

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

-----o0o-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
QUÝ IV NĂM 2025

Hà Nội, tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

ĐVT: VNĐ

| TÀI SẢN | Mã số | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 274.558.640.289 | 294.229.111.123 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 5.677.407.780 | 601.327.524 |
| 1. Tiền | 111 | <i>V.13</i> | 5.677.407.780 | 601.327.524 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | <i>V.5</i> | 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) |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 88.380.863.245 | 118.957.119.348 |
| 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng | 131 | <i>V.10</i> | 2.026.003.881 | 22.187.240.810 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | <i>V.12</i> | 11.505.335.717 | 12.000.347.844 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | <i>V.2</i> | 75.974.523.647 | 85.894.530.694 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | <i>V.6</i> | (1.125.000.000) | (1.125.000.000) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 8.162.450.457 | 10.865.869.487 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | <i>V.7</i> | 8.162.450.457 | 10.865.869.487 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 172.299.009.787 | 163.766.019.306 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | <i>V.17</i> | 16.544.458 | 421.154.967 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | <i>V.19</i> | 163.723.261.876 | 157.752.124.257 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | <i>V.19</i> | 8.559.203.453 | 5.592.740.082 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 5.186.562.464.306 | 4.888.728.218.616 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.221.935.059 | 971.460.289 |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | <i>V.12b</i> | - | - |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | <i>V.11b</i> | 1.221.935.059 | 971.460.289 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 27.816.714.998 | 29.127.996.518 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | <i>V.15</i> | 27.816.714.998 | 29.127.996.518 |
| - Nguyên giá | 222 | | 33.984.592.184 | 34.937.883.820 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.167.877.186) | (5.809.887.302) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | <i>V.16</i> | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 349.002.850 | 349.002.850 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (349.002.850) | (349.002.850) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 5.157.134.519.596 | 4.847.512.872.237 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | <i>V.8</i> | 5.157.134.519.596 | 4.847.512.872.237 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 389.294.653 | 11.115.889.572 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | <i>V.18</i> | 370.279.268 | 11.096.874.187 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | <i>VI.11</i> | 19.015.385 | 19.015.385 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 5.461.121.104.595 | 5.182.957.329.739 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025
(Tiếp theo)

ĐVT: VNĐ

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|--------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| A - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 3.955.734.819.949 | 3.600.233.442.737 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.526.545.552.789 | 1.982.530.703.311 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.13 | 250.490.191.271 | 463.261.605.279 |
| 2. Người mua trả tiền trước | 312 | V.14 | 2.937.881.953 | 1.818.181.819 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.19 | 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.3 | 72.003.927.740 | 64.135.767.319 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.4 | 1.648.388.066.219 | 967.609.742.347 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.9a | 551.139.075.159 | 482.393.647.702 |
| 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | VI.9 | 716.118.467 | 716.118.467 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.429.189.267.160 | 1.617.702.739.426 |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.9b | 1.429.189.267.160 | 1.617.702.739.426 |
| B - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.505.386.284.646 | 1.582.723.887.002 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.20 | 1.505.386.284.646 | 1.582.723.887.002 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.100.000.000.000 | 2.100.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 6.327.375.763 | 6.327.375.763 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 11.364.981.195 | 11.364.981.195 |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 4.842.625.777 | 4.842.625.777 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (617.148.698.089) | (539.811.095.733) |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | (539.811.095.733) | (517.979.717.896) |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | (77.337.602.356) | (21.831.377.837) |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 5.461.121.104.595 | 5.182.957.329.739 |

