

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 30

\*\*\*\*\*



**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 giữa niên độ 6 tháng đầu của 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 15 ngày 21 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp về việc thay đổi thông tin Người đại diện theo pháp luật.

**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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	Ngày 23 tháng 01 năm 2024
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên	Ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Văn Huy	Thành viên	Ngày 04 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Đức Thịnh	Thành viên	Ngày 04 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên	Ngày 28 tháng 3 năm 2022

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Nguyên Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2021

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Văn Huy – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021).



**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,  
**Tổng Giám đốc**

**Lê Văn Huy**

Ngày 22 tháng 7 năm 2025



Số: 2.0476/25/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinacorex (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 7 năm 2025, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 giữa niên độ.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận kết luận nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ về về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Những vấn đề được nêu trong thuyết minh số VIII.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**  
**Chi nhánh Hà Nội**



**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**  
*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1*  
Người được ủy quyền  
Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2025



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>305.360.100.527</b>	<b>294.229.111.123</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.776.055.288</b>	<b>601.327.524</b>
1. Tiền	111		1.776.055.288	601.327.524
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>38.689.658</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		(227.371.765)	(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>124.349.656.212</b>	<b>118.957.119.348</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.738.643.433	22.187.240.810
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.023.192.587	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.5a	85.712.820.192	85.894.530.694
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(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>V.6</b>	<b>8.162.450.457</b>	<b>10.865.869.487</b>
1. Hàng tồn kho	141		8.162.450.457	10.865.869.487
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>171.033.248.912</b>	<b>163.766.019.306</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		44.826.478	421.154.967
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		162.331.243.121	157.752.124.257
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	8.657.179.313	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, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.069.123.368.018</b>	<b>4.888.728.218.616</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>971.460.289</b>	<b>971.460.289</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	971.460.289	971.460.289
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.465.271.921</b>	<b>29.127.996.518</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	28.465.271.921	29.127.996.518
<i>Nguyên giá</i>	222		34.937.883.820	34.937.883.820
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.472.611.899)	(5.809.887.302)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		349.002.850	349.002.850
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(349.002.850)	(349.002.850)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.030.289.036.690</b>	<b>4.847.512.872.237</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	5.030.289.036.690	4.847.512.872.237
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.397.599.118</b>	<b>11.115.889.572</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	9.378.583.733	11.096.874.187
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.374.483.468.545</b>	<b>5.182.957.329.739</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.802.365.328.963</b>	<b>3.600.233.442.737</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.144.229.237.950</b>	<b>1.982.530.703.311</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	248.496.505.905	463.261.605.279
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.937.881.953	1.818.181.819
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	396.772.158	606.877.832
4. Phải trả người lao động	314		926.459.316	1.988.762.546
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	65.855.110.043	64.135.767.319
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.16	968.927.063.065	967.609.742.347
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	855.973.327.043	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>1.658.136.091.013</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.17b	1.658.136.091.013	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, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.572.118.139.582</b>	<b>1.582.723.887.002</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.572.118.139.582</b>	<b>1.582.723.887.002</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.327.375.763	6.327.375.763
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.842.625.777	4.842.625.777
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(550.416.843.153)	(539.811.095.733)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(539.811.095.733)	(517.979.717.896)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(10.605.747.420)	(21.831.377.837)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.374.483.468.545</b>	<b>5.182.957.329.739</b>

Người lập biểu

**Phạm Thị Thu Hương**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Doãn Dũng**

Lập, ngày 22 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc

**Lê Văn Huy**



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.158.373.876	-
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	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.703.419.030	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		454.954.846	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.658.647	8.646.306
7. Chi phí tài chính	22		85.800	19.254.803
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	11.536.691.686	10.829.254.461
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(11.078.163.993)	(10.839.862.958)
11. Thu nhập khác	31	VI.4	479.429.315	-
12. Chi phí khác	32		7.012.742	-
13. Lợi nhuận khác	40		472.416.573	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(10.605.747.420)	(10.839.862.958)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(10.605.747.420)	(10.839.862.958)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	(51)	(52)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5	(51)	(52)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(10.605.747.420)	(10.839.862.958)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.6	6.698.334	7.182.218
- Các khoản dự phòng	03	V.2	85.800	19.226.800
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.658.647)	(8.646.306)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(10.602.621.933)	(10.822.100.246)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.673.586.912	87.838.169.387
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.703.419.030	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(272.982.673.602)	286.293.267.162
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.094.618.943	1.664.515.501
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(3.064.439.231)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(269.178.109.881)	364.973.851.804
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(143.663.851.930)	(55.446.836.600)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.658.647	8.646.306
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(143.660.193.283)	(55.438.190.294)



