   | -                             | 6.400.000          | 6.400.000            |
| Thành viên BKS (từ 26/9/2025)   | -                             | 6.400.000          | 6.400.000            |
| Thành viên BKS (đến 26/9/2025)  | -                             | 26.400.000         | 26.400.000           |
| Thành viên BKS (đến 26/9/2025)  | -                             | 26.400.000         | 26.400.000           |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.665.450.000</b>          | <b>739.032.000</b> | <b>3.404.482.000</b> |
| <b>Năm trước</b>  |                               |                    |                      |
| Chủ tịch HĐQT   | -                             | 177.870.000        | 177.870.000          |
| Chủ tịch HĐQT (đến 04/4/2024)   | -                             | 10.650.000         | 10.650.000           |
| Thành viên HĐQT   | -                             | 120.000.000        | 120.000.000          |
| Thành viên HĐQT (đến 04/4/2024)   | -                             | -30.700.000        | 30.700.000           |
| Thành viên HĐQT (từ 04/4/2024)  | -                             | 89.000.000         | 89.000.000           |
| Thành viên HĐQT/TGĐ   | 1.408.150.000                 | 89.000.000         | 1.497.150.000        |
| Thành viên HĐQT/Phó TGĐ   | 706.750.000                   | 120.000.000        | 826.750.000          |
| Phó TGĐ   | 787.600.000                   | -                  | 787.600.000          |
| Kế toán trưởng  | 644.600.000                   | -                  | 644.600.000          |
| Trưởng BKS  | -                             | 60.000.000         | 60.000.000           |
| Thành viên BKS  | -                             | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Thành viên BKS  | -                             | 36.000.000         | 36.000.000           |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.547.100.000</b>          | <b>769.220.000</b> | <b>4.316.320.000</b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

### 3. Số liệu so sánh

Công ty đã thực hiện trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 do rà soát, phân loại lại chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến các hạng mục bất động sản để bán; đồng thời điều chỉnh giảm các khoản chi phí thi công công trình đã trích trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận do chưa có đủ cơ sở và chưa được nghiệm thu với nhà thầu.

Ảnh hưởng của việc trình bày này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 như sau:

|   | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh      | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|-------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Bảng cân đối kế toán tổng hợp</b>                                      |       |                          |                     |                        |
| Hàng tồn kho  | 141   | 10.865.869.487           | 1.610.163.135.663   | 1.621.029.005.150      |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 242   | 4.847.512.872.237        | (1.638.307.054.075) | 3.209.205.818.162      |
| Chi phí phải trả ngắn hạn   | 315   | 64.135.767.319           | (28.143.918.412)    | 35.991.848.907         |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp</b>                                |       |                          |                     |                        |
| Tăng, giảm các khoản phải trả   | 11    | (304.965.877.423)        | (28.143.918.412)    | (333.109.795.835)      |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21    | (202.209.027.850)        | 28.143.918.412      | (174.065.109.438)      |

### 4. Thông tin về hoạt động liên tục

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty tiếp tục bị lỗ 77.448.434.356 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 617.259.530.089 VND. Ngoài ra tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty lớn hơn tài sản ngắn hạn 494.349.668.500 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả của Công ty chủ yếu là của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Vinaconex") (xem thuyết minh số V.10, V.14 và V.15a). Ngày 01 tháng 7 năm 2025, Công ty và Vinaconex đã ký 03 văn bản thỏa thuận về việc cho Công ty được gia hạn thanh toán toàn bộ các khoản nợ đến hạn trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025. Tiếp theo, vào ngày 29 tháng 10 năm 2025, 02 bên đã ký 03 thỏa thuận sửa đổi để gia hạn thời gian thanh toán thêm 190 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận sửa đổi.

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã phát hành 03 thư bảo lãnh vào ngày 16 tháng 7 năm 2025 để bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Vinaconex. Các thư bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2025 và đã được sửa đổi để gia hạn hiệu lực đến hết ngày 07 tháng 5 năm 2026, theo các thư bảo lãnh sửa đổi ngày 05 tháng 11 năm 2025 của Ngân hàng.

Trên cơ sở các thỏa thuận gia hạn nợ đã ký kết, các thư bảo lãnh ngân hàng còn hiệu lực cũng như khả năng huy động nguồn hỗ trợ tài chính từ Ngân hàng và các đối tác liên quan, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Công ty có đủ khả năng tiếp tục duy trì hoạt động trong tương lai. Do đó, Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động kinh doanh liên tục.

002.  
NHH  
TƯ VỊ  
'H  
P. H