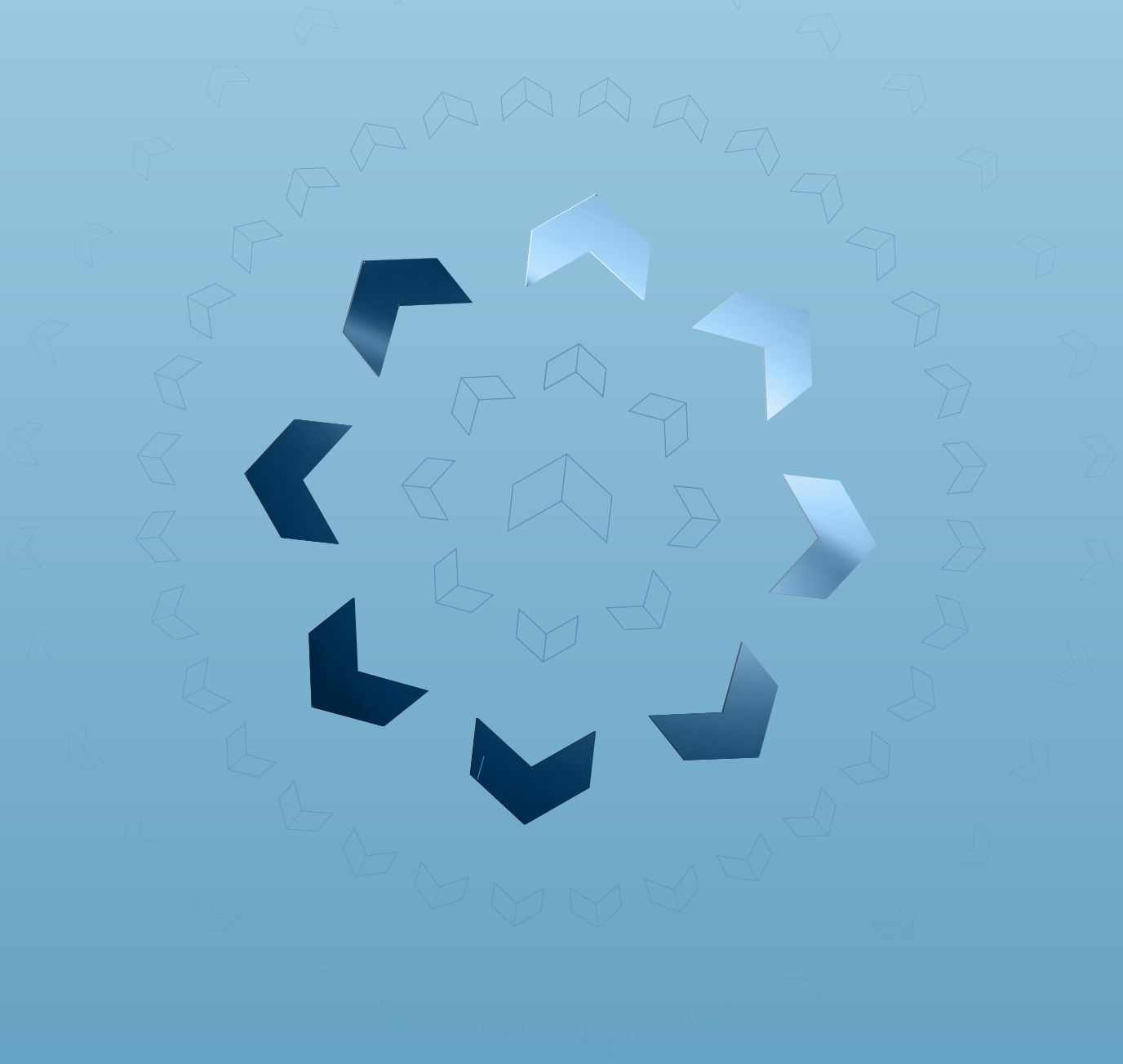
itc | CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2025

MỤC LỤC

01 THÔNG ĐIỆP

Thông điệp của Ban Lãnh đạo 07

02 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát, quá trình hình thành và phát triển 10

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 12

Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 13

Định hướng phát triển 14

Các rủi ro 16

03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Tình hình hoạt động kinh doanh 20

Tổ chức và nhân sự 21

Tình hình đầu tư và thực hiện dự án 26

Tình hình tài chính 28

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 30

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội 31

04 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 34

Tình hình tài chính 36

Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp 37

Kế hoạch phát triển trong năm 2026 38

05 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty 42

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty 43

Các Kế hoạch, định hướng của HĐQT Công ty 44

06 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị Công ty 48

Ban Kiểm soát Công ty 50

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát 58

07 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến của Công ty Kiểm toán 65

Báo cáo tài chính được kiểm toán 65

01
THÔNG ĐIỆP

Thông điệp của Ban Lãnh đạo

Thông điệp

Thông điệp của Ban Lãnh Đạo

Các Quý cổ đông, khách hàng và đối tác thân mến,

Năm 2025 là một năm nhiều cơ hội và thách thức đối với thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt trong phân khúc bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng. Trong bối cảnh đó, Công ty đã chủ động rà soát, tái cấu trúc và củng cố nền tảng nhằm thích ứng với điều kiện thị trường, đồng thời chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới theo hướng bền vững và hiệu quả hơn.