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
II 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.17	642.959.854.779	1.500.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(228.946.823.851)	(1.831.574.590.803)
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>414.013.030.928</b>	<b>(331.574.590.803)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>1.174.727.764</b>	<b>(22.038.929.293)</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		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>1.776.055.288</b>	<b>252.434.873</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Dũng



Lê Văn Huy



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh Bất động sản và dịch vụ khách sạn.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động xây dựng Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà để bán được thực hiện trong khoảng thời gian trên 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Công ty

*Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

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

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 47 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 53 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### 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 giữa niên độ.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 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 giữa niên độ.

## 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 giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### 2. Tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh của Công ty chỉ bao gồm các chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, là thời điểm khớp lệnh (T+0).

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Đối với chứng khoán kinh doanh là chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý được xác định là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 4. 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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, với giá gốc được xác định gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

#### **Chi phí thương hiệu**

Thương hiệu nhượng quyền là nhãn hiệu "VINACONEX" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 40
Máy móc và thiết bị	7
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3

### 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### **Chương trình phần mềm máy tính**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

#### **Bản quyền, bằng sáng chế**

Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 11. 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.

### 12. 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.

### 13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### 16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	209.039.016	82.750.955
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.567.016.272	518.576.569
<b>Cộng</b>	<b>1.776.055.288</b>	<b>601.327.524</b>

### 2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>						
ITA	260.698.152	36.432.000	(224.266.152)	260.698.152	37.224.000	(223.474.152)
CTN	1.828.825	30.000	(1.798.825)	1.828.825	30.000	(1.798.825)
VTV	1.695.162	1.427.800	(267.362)	1.695.162	774.400	(920.762)
SDT	1.284.226	244.800	(1.039.426)	1.284.226	192.000	(1.092.226)
KDC	325.927	325.927	-	325.927	325.927	-
HPG	229.131	229.131	-	229.131	229.131	-
<b>Cộng</b>	<b>266.061.423</b>	<b>38.689.658</b>	<b>(227.371.765)</b>	<b>266.061.423</b>	<b>38.775.458</b>	<b>(227.285.965)</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Số đầu năm	227.285.965	162.464.365
Trích lập dự phòng bổ sung	85.800	19.226.800
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>227.371.765</b>	<b>181.691.165</b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
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	1.226.950.115	20.675.547.492
Các khách hàng khác	249.336.942	249.336.942
<b>Cộng</b>	<b>2.738.643.433</b>	<b>22.187.240.810</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>25.709.681.871</b>	<b>358.770.790</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	25.709.681.871	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	-	358.770.790
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>11.313.510.716</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	4.799.138.089	4.738.358.998
<b>Cộng</b>	<b>37.023.192.587</b>	<b>12.000.347.844</b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
Tạm ứng (*)	83.696.283.433	-	83.737.170.793	-
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	891.536.759	-	1.032.359.901	-
<b>Cộng</b>	<b>85.712.820.192</b>	<b>(1.125.000.000)</b>	<b>85.894.530.694</b>	<b>(1.125.000.000)</b>

(\*) Tạm ứng cho các cán bộ nhân viên trong công ty để phục vụ công tác phát triển Dự án Cát Bà Amatina và các hoạt động của Công ty, thời gian hoàn ứng dự kiến 31/12/2025.

**5b. Phải thu dài hạn khác – Bên liên quan**

Là khoản đặt cọc thuê văn phòng với Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (bên liên quan).



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

#### 6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	8.162.450.457	-	10.865.869.487	-
<b>Cộng</b>	<b>8.162.450.457</b>	<b>-</b>	<b>10.865.869.487</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các căn biệt thự BT4 của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng cuối năm 2025.

