

Số: 67/2026/CV-CBTT

V/v: Giải trình BCTC tổng hợp năm
2025 đã được kiểm toán

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex
(Công ty Vinaconex-ITC)
2. Mã chứng khoán : VCR
3. Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ,
Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
4. Điện thoại/Fax : (024) 6251 1666/(024) 6281 6845
5. Nội dung giải trình nguyên nhân:

5.1. Giải trình Lợi nhuận sau TNDN trên BCTC tổng hợp năm 2025 đã được kiểm toán thay đổi trên 10% so với năm 2024.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 tại BCTC Tổng hợp đã được kiểm toán của Công ty Vinaconex-ITC là âm 77,4 tỷ đồng, tăng lỗ so với cùng kỳ năm 2024. Nguyên nhân chính dẫn đến chỉ tiêu LNST kỳ này thay đổi trên 10% là do trong năm 2025. Công ty đã trả tiền cho 20 năm nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu hàng hóa từ khi ký hợp đồng, hàng năm phân bổ chi phí tương ứng đến tháng 7/2025 - khi thanh lý hợp đồng thì ghi toàn bộ phần chi phí còn lại (8.65 tỷ đồng) vào Chi phí QLDN. Công ty ghi nhận khoản chi phí tài chính theo VB thỏa thuận điều chỉnh thỏa thuận chấm dứt và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021HTĐT-VCG-ITC ngày 01/07/2025; Văn bản thỏa thuận gia hạn thanh toán số 1417/2025/VBTT/VCG-ITC ngày 01/07/2025 và các bản sửa đổi bổ sung liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công ty là 51,548 tỷ đồng.

5.2. Giải trình nguyên nhân LNST TNDN ở BCTC tổng hợp năm 2025 đã được kiểm toán bị lỗ.

Trong năm 2025, Công ty đang tiếp tục thực hiện các công tác đầu tư vào Dự án, mặc dù Công ty có ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh, song số doanh thu ghi nhận chưa đủ bù đắp cho các khoản chi phí của Công ty, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 Công ty bị lỗ.

5.3 Giải trình đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025.

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

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

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

6. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính: <http://www.vinaconexitc.com.vn>

Trên đây là ý kiến giải trình của Công ty về Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VT

CÔNG TY VINA CONEX-ITC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Nguyễn Vũ