

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

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



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>13 - 33</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Khái quát về Công ty**

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

**Trụ sở chính**

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

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

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Văn Huy <sup>(*)</sup>	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025
Ông Nguyễn Đình Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025
Ông Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025
Bà Lê Thị Tâm	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025

<sup>(\*)</sup> Từ ngày 01/10/2025, Ông Lê Văn Huy không còn nhận lương thưởng, thù lao tại Công ty.

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Lê Văn Huy (đến ngày 03 tháng 8 năm 2025) và Ông Vũ Nguyên Vũ (từ ngày 04 tháng 8 năm 2025).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho 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 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

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.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng ngày, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Vũ Nguyên Vũ**

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0294/26/TC-AC

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

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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





### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.4 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Những vấn đề được nêu trong thuyết minh số VIII.4 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**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2025-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028 -2022-008-1*



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.428.814.388.306</b>	<b>3.250.421.164.541</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.221.935.059</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.4b	1.221.935.059	971.460.289
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.816.714.998</b>	<b>29.127.996.518</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	27.816.714.998	29.127.996.518
<i>Nguyên giá</i>	222		33.984.592.184	34.937.883.820
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.167.877.186)	(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		-	-
<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>3.399.386.443.596</b>	<b>3.209.205.818.162</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	3.399.386.443.596	3.209.205.818.162
<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>389.294.653</b>	<b>11.115.889.572</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	370.279.268	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>5.432.977.186.176</b>	<b>5.154.813.411.327</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.505.275.452.646</b>	<b>1.582.723.887.002</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>1.505.275.452.646</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		(617.259.530.089)	(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		(77.448.434.356)	(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>5.432.977.186.176</b>	<b>5.154.813.411.327</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Tâm

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

  
Vũ Nguyên Vũ

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Thị Tâm

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(77.448.434.356)	(21.831.377.837)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.354.907	13.880.552
- Các khoản dự phòng	03 VI.4,5	(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 VI3	-	(123.620)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05 VI3, 6	(181.818.182)	(42.500)
- 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	(77.622.031.193)	(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	1.612.866.554.693	2.703.419.030
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	407.127.456.566	(333.109.795.835)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.131.205.428	2.900.851.805
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.12	(3.064.439.231)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>1.972.008.744.788</b>	<b>(116.146.889.649)</b>
<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	(1.842.395.765.013)	(174.065.109.438)
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	-	42.500
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.842.395.765.013)</b>	<b>(174.065.066.938)</b>



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Tâm

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho 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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 08 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 53 nhân viên). Việc cắt giảm nhân sự chủ yếu do Công ty dự kiến thay đổi mô hình hoạt động, tăng cường sử dụng nhà thầu thuê ngoài từ năm 2026.

### 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, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

#### **2. Tiền**

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

#### **3. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

- 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 4. 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 5. 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 năm.

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 năm.

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
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

#### 6. 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.

#### 7. 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, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

### 8. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### 9. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 10. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. 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.

### 11. 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.

### 12. 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.

### 13. 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 của Công ty.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.104.086	82.750.955
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.672.303.694	518.576.569
<b>Cộng</b>	<b>5.677.407.780</b>	<b>601.327.524</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

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

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

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

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

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

**4b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản đặt cọc thuê văn phòng.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 5. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.737.766.608.038	-	1.621.029.005.150	-
<b>Cộng</b>	<b>1.737.766.608.038</b>	<b>-</b>	<b>1.621.029.005.150</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các phần thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong năm là 68.145.088.370 VND (Năm trước: 49.297.300.972 VND).

### 6. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	12.845.940	140.102.310
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	-	465.121.757
Chi phí thương hiệu (*)	-	10.150.000.000
Các chi phí khác	357.433.328	341.650.120
<b>Cộng</b>	<b>370.279.268</b>	<b>11.096.874.187</b>

(\*) Ngày 01 tháng 7 năm 2025, Công ty đã ký thỏa thuận với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam về việc chấm dứt toàn bộ Hợp đồng Chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu hàng hóa số 108A/2008/HĐCQ ngày 19 tháng 5 năm 2008 cùng các phụ lục và các bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm. Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để điều chỉnh thành tên gọi khác trong thời hạn 03 năm kể từ ngày chấm dứt.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

VI \* H.H.N

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****8. 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>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	3.209.205.818.162	2.876.187.486.740
Chi phí phát sinh trong năm	190.180.625.434	333.018.331.422
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.399.386.443.596</b>	<b>3.209.205.818.162</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 năm là 146.542.796.487 VND (Năm trước: 106.011.519.194 VND).