#### 7. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	53.119.840	140.102.310
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	334.466.273	465.121.757
Chi phí thương hiệu	8.650.000.000	10.150.000.000
Các chi phí khác	340.997.620	341.650.120
<b>Cộng</b>	<b>9.378.583.733</b>	<b>11.096.874.187</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

#### 8. 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
<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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>32.345.017.445</b>	<b>151.818.182</b>	<b>1.817.775.096</b>	<b>339.331.157</b>	<b>283.941.940</b>	<b>34.937.883.820</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	151.818.182	1.817.775.096	339.331.157	243.751.940	2.552.676.375
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 kỳ	646.900.350	-	-	9.125.913	6.698.334	662.724.597
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.881.402.097</b>	<b>151.818.182</b>	<b>1.817.775.096</b>	<b>339.331.157</b>	<b>282.285.367</b>	<b>6.472.611.899</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 kỳ</b>	<b>28.463.615.348</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.656.573</b>	<b>28.465.271.921</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****9. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Bản quyền, bằng sáng chế</b>	<b>Chương trình phần mềm máy tính</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>42.530.450</b>	<b>306.472.400</b>	<b>349.002.850</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>42.530.450</b>	<b>306.472.400</b>	<b>349.002.850</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Số đầu năm	4.847.512.872.237	4.359.634.908.218
Chi phí phát sinh trong kỳ	182.776.164.453	181.354.328.168
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.030.289.036.690</b>	<b>4.540.989.236.386</b>

Công ty đã thế chấp một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai thuộc một phần của Dự án để đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 105.395.965.514 VND (kỳ trước là 73.308.600.119 VND).

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế với số tiền là 330.605.821.744 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

2020	11.086.104.592
2021	4.651.518.709
2023	283.981.082.048
2024	20.743.573.687
6 tháng đầu 2025	10.143.542.708
<b>Cộng</b>	<b>330.605.821.744</b>

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<b>224.195.926.013</b>	<b>438.376.963.566</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	224.087.832.387	427.400.216.724
<i>Phải trả về sử dụng dịch vụ xây lắp</i>	214.840.432.674	426.716.075.158
<i>Phải trả về sử dụng dịch vụ khác</i>	680.819.648	631.319.648
<i>Phải trả về lãi vay</i>	8.566.580.065	52.821.918
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	-	10.971.333.959
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	21.933.150	5.412.883
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	86.160.476	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>24.300.579.892</b>	<b>24.884.641.713</b>
<b>Cộng</b>	<b>248.496.505.905</b>	<b>463.261.605.279</b>

(\*) Xem Thuyết minh VIII.3.

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng mua nhà và quyền sử dụng đất Nhà biệt thự BT4	2.937.881.953	1.818.181.819

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	1.746.781.722	-	-	-	1.746.781.722
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	455.106.708	(665.212.382)	395.447.536	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>15.494.358.326</b>	<b>(18.768.903.231)</b>	<b>396.772.158</b>	<b>8.657.179.313</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 kỳ được dự tính như sau:

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(10.605.747.420)	(10.839.862.958)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	462.204.712	508.679.050
- Các khoản điều chỉnh tăng	462.204.712	508.679.050
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	(10.143.542.708)	(10.331.183.908)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	<b>620.162.342</b>
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	-	620.162.342
- Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	-	
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>65.855.110.043</b>	<b>63.515.604.977</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	36.042.341.429	33.635.069.363
- Chi phí lãi vay phải trả		
Phải trả về chi phí thi công	29.812.768.614	29.880.535.614
Công ty Cổ phần Xây dựng giao thông I	11.738.290.961	11.738.290.961
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	6.371.978.449	6.371.978.449
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An	4.691.337.985	4.691.337.985
- Bộ quốc phòng		
Các đối tượng khác	7.011.161.219	7.078.928.219
<b>Cộng</b>	<b>65.855.110.043</b>	<b>64.135.767.319</b>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>866.740.999.107</b>	<b>866.344.999.107</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	864.376.779.107	864.376.779.107
- Hợp đồng hợp tác đầu tư - Nợ gốc	570.577.877.518	570.577.877.518
- Hợp đồng hợp tác đầu tư - Chi phí sử dụng vốn	277.139.726.027	277.139.726.027
- Lãi vay ngân hàng đã được Tổng Công ty thanh toán hộ	16.659.175.562	16.659.175.562
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	2.364.220.000	1.968.220.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>102.186.063.958</b>	<b>101.264.743.240</b>
Kinh phí công đoàn	-	1.085.992
Bảo hiểm y tế	18.278.544	18.278.544
Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	60.051.472.186	60.051.472.186
Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	39.229.128.675	39.229.128.675
Cổ tức phải trả	180.282.000	180.282.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.706.902.553	1.784.495.843
<b>Cộng</b>	<b>968.927.063.065</b>	<b>967.609.742.347</b>