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Thị Thu Hương

Lê Thị Tâm

Vũ Nguyên Vũ

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
QUÝ IV NĂM 2025

DVT: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý IV | | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|--|-------|------|------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| | | | Năm 2025 | Năm 2024 | Năm 2025 | Năm 2024 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | | 3.129.661.385 | 3.158.373.876 | 3.129.661.385 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | | 3.129.661.385 | 3.158.373.876 | 3.129.661.385 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | | 2.703.419.030 | 2.703.419.030 | 2.703.419.030 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | | 426.242.355 | 454.954.846 | 426.242.355 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 2.974.195.742 | 613.266 | 3.001.195.612 | 9.808.730 |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính | 22 | VI.4 | 51.548.210.121 | (183.796) | 51.548.179.721 | 64.997.892 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 7.407.282.661 | 6.350.018.618 | 31.110.228.508 | 22.062.431.030 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25-26) | 30 | | (55.981.297.040) | (5.922.979.201) | (79.202.257.771) | (21.691.377.837) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.8 | 1.373.355.525 | | 1.872.150.254 | - |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.9 | 482.097 | | 7.494.839 | 140.000.000 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 1.372.873.428 | - | 1.864.655.415 | (140.000.000) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | (54.608.423.612) | (5.922.979.201) | (77.337.602.356) | (21.831.377.837) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | - | - | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | (54.608.423.612) | (5.922.979.201) | (77.337.602.356) | (21.831.377.837) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | (260,04) | (28,20) | (368,27) | (103,96) |

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Tâm

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Vũ Nguyên Vũ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

ĐVT: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 |
|---|-------|----|--------------------------------------|--------------------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (77.337.602.356) | (21.831.377.837) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ | 02 | | 8.354.907 | 13.880.552 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (133.562) | 64.821.600 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 0 | (123.620) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (181.818.182) | (42.500) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (77.511.199.193) | (21.752.841.805) |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | 21.569.998.525 | 233.111.477.156 |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | 2.703.419.030 | 2.703.419.030 |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 407.016.624.573 | (304.965.877.423) |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | 11.131.205.428 | 2.900.851.805 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | | |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | D7 | (3.064.439.231) | - |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 361.845.609.132 | (88.002.971.237) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (232.232.629.357) | (202.209.027.850) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | - | 42.500 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (232.232.629.357) | (202.208.985.350) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 667.159.854.779 | 2.226.415.444.027 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (791.696.754.298) | (1.957.893.647.702) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | 0 | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (124.536.899.519) | 268.521.796.325 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 5.076.080.256 | (21.690.160.262) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 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 kỳ | 70 | | 5.677.407.780 | 601.327.524 |

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

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.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ: : Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: : (84-4) 6251 1666
- Fax: : (84-4) 6281 6845

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 Cái Giá, Cát Bà, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam |
| 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 Cái Giá, Cát Bà, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam |

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.

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.

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

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm 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.

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 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.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau: Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau: Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: 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.

5. 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.
- 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.

6. Hàng tồn kho

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

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao 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.

7. 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. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí thương hiệu “VINACONEX” nhận chuyển giao quyền sử dụng từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác. 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 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. Ngày 01/07/2025, Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinaconex và Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã ký thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu hàng hóa.

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.

8. 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 VINA CONEX

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm 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 |

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. **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.

13. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. **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:

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

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

- 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.

15. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

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

Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2025 Mẫu số B09 – DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

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.

17. Thuế

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.

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

Các loại thuế khác Công ty kê khai và nộp theo quy định.

18. 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.

19. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------------------|------------------------|
| 1 - Tiền | 5.677.407.780 | 601.327.524 |
| - Tiền mặt | 5.104.086 | 82.750.955 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 5.672.303.694 | 518.576.569 |
| - Tiền đang chuyển | - | - |
| <i>Các khoản tương đương tiền</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Cộng | 5.677.407.780 | 601.327.524 |
| 2 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| - Phải thu khác | 75.974.523.647 | 85.894.530.694 |
| Cộng | 75.974.523.647 | 85.894.530.694 |
| 3 - Chi phí phải trả | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| <i>a) Ngắn hạn</i> | <i>72.003.927.740</i> | <i>64.135.767.319</i> |
| - Chi phí lãi vay phải trả | 39.549.667.428 | 33.635.069.363 |
| - Trích trước khác | 32.454.260.312 | 30.500.697.956 |
| <i>Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco</i> | <i>1.200.786.745</i> | <i>1.200.786.745</i> |
| <i>Trung tâm Tư vấn ĐTPT cơ sở hạ tầng giao thông vận tải</i> | <i>2.387.433.573</i> | <i>2.387.433.573</i> |
| <i>Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP</i> | <i>4.691.337.985</i> | <i>4.691.337.985</i> |
| <i>Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng</i> | <i>6.371.978.449</i> | <i>6.371.978.449</i> |
| <i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i> | <i>11.738.290.961</i> | <i>11.738.290.961</i> |
| <i>Các khoản trích trước khác</i> | <i>6.064.432.599</i> | <i>4.110.870.243</i> |
| - Trích trước khác | - | - |
| Cộng | 72.003.927.740 | 64.135.767.319 |
| 4 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| <i>a) Ngắn hạn</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| - Kinh phí công đoàn | - | 1.085.992 |
| - Bảo hiểm xã hội | - | - |
| - Bảo hiểm y tế | 18.278.544 | 18.278.544 |
| - Bảo thất nghiệp | - | - |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.647.990.228.766 | 967.210.818.902 |
| <i>Khách hàng đặt cọc nhận chuyển nhượng sản phẩm của Dự Án</i> | <i>644.298.013.998</i> | <i>-</i> |
| <i>Cổ tức phải trả các cổ đông khác</i> | <i>180.282.000</i> | <i>180.282.000</i> |
| <i>Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà</i> | <i>60.051.472.186</i> | <i>60.051.472.186</i> |
| <i>Khách hàng góp vốn mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà</i> | <i>1.255.198.784</i> | <i>523.090.443</i> |
| <i>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</i> | <i>39.229.128.675</i> | <i>39.229.128.675</i> |
| <i>Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam</i> | <i>899.265.916.828</i> | <i>864.376.779.107</i> |
| <i>Các đối tượng khác</i> | <i>3.710.216.295</i> | <i>2.850.066.491</i> |
| - Dư Có TK 1388 | 379.558.909 | 379.558.909 |
| Cộng | 1.648.388.066.219 | 967.609.742.347 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

| 5 - Các khoản đầu tư tài chính | Cuối quý | | Đầu năm | |
|--------------------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| a) Chứng khoán kinh doanh | 266.061.423 | 40.133.600 | 266.061.423 | 39.961.700 |
| CTN | 1.828.825 | 30.000 | 1.828.825 | 30.000 |
| HPG | 229.131 | 1.320.000 | 229.131 | 1.332.500 |
| ITA | 260.698.152 | 36.432.000 | 260.698.152 | 37.224.000 |
| KDC | 325.927 | 364.000 | 325.927 | 408.800 |
| SDT | 1.284.226 | 196.800 | 1.284.226 | 192.000 |
| VTV | 1.695.162 | 1.790.800 | 1.695.162 | 774.400 |
| + | - | - | - | - |
| | | | 224.266.152 | 223.474.152 |
| | | | 1.087.426 | 1.092.226 |
| | | | | 920.762 |
| | | | | - |

Đơn vị tính: VNĐ

| 6. Nợ xấu | Cuối quý | | Đầu năm | |
|-------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| + Công ty CP Tư vấn Anh | 1.125.000.000 | - | 1.125.000.000 | - |
| + | - | - | - | - |
| | | | 1.125.000.000 | 1.125.000.000 |
| | | | | - |