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế từ năm 2020 đến năm 2025, chi tiết như sau:

2020	11.086.104.592
2021	4.651.518.709
2023	283.981.082.048
2024	20.743.573.687
2025	76.730.381.547
<b>Cộng</b>	<b>397.192.660.583</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.

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	<b>438.376.963.566</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	427.400.216.724
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	-	10.971.333.959
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	-	5.412.883
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>250.490.191.264</b>	<b>24.884.641.713</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	214.840.432.674	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	14.218.984.783	-
Các nhà cung cấp khác	21.430.773.807	24.884.641.713
<b>Cộng</b>	<b>250.490.191.264</b>	<b>463.261.605.279</b>

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất Nhà biệt thự BT4	2.937.881.953	1.818.181.819

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

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

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

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>181.890.410</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	-	-
Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	181.890.410	-
- Lãi vay phải trả	-	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>43.678.118.918</b>	<b>35.371.686.565</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu	1.258.055.681	-
và Xây dựng Việt Nam - Lãi vay phải trả	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	40.804.403.035	33.635.069.363
- Lãi vay phải trả	-	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.615.660.202	1.736.617.202
<b>Cộng</b>	<b>43.860.009.328</b>	<b>35.991.848.907</b>

**14. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>158.232.000</b>	<b>865.623.649.107</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây	-	864.376.779.107
dựng Việt Nam	-	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư - Nợ gốc <sup>(i)</sup>	-	570.577.877.518
- Hợp đồng hợp tác đầu tư - Chi phí sử dụng vốn <sup>(i)</sup>	-	277.139.726.027
- Lãi vay ngân hàng đã được Tổng Công ty thanh	-	16.659.175.562
toán hộ	-	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Kế	158.232.000	1.246.870.000
toán trưởng	-	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.648.340.666.219</b>	<b>101.986.093.240</b>
Kinh phí công đoàn	-	1.085.992
Bảo hiểm y tế	18.278.544	18.278.544
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây	899.265.916.828	-
dựng Việt Nam	-	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư - Nợ gốc <sup>(i)</sup>	570.577.877.518	-
- Hợp đồng hợp tác đầu tư - Chi phí sử dụng vốn <sup>(i)</sup>	277.139.726.027	-
- Lãi chậm thanh toán	51.548.313.283	-
Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3	60.051.472.186	60.051.472.186
thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà	-	-
Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu	39.229.128.675	39.229.128.675
Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô	-	-
thị du lịch Cái Giá, Cát Bà	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng An Gia	644.298.013.998	-
Việt Nam - Phải trả về đặt cọc chuyển nhượng dự	-	-
án bất động sản <sup>(ii)</sup>	-	-
Cổ tức phải trả	180.282.000	180.282.000
Thù lao phải trả cựu thành viên HĐQT, BKS	2.549.020.000	721.350.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.748.553.988	1.784.495.843
<b>Cộng</b>	<b>1.648.498.898.219</b>	<b>967.609.742.347</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

### 15. Vay

#### 15a. Vay ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn tổ chức khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	24.500.000.000	-	457.893.647.702	482.393.647.702
Số tiền vay phát sinh trong năm	397.779.679.343	-	-	397.779.679.343
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	-	457.893.647.702	457.893.647.702
Số tiền vay đã trả trong năm	(333.803.106.596)	-	(457.893.647.702)	(791.696.754.298)
Phân loại lại	(64.276.572.747)	64.276.572.747	-	-
Tăng do lãi vay nhập gốc	-	4.768.854.710	-	4.768.854.710
<b>Số cuối năm</b>	<b>24.200.000.000</b>	<b>69.045.427.457</b>	<b>457.893.647.702</b>	<b>551.139.075.159</b>

### 15b. 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. 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 tháng 10 năm 2027 và 31 tháng 12 năm 2027, kỳ trả nợ 6 tháng/lần. Lãi suất áp dụng trong năm 2025 là 8,7%/năm đến 11,6%/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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	457.893.647.702	457.893.647.702
Trên 1 năm đến 5 năm	1.429.189.267.160	1.617.702.739.426
<b>Cộng</b>	<b>1.887.082.914.862</b>	<b>2.075.596.387.128</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	(457.893.647.702)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.429.189.267.160</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

**16b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	210.000.000	210.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 17. Tài sản, nợ phải trả của Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Theo Hợp đồng Hợp tác phát triển ký ngày 01 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty (“Chủ đầu tư”) và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Vinaconex”/“Bên hợp tác”), hai bên hợp tác phát triển một số phân khu thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với tổng diện tích 71.266,99 m<sup>2</sup>.