(\*) Xem Thuyết minh VIII.3.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****17. Vay****17a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn bên liên quan - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam <sup>(i)</sup>	398.079.679.343	24.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xem thuyết minh số V.17b)	457.893.647.700	457.893.647.702
<b>Cộng</b>	<b><u>855.973.327.043</u></b>	<b><u>482.393.647.702</u></b>

<sup>(i)</sup> Khoản vay Tổng công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam 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. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Hai bên đã ký Văn bản thoả thuận ngày 01/07/2025 về việc gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay này (xem Thuyết minh VIII.3).

Chi tiết phát sinh của khoản vay ngắn hạn như sau:

	<u>Vay ngắn hạn bên liên quan</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	24.500.000.000	457.893.647.702	482.393.647.702
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	373.579.679.343	-	373.579.679.343
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	228.946.823.849	228.946.823.849
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	(228.946.823.851)	(228.946.823.851)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>398.079.679.343</u></b>	<b><u>457.893.647.700</u></b>	<b><u>855.973.327.043</u></b>

**17b. Vay dài hạn**

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo 02 hợp đồng tín dụng ký kết trong năm 2024 để đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng. Trong đó, bao gồm hợp đồng vay để tái tài trợ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Các hợp đồng vay có hạn mức cho vay lần lượt là 1.500 tỷ VND và 2.800 tỷ VND, thời hạn cho vay từ ngày giải ngân đến hết ngày 29/10/2027 và 31/12/2027, kỳ trả nợ 6 tháng/lần. Lãi suất áp dụng trong 06 tháng đầu năm 2025 là 8,7%/năm đến 9,7%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Khoản vay được thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thuộc Dự án, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và bất động sản thuộc một phần Dự án Cái Giá - Cát Bà.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	457.893.647.700	457.893.647.702
Trên 1 năm đến 5 năm	1.658.136.091.013	1.617.702.739.426
<b>Cộng</b>	<b><u>2.116.029.738.713</u></b>	<b><u>2.075.596.387.128</u></b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

Số đầu năm	1.617.702.739.426
Số tiền vay phát sinh	269.380.175.436
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(228.946.823.849)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.658.136.091.013</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

#### 18. Vốn chủ sở hữu

##### 18a. 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>Kỳ 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 kỳ	-	-	-	-	(10.839.862.958)	(10.839.862.958)
Số dư cuối kỳ	<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>(528.819.580.854)</u>	<u>1.593.715.401.881</u>
<i>Kỳ này</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 kỳ	-	-	-	-	(10.605.747.420)	(10.605.747.420)
Số dư cuối kỳ	<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>(550.416.843.153)</u>	<u>1.572.118.139.582</u>

##### 18b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

#### *Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền bao gồm 127,88 USD (số đầu năm là 134,48 USD).

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.158.373.876	-

### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.703.419.030	-

### 3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.616.081.784	5.376.012.552
Chi phí đồ dùng văn phòng	35.198.737	54.641.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.698.334	7.182.218
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.553.375.581	3.091.689.012
Các chi phí khác	2.322.337.250	2.296.728.970
<b>Cộng</b>	<b>11.536.691.686</b>	<b>10.829.254.461</b>

### 4. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt khách hàng vi phạm hợp đồng	479.429.315	-

### 5. Lãi trên cổ phiếu

#### 5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(10.605.747.420)	(10.839.862.958)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(10.605.747.420)	(10.839.862.958)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	210.000.000	210.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(51)</b>	<b>(52)</b>

#### 5b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

## 6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	5.616.081.784	5.376.012.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.698.334	7.182.218
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.553.375.581	3.091.689.012
Chi phí khác	2.360.535.987	2.354.370.679
<b>Cộng</b>	<b>11.536.691.686</b>	<b>10.829.254.461</b>

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí khấu hao Tài sản cố định vào Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, số tiền 656.026.263 VND (Kỳ trước: 656.233.686 VND).