Đơn vị tính: VNĐ

| 7 - Hàng tồn kho | Cuối quý | | Đầu năm | |
|--------------------------|---------------|----------|----------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Hàng mua đang đi đường | - | - | - | - |
| - Chi phí SX, KD dở dang | 8.162.450.457 | - | 10.865.869.487 | - |
| - Hàng gửi đi bán | - | - | - | - |
| - Hàng hoá kho bảo thuế | - | - | - | - |
| Cộng | 8.162.450.457 | - | 10.865.869.487 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| 8 - Tài sản dài hạn | Cuối quý | | Đầu năm | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| a) Chi phí sản xuất kinh doanh | | | | |
| - Dự án Khu đô thị Cái Giá, | | - | | |
| - Khác | | | | |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |
| Cộng | - | - | - | - |
| b) Chi phí xây dựng cơ bản dở | | | | |
| - Dự án Khu đô thị Cái Giá, | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | 5.157.133.199.596 | 5.157.133.199.596 | 4.847.511.552.237 | 4.847.511.552.237 |
| - Dự án khác | 1.320.000 | 1.320.000 | 1.320.000 | 1.320.000 |
| - | - | - | - | - |
| Cộng | 5.157.134.519.596 | 5.157.134.519.596 | 4.847.512.872.237 | 4.847.512.872.237 |

Đơn vị tính: VND

| 9 - Vay và nợ thuê tài chính | Cuối quý | | Tăng trong kỳ | | Đầu năm | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn ngân hàng và | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn tổ chức | | - | | | | - |
| - Vay ngắn hạn cá nhân | | - | | | | - |
| - Nợ ngắn hạn đến hạn trả | | - | | | | |
| + Ngân hàng và các tổ chức | 457.893.647.702 | 457.893.647.702 | 686.840.471.551 | 686.840.471.551 | 457.893.647.702 | 457.893.647.702 |
| + Tổ chức | 93.245.427.457 | 93.245.427.457 | 402.548.534.053 | 333.803.106.596 | 24.500.000.000 | 24.500.000.000 |
| + Cá nhân | - | - | - | - | - | - |
| Cộng | 551.139.075.159 | 551.139.075.159 | 1.089.389.005.604 | 686.840.471.551 | 482.393.647.702 | 482.393.647.702 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| + Ngân hàng và các tổ chức | 1.429.189.267.160 | 1.429.189.267.160 | 498.326.999.285 | 686.840.471.551 | 1.617.702.739.426 | 1.617.702.739.426 |
| + Tổ chức | | | | | | |
| + Cá nhân | - | - | - | - | - | - |
| Cộng | 1.429.189.267.160 | 1.429.189.267.160 | 498.326.999.285 | 686.840.471.551 | 1.617.702.739.426 | 1.617.702.739.426 |
| Tổng cộng = (a) + (b) | 1.980.328.342.319 | 1.980.328.342.319 | 1.587.716.004.889 | 1.373.680.943.102 | 2.100.096.387.128 | 2.100.096.387.128 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

10- Phải thu khách hàng (Mã số 131)

Đơn vị tính: VNĐ

| Phải thu từ đơn vị | Cuối quý | | Đầu năm |
|---|------------------|---------------|----------------|
| | Giá đánh giá lại | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| a) Ngắn hạn | 2.026.003.881 | 2.026.003.881 | 22.187.240.810 |
| a1) Phải thu khách hàng | 2.026.003.881 | 2.026.003.881 | 22.187.240.810 |
| - Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco | 690.609.974 | 690.609.974 | 690.609.974 |
| - Phải thu khác | 915.507.044 | 915.507.044 | 715.507.044 |
| - Phải thu của CNHP | 21.115.000 | 21.115.000 | 21.115.000 |
| - Phải thu của KS HLV | 199.461.300 | 199.461.300 | 199.461.300 |
| - Phải thu các khách hàng Mua Biệt thự BT4 | 199.310.563 | 199.310.563 | 20.560.547.492 |
| a2) Các khoản phải thu khác | | | |
| b) Dài hạn | - | - | - |
| Cộng | 2.026.003.881 | 2.026.003.881 | 22.187.240.810 |

11- Phải thu khác (Mã số 216)