Theo hợp đồng, Vinaconex được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ các công việc của Dự án hợp tác mà pháp luật không bắt buộc Chủ đầu tư phải trực tiếp thực hiện và ký kết.

Về nguyên tắc phân chia lợi nhuận, Chủ đầu tư được hưởng khoản lợi nhuận sau thuế cố định không phụ thuộc vào kết quả lãi hoặc lỗ của Dự án hợp tác. Vinaconex được hưởng phần lợi nhuận và tài sản còn lại của toàn bộ Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi tiết tài sản và nợ phải trả của Hợp đồng hợp tác như sau:

	<b>Số cuối năm</b>
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>199.061.255.477</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.669.158.400
Các khoản phải thu ngắn hạn	88.144.219.326
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.826.003.881
Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.505.335.717
Phải thu ngắn hạn khác	74.812.879.728
Hàng tồn kho	97.861.718.544
Tài sản ngắn hạn khác	11.386.159.207
Chi phí trả trước ngắn hạn	16.544.458
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.462.117.158
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	6.907.497.591
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>340.882.836</b>
Tài sản dài hạn khác	340.882.836
<b>Cộng Tài sản</b>	<b>199.402.138.313</b>
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>178.765.427.704</b>
Nợ ngắn hạn	178.765.427.704
Phải trả người bán ngắn hạn	35.645.058.695
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.937.881.953
Chi phí phải trả ngắn hạn	37.512.624.631
Phải trả ngắn hạn khác	101.953.743.958
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	716.118.467
<b>Cộng Nợ phải trả</b>	<b>178.765.427.704</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**2. Giá vốn hàng bán**

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

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**4. Chi phí tài chính**

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

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6. Thu nhập khác**

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

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

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

### 7. Lãi trên cổ phiếu

#### 7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(77.448.434.356)	(21.831.377.837)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(77.448.434.356)	(21.831.377.837)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	210.000.000	210.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(369)	(104)

#### 7b. 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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp này.

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	9.546.863.864	12.337.941.966
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.354.907	13.880.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.188.631.539	4.804.795.436
Chi phí khác	11.477.210.191	4.905.813.076
Cộng	31.221.060.501	22.062.431.030

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

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí khấu hao Tài sản cố định vào Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, số tiền 1.302.926.613 VND (năm trước: 1.312.467.372 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 và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.14.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 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 (đến 01/8/2025)
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Công ty mẹ (đến 01/8/2025)
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Cùng Công ty mẹ (đến 01/8/2025)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ (đến 01/8/2025)
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết của Công ty mẹ (đến 01/8/2025)
Công ty TNHH Sàn Giao dịch Bất động sản Hà Nội An Pha	Cổ đông lớn (từ 03/7/2025)
Công ty TNHH Imperia An Phú	Cổ đông lớn (từ 09/7/2025)
Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field	Cổ đông lớn (từ 17/7/2025)
Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	Cổ đông lớn (từ 01/8/2025)

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (các giao dịch đến ngày 01/8/2025)</b>		
Sử dụng dịch vụ xây lắp của Bên liên quan	53.244.937.918	289.948.401.755
Sử dụng dịch vụ khác của Bên liên quan	55.600.000	647.771.935
Vay Bên liên quan	373.579.679.343	24.500.000.000
Lãi vay phải trả	11.666.030.971	52.821.918
<b>Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc</b>		
Vay Bên liên quan	24.200.000.000	-
Lãi vay phải trả	181.890.410	-
<b>Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng</b>		
Sử dụng dịch vụ xây lắp	2.942.235.930	23.769.571.275
<b>Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư</b>		
Chi phí thuê văn phòng	1.766.291.436	883.145.718
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex</b>		
Chi phí sử dụng dịch vụ	110.609.002	104.120.380
<b>Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất</b>		
Thi công cải tạo, sửa chữa văn phòng	48.770.102	620.162.342
<b>Công nợ với các bên liên quan khác</b>		
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.10, V.13, V.14 và V.15a.		

### 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.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 3. Số liệu so sánh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Thị Tâm

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