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.16.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>				
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch HĐQT	-	90.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Vũ Đức Thịnh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên HĐQT	713.175.000	60.000.000	773.175.000
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên HĐQT/Phó TGĐ	372.150.000	60.000.000	432.150.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó TGĐ	409.950.000	-	409.950.000
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	325.500.000	-	325.500.000
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	-	30.000.000	30.000.000
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên BKS	-	18.000.000	18.000.000
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên BKS	-	18.000.000	18.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.820.775.000</b>	<b>396.000.000</b>	<b>2.216.775.000</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	<b>Chức danh</b>	<b>Tiền lương, thưởng</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
<b>Kỳ trước</b>				
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch HĐQT (từ 23/01/24)	-	87.870.000	87.870.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến 04/4/24)	-	10.650.000	10.650.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên HĐQT (đến 04/4/24)	-	30.700.000	30.700.000
Ông Vũ Đức Thịnh	Thành viên HĐQT	-	29.000.000	29.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	609.375.000	29.000.000	638.375.000
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên HĐQT/Phó TGD	341.250.000	60.000.000	401.250.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó TGD	341.250.000	-	341.250.000
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	292.500.000	-	292.500.000
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	-	30.000.000	30.000.000
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên BKS	-	18.000.000	18.000.000
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên BKS	-	18.000.000	18.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.584.375.000</b>	<b>373.220.000</b>	<b>1.957.595.000</b>

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

**Bên liên quan khác****Mối quan hệ**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết của Công ty mẹ

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này****Năm nay****Năm trước****Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu  
và Xây dựng Việt Nam ("Công ty mẹ")**

Sử dụng dịch vụ xây lắp của Công ty mẹ 53.244.937.918 97.585.902.682

Sử dụng dịch vụ khác của Công ty mẹ 55.600.000 1.070.463.409

Vay Công ty mẹ 373.579.679.343 -

Lãi vay phải trả 8.513.758.147 -

**Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng**

Sử dụng dịch vụ xây lắp 2.942.235.930 -

**Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư**

Chi phí thuê văn phòng 883.145.718 -

**Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex**

Chi phí sử dụng dịch vụ 102.909.002 -

**Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất**

Chi phí sử dụng dịch vụ 48.770.102 -

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5b, V.12, V.15, V.16 và V.17a.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

### 2. Thông tin về bộ phận

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận do hoạt động của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tại một khu vực địa lý là trong lãnh thổ Việt Nam.

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty tiếp tục bị lỗ 10.605.747.420 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 550.416.843.153 VND. Ngoài ra tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 1.838.869.137.423 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 (Công ty mẹ). Ngày 01/7/2025, Công ty và Công ty mẹ 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 01/7/2025. Ngày 16/7/2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đã phát hành 03 thư bảo lãnh để bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Công ty mẹ, thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành đến hết ngày 08/11/2025. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Công ty có khả năng huy động nguồn hỗ trợ tài chính kịp thời từ Ngân hàng và các đối tác khác để tiếp tục duy trì hoạt động. Do vậy Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

#### Công ty mẹ đăng ký bán cổ phiếu

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã công bố thông tin về việc đăng ký bán 107.100.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex trong giai đoạn từ 14/07/2025 đến 12/08/2025, mục đích để cơ cấu khoản đầu tư. Đến ngày 17/7/2025, Công ty mẹ đã bán 55.650.000 cổ phiếu trên tổng số 107.100.000 cổ phiếu nắm giữ.

#### Kế hoạch hợp tác phát triển một phần Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà

Theo Nghị quyết số 011/2025/NQ-HĐQT ngày 01/7/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt việc hợp tác phát triển một phần Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Theo đó, vốn góp của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật đến thời điểm hiện tại; vốn góp của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là chi phí đầu tư xây dựng và hoàn thiện công trình theo quy hoạch được duyệt. Hội đồng quản trị giao Tổng Giám đốc Công ty đàm phán để thống nhất phân chia lợi nhuận sau thuế, đảm bảo Công ty được hưởng không thấp hơn mức 5 tỷ VND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Lập, ngày 22 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy