



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



Chỉ tiêu/ <i>Financial indicators</i>	BCTC công ty lập/ <i>Financial statements</i> <i>prepared by the</i> <i>company</i>	BCTC kiểm toán/ <i>Audited financial</i> <i>statements</i>
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/ <i>Profit before tax</i>	(77.338)	(77.448)
Lợi nhuận sau thuế/ <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 bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Văn Chiến	Chủ tịch	Bổ 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	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025
Ông-Vũ Nguyên Vũ	Thành viên	Bổ 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 Đức Trường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Hoàng Thị Phương Thảo	Trưởng ban	Bổ 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	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025
Ông Phùng Mạnh Toàn	Thành viên	Bổ 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 bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Vũ Nguyên Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ 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
/ TA
VÀ T
C
HÀN
NỘI
/ - T

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.004.162.797.870	1.904.392.246.786
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.677.407.780	601.327.524
1. Tiền	111		5.677.407.780	601.327.524
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.909.020	38.775.458
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		88.380.863.245	118.957.119.348
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.737.766.608.038	1.621.029.005.150
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		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		172.299.009.787	163.766.019.306
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
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.927.701.733.530	3.572.089.524.325
I. Nợ ngắn hạn	310		2.498.512.466.370	1.954.386.784.899
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.429.189.267.160	1.617.702.739.426
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 VINA CONEX

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

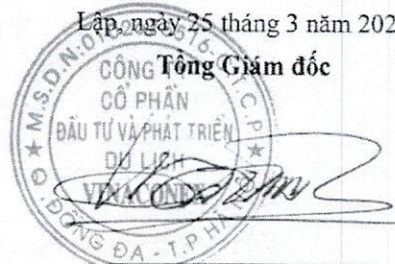
Kế toán trưởng

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Lê Thị Tâm



Vũ Nguyên Vũ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

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)

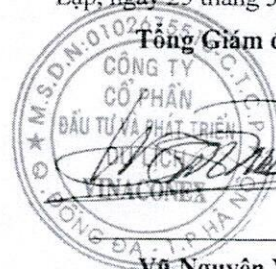
CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	.
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	.
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.15	667.159.854.779	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		-	.
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(124.536.899.519)	268.521.796.325
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		5.076.080.256	(21.690.160.262)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	601.327.524	22.291.364.166
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	123.620
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	5.677.407.780	601.327.524

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương

Lê Thị Tâm

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 VINA CONEX

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.

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
Cộng	2.026.003.881	22.187.240.810

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>	-	358.770.790
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	-	358.770.790
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	11.505.335.717	11.641.577.054
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
Cộng	11.505.335.717	12.000.347.844

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	(1.125.000.00)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	906.180.678	-	1.032.359.901	
Cộng	75.974.523.647	(1.125.000.000)	85.894.530.694	(1.125.000.00)

(*) 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 kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
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)
Số cuối năm	32.345.017.445	151.818.182	864.483.460	339.331.157	283.941.940	33.984.592.184
<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	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
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)
Số cuối năm	4.528.302.447	151.818.182	864.483.460	339.331.157	283.941.940	6.167.877.186
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	29.110.515.698	-	-	9.125.913	8.354.907	29.127.996.518
Số cuối năm	27.816.714.998	-	-	-	-	27.816.714.998
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

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	-
Cộng	606.877.832	5.592.740.082	15.909.114.600	(19.145.240.655)	337.215.148	8.559.203.453

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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 VINA CONEX

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/HĐTĐ-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 m² 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

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

(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 chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế 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 VINA CONEX

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
Cộng	3.001.195.612	9.808.730

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
Cộng	51.548.179.721	64.997.892

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
Cộng	31.221.060.508	22.062.431.030

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	-
Cộng	1.872.150.254	-

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*

Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay			
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)	-	31.666.000	31.666.000
/Tổng Giám đốc (từ 01/8/2025)	-	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)	-	88.000.000	88.000.000
Thành viên HĐQT (đến 26/9/2025)	-	88.000.000	88.000.000
/Tổng Giám đốc (đến 31/7/2025)	1.093.200.000	88.000.000	1.181.200.000
/Phó TGD (từ 01/08/2025)	-	-	-
Thành viên HĐQT (đến 26/9/2025)	571.350.000	88.000.000	659.350.000
/Phó TGD (đến 01/10/2025)	624.900.000	-	624.900.000
Phó TGD (đến 01/10/2025)	-	-	-
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
Cộng	2.665.450.000	739.032.000	3.404.482.000
Năm trước			
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/TGD	1.408.150.000	89.000.000	1.497.150.000
Thành viên HĐQT/Phó TGD	706.750.000	120.000.000	826.750.000
Phó TGD	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
Cộng	3.547.100.000	769.220.000	4.316.320.000

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
Bảng cân đối kế toán tổng hợp				
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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp				
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.