Đơn vị tính: VNĐ

| Phải thu từ đơn vị | Cuối quý | | Đầu năm |
|--|------------------|---------------|----------------|
| | Giá đánh giá lại | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| a) Ngắn hạn | - | - | - |
| a1) Phải thu khách hàng | - | - | - |
| a2) Các khoản phải thu khác | | | |
| b) Dài hạn | 1.221.935.059 | 1.221.935.059 | 971.460.289 |
| b1) Phải thu khách hàng | 1.221.935.059 | 1.221.935.059 | - |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (đặt cọc tiền thuê VP) | 971.460.289 | 971.460.289 | |
| Tổng Công ty Vinaconex (đặt cọc tiền thuê VP) | 250.474.770 | 250.474.770 | |
| b2) Phải thu khách hàng là các bên liên quan: | - | - | 971.460.289 |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (đặt cọc tiền thuê VP) | | | 971.460.289 |
| Cộng | 1.221.935.059 | 1.221.935.059 | 971.460.289 |

12- Trả trước cho người bán (Mã số 132)

Đơn vị tính: VNĐ

| Trả trước của đơn vị | Cuối quý | Đầu năm |
|---|----------------|----------------|
| a) Ngắn hạn | 11.505.335.717 | 12.000.347.844 |
| Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam | 185.700.018 | 185.700.018 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam - CDC | 2.125.500.000 | 2.125.500.000 |
| TCT Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP | 1.185.000.000 | 1.185.000.000 |
| Công ty CP Tư vấn ĐTXD và Phát triển thương mại Việt Nam | 2.669.572.927 | 3.058.418.356 |
| Các đối tượng khác | 5.339.562.772 | 5.086.958.680 |
| a1) Trả trước người bán là các bên liên quan | - | 358.770.790 |
| Công ty CP Vinaconex Thiết kế và Nội thất | - | 358.770.790 |
| b) Dài hạn | - | - |
| Cộng | 11.505.335.717 | 12.000.347.844 |

13- Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

| Phải trả cho đơn vị | Cuối quý | Đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| a) Ngắn hạn | | |
| a1) Các khoản phải trả người bán | 21.414.413.919 | 24.884.641.713 |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex | 4.640.451.998 | 4.640.451.998 |
| Công ty CP Kỹ thuật điện Sông Đà | | 3.971.791.144 |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng | 3.376.759.742 | 3.376.759.742 |
| Xí nghiệp 19 - CN Công ty TNHH MTV 319 | 1.657.611.163 | 1.657.611.163 |
| Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco | 1.370.729.870 | 1.370.729.870 |
| Công ty CP Xây dựng giao thông I | 3.697.905.481 | 3.697.905.481 |
| Các đối tượng khác | 6.537.514.120 | 6.035.950.770 |
| Phải trả NCC của CNHP | 133.441.545 | 133.441.545 |
| a2) Số nợ quá hạn chưa thanh toán | | |
| - | | |
| a3) Phải trả người bán là các bên liên quan | 229.075.777.352 | 438.376.963.566 |
| TCT CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 214.852.092.674 | 427.400.216.724 |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng | 14.218.984.783 | 10.971.333.959 |
| Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex | 4.699.895 | 5.412.883 |
| | | |
| Cộng | 250.490.191.271 | 463.261.605.279 |
| b) Dài hạn | | |
| Cộng | | |

14- Người mua trả tiền trước (Mã số 312)

Đơn vị tính: VND

| Nhận tiền trước của đơn vị | Cuối quý | Đầu năm |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Ngắn hạn | | |
| -Khách hàng nộp tiền | 2.937.881.953 | 1.818.181.819 |
| Khác | | - |
| Cộng | 2.937.881.953 | 1.818.181.819 |
| b) Dài hạn | | |
| Cộng | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

15 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|--|------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | |
| Số dư đầu năm | 32.345.017.445 | 297.099.091 | 1.817.775.096 | 477.992.188 | 34.937.883.820 |
| Mua trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Đầu tư XD/CB hoàn thành | | - | - | - | - |
| Tăng khác | | | - | - | - |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | - | 953.291.636,00 | - | 953.291.636,00 |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | 32.345.017.445 | 297.099.091 | 864.483.460 | 477.992.188 | 33.984.592.184 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.234.501.747 | 279.618.271 | 1.817.775.096 | 477.992.188 | 5.809.887.302 |
| Khấu hao trong kỳ | 1.293.800.700 | 17.480.820 | - | - | 1.311.281.520 |
| Tăng khác | | - | - | - | - |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | - | 953.291.636,00 | - | 953.291.636 |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | 4.528.302.447 | 297.099.091 | 864.483.460 | 477.992.188 | 6.167.877.186 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 29.110.515.698 | 17.480.820 | - | - | 29.127.996.518 |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | 27.816.714.998 | - | - | - | 27.816.714.998 |

- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.859.277.654
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

16- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Bản quyền, bằng sáng chế | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------|
| Nguyên giá TSCĐ vô hình | | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 42.530.450 | 306.472.400 | 349.002.850 |
| Mua trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp | - | - | - | - | - |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | - | - |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | - | - | 42.530.450 | 306.472.400 | 349.002.850 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 42.530.450 | 306.472.400 | 349.002.850 |
| Khấu hao trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | - | - | 42.530.450 | 306.472.400 | 349.002.850 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | - | - | - | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

| 17- Chi phí trả trước ngắn hạn | Đầu năm | Tăng trong kỳ | Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ | Kết chuyển giảm khác | Cuối quý |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| - Công cụ dụng cụ | - | 146.976.213 | 130.431.755 | - | 16.544.458 |
| - Chi phí khác | 421.154.967 | 1.789.771.436 | 2.210.926.403 | | - |
| Cộng | 421.154.967 | 1.936.747.649 | 2.341.358.158 | - | 16.544.458 |

Đơn vị tính: VNĐ

| 18- Chi phí trả trước dài hạn | Đầu năm | Tăng trong kỳ | Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ | Điều chỉnh lên ngắn hạn | Cuối quý |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
| - Công cụ dụng cụ | 146.976.213 | | | 146.976.213 | - |
| - Chi phí khác | 10.949.897.974 | 48.770.102 | 10.628.388.808 | | 370.279.268 |
| Cộng | 11.096.874.187 | 48.770.102 | 10.628.388.808 | 146.976.213 | 370.279.268 |

Đơn vị tính: VNĐ

| 19 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | Đầu năm | Phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Cuối quý |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| a) Phải nộp | | | | |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 605.553.210 | 771.887.122 | 1.041.549.806 | 335.890.526 |
| - Thuế tài nguyên | 647.076 | - | - | 647.076 |
| - Thuế nhà đất và tiền thuế đất | - | 15.036.251.618 | 15.036.251.618 | - |
| - Các loại thuế khác | 677.546 | 3.000.000 | 3.000.000 | 677.546 |
| Cộng | 606.877.832 | 15.811.138.740 | 16.080.801.424 | 337.215.148 |
| b) Phải thu | | | | |
| - Thuế GTGT được khấu trừ | 157.752.124.257 | 383.522.579 | 6.354.660.198 | 163.723.261.876 |
| - Thuế GTGT đã nộp thừa | 1.749.681.722 | 97.975.860 | | 1.651.705.862 |
| - Thuế TNDN | 3.843.058.360 | - | 3.064.439.231 | 6.907.497.591 |
| Cộng | 163.344.864.339 | 481.498.439 | 9.419.099.429 | 172.282.465.329 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

20- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Nguồn vốn XDCB | Cộng |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|
| Số dư đầu năm trước | 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 |
| - Tăng vốn trong năm trước | | | | | | | | | | - | - |
| - Lãi/(lỗ) trong năm trước | | | - | - | - | - | - | - | (21.831.377.837) | - | (21.831.377.837) |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm vốn trong năm trước | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư đầu năm nay | 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 |
| - Tăng vốn trong kỳ này | | | | | | | | | | - | - |
| - Lãi/(lỗ) trong kỳ này | | | - | - | - | - | - | - | (77.337.602.356) | - | (77.337.602.356) |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm vốn trong kỳ này | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối Quý IV/2025 | 2.100.000.000.000 | 6.327.375.763 | - | - | - | - | 11.364.981.195 | 4.842.625.777 | (617.148.698.089) | - | 1.505.386.284.646 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT (tiếp theo)

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp của Vinaconex | - | 1.071.000.000.000 |
| - Vốn góp của các đối tượng khác | 2.100.000.000.000 | 1.029.000.000.000 |
| Cộng | 2.100.000.000.000 | 2.100.000.000.000 |
| Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex | | |
| - Theo vốn thực góp | 0,00% | 51,00% |
| - Theo giấy phép | 0,00% | 51,00% |
| * Giá trị trái phiếu đã chuyển thành CP trong kỳ: | - | - |
| * Số lượng cổ phiếu quỹ: | - | - |
| c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | | |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | <i>Từ 01/01/2025 - 31/12/2025</i> | <i>Từ 01/01/2024 - 31/12/2024</i> |
| + Vốn góp đầu năm | 2.100.000.000.000 | 2.100.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp cuối kỳ | 2.100.000.000.000 | 2.100.000.000.000 |
| - Cổ tức đã chia | - | - |
| - Cổ tức đã chia bằng tiền | - | - |
| đ- Cổ phiếu | <i>Từ 01/01/2025 - 31/12/2025</i> | <i>Từ 01/01/2024 - 31/12/2024</i> |
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 210.000.000 | 210.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 210.000.000 | 210.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 210.000.000 | 210.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| + Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 210.000.000 | 210.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : | 10.000 đ/CP | 10.000 đ/CP |
| e- Các quỹ của doanh nghiệp: | | |
| - Quỹ đầu tư phát triển | % LN | |
| - Quỹ dự phòng tài chính | % LN | |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | % LN | |
| * Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD

| | | Đơn vị tính: VNĐ | |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
| 1- Doanh thu | | | |
| - Xây lắp | | - | - |
| - Bất động sản | | 3.158.373.876 | 3.129.661.385 |
| - Hoạt động khác | | | |
| Cộng | | 3.158.373.876 | 3.129.661.385 |
| | | Đơn vị tính: VNĐ | |
| | | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
| 2- Giá vốn hàng bán | | | |
| - Xây lắp | | - | - |
| - Bất động sản | | 2.703.419.030 | 2.703.419.030 |
| Cộng | | 2.703.419.030 | 2.703.419.030 |
| | | Đơn vị tính: VNĐ | |
| | | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
| 3- Doanh thu hoạt động tài chính | | | |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | | 2.970.900.860 | 9.365.109 |
| - Lãi tiền gửi không kỳ hạn | | 30.178.189 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | | | 42.500 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | | | 123.620 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh | | 116.563 | 277.501 |
| Cộng | | 3.001.195.612 | 9.808.730 |
| | | Đơn vị tính: VNĐ | |
| | | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
| 4- Chi phí hoạt động tài chính | | | |
| - Lãi tiền vay | | | |
| - Dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn | | (133.562) | 64.849.603 |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ | | | 121.585 |
| - Chi phí tài chính khác | | 51.548.313.283 | 26.704 |
| Cộng | | 51.548.179.721 | 64.997.892 |
| Cộng | | - | - |
| | | Đơn vị tính: VNĐ | |
| | | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
| 5- Chi phí quản lý | | | |
| - Chi phí nhân viên | | 9.598.815.951 | 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 |
| - Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu | | 10.150.000.000 | 3.000.000.000 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | | 5.371.227.913 | 4.804.795.436 |
| - Chi phí bằng tiền khác | | 5.919.670.173 | 1.797.990.791 |
| Cộng | | 31.110.228.508 | 22.062.431.030 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD

6 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu | - | - |
| - Chi phí nhân công | 9.598.815.951 | 5.376.012.552 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 8.354.907 | 7.182.218 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.371.227.913 | 3.091.689.012 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 16.131.829.737 | 2.354.370.679 |
| Cộng | 31.110.228.508 | 10.829.254.461 |

7- Thu nhập khác

| | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng | 498.794.729 | - |
| - Thu từ nhượng bán TSCĐ | 181.818.182 | - |
| - Thu nhập khác Giảm trừ giá trị công nợ theo VB thỏa thuận số 2910/2025/VBTT/VITC-SĐ ngày 29/10/2025 | 1.191.537.343 | - |
| Cộng | 1.872.150.254 | - |

8- Chi phí khác

| | Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| - Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý | - | - |
| - Chi phí phạt vi phạm hành chính; chậm nộp BHXH | 7.494.839 | 140.000.000 |
| Cộng | 7.494.839 | 140.000.000 |

9 - Quỹ khen thưởng phúc lợi

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Số dư đầu kỳ BC | 716.118.467 | 716.118.467 |
| - Trích lập trong kỳ | - | - |
| - Sử dụng trong kỳ | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 716.118.467 | 716.118.467 |

10 - Thuế thu nhập hoãn lại

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------------|-------------------|
| - Tài sản cố định | - | - |
| - Xây dựng cơ bản dở dang | - | - |
| - Doanh thu chưa thực hiện | 19.015.385 | 19.015.385 |
| - Chi phí phải trả và các khoản dự phòng | - | - |
| Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 19.015.385 | 19.015.385 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VII. 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 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng giám đốc). 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác 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 ty không có 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

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

Các bên liên quan khác của Công ty bao gồm:

Bên liên quan khác

Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng

Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu Tư

Công ty CP Phát triển thương mại Vinaconex

Công ty CP Thiết kế và nội thất Vinaconex

Công ty TNHH Sản Giao dịch Bất động sản Hà Nội An Pha

Công ty TNHH Imperia An Phú

Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field

Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Mối quan hệ

Công ty mẹ (đến 01/08/2025)

Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (từ ngày 25/09/2025)

Công ty con của Công ty mẹ (đến 01/08/2025)

Công ty con của Công ty mẹ (đến 01/08/2025)

Công ty liên kết của Công ty mẹ (đến 01/08/2025)

Công ty liên kết của Công ty mẹ (đến 01/08/2025)

Cổ đông lớn (từ 03/7/2025)

Cổ đông lớn (từ 09/7/2025)

Cổ đông lớn (từ 17/7/2025)

Cổ đông lớn (từ 01/8/2025)

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 438.546.248.232 | 290.648.995.608 |
| Khối lượng xây lắp hoàn thành | - | 289.948.401.755 |
| Mua dịch vụ | 55.600.000 | 647.771.925 |
| Chi phí lãi vay | 11.666.030.971 | 52.821.918 |
| Vay bên liên quan | 373.579.679.343 | |
| Khối lượng xây lắp hoàn thành | 53.244.537.918 | |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM) | 2.942.235.930 | 23.769.571.275 |
| Khối lượng xây lắp hoàn thành | 2.942.235.930 | 23.769.571.275 |
| Mua dịch vụ | - | |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu Tư | 1.766.291.436 | 883.145.718 |
| Chi phí thuê văn phòng | 1.766.291.436 | 883.145.718 |
| Công ty CP Thiết kế và nội thất Vinaconex | 48.770.102 | 620.162.342 |
| Thi công, cải tạo sửa chữa văn phòng | 48.770.102 | 620.162.342 |
| Công ty CP Phát triển thương mại Vinaconex | 110.609.002 | 104.120.380 |
| Mua dịch vụ | 110.609.002 | 104.120.380 |
| Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc | 24.381.890.410 | |
| Vay bên liên quan | 24.200.000.000 | |
| Chi phí lãi vay | 181.890.410 | |

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.11, V.12, V.13

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.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Hương

Lê Thị Tâm