Với phương châm "Tâm huyết - Chuyên nghiệp - Sáng tạo - Hiệu quả", Ban Lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên đã tập trung hoàn thiện các điều kiện pháp lý, tối ưu nguồn lực và nâng cao năng lực quản trị, tạo tiền đề cho việc triển khai các dự án trọng điểm trong thời gian tới.

Dự án Cát Bà Amatina tiếp tục được xác định là trọng tâm chiến lược của Công ty. Trong năm qua, Công ty đã tập trung nguồn lực để rà soát, hoàn thiện quy hoạch tổng thể, chuẩn hóa các yếu tố thiết kế, pháp lý và định hướng phát triển, hướng tới xây dựng một khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn, đồng bộ và có tính cạnh tranh cao trên thị trường.

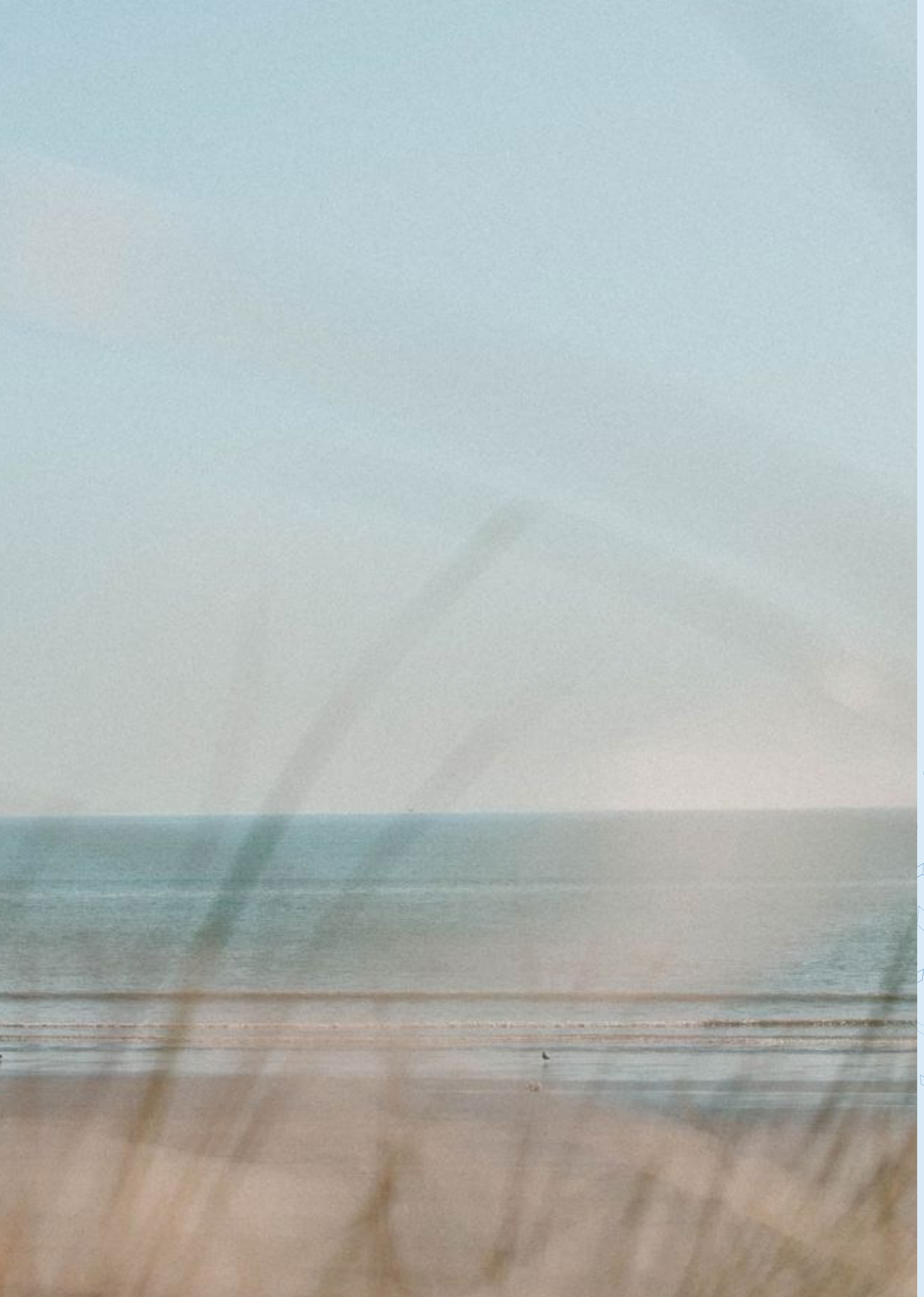
Với quy mô hơn 170 ha, sở hữu vị trí tiếp giáp Vườn quốc gia Cát Bà và vịnh Lan Hạ, dự án được đánh giá có tiềm năng trở thành điểm nhấn mới của phân khúc nghỉ dưỡng sinh thái - Wellness tại miền Bắc, đáp ứng xu hướng du lịch gắn với thiên nhiên và trải nghiệm sống chất lượng cao.

Song song với việc phát triển dự án, Công ty cũng từng bước kiện toàn hệ thống quản trị, nâng cao tính minh bạch, kiểm soát rủi ro và tối ưu hiệu quả hoạt động, qua đó gia tăng năng lực triển khai và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn.

Chúng tôi tin rằng, với những bước chuẩn bị kỹ lưỡng trong năm 2025, cùng sự đồng hành của Qúy Cổ đông, Khách hàng và Đối tác, Công ty sẽ từng bước nắm bắt cơ hội thị trường, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, gia tăng giá trị và khẳng định vị thế trong lĩnh vực đầu tư, phát triển bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Công ty, chúng tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị trong suốt thời gian qua, và mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ trong chặng đường sắp tới.

Trân trọng,
Ban Lãnh đạo Công ty



02
THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát,
quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh
và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

Thông tin chung

Thông tin khái quát

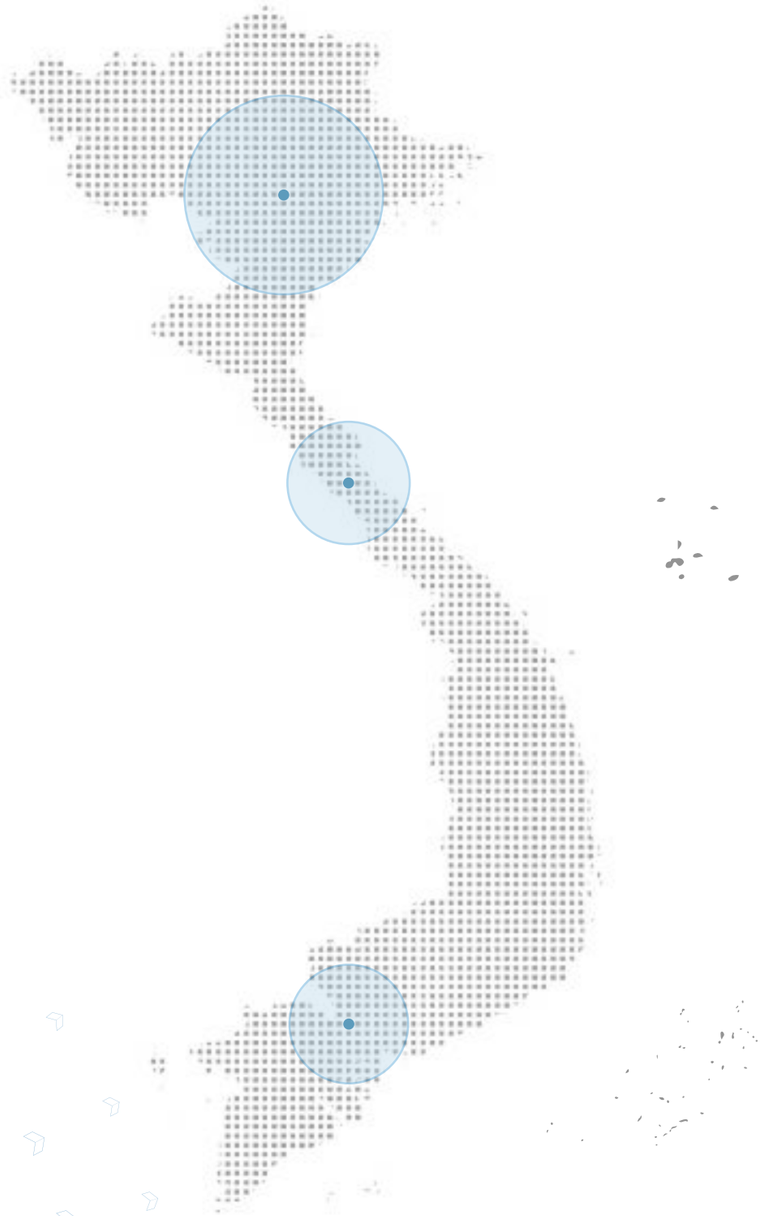
Quá trình hình thành, phát triển: Công ty ITC được thành lập vào ngày 07/03/2008, với mục tiêu đầu tư và phát triển dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina) trở thành một dự án du lịch, nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, đồng thời mở rộng đầu tư, kinh doanh lĩnh vực bất động sản du lịch tại Việt Nam.

Tên giao dịch	Tên tiếng Việt	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex
	Tên viết tắt	VINACONEX - ITC., JSC
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0102675516 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 08 năm 2025.	
Vốn điều lệ	**2.100.000.000.000 ĐỒNG**	
	Bằng chữ	Hai nghìn một trăm tỷ đồng
	Vốn góp của chủ sở hữu	2.100.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2025)
Trụ sở chính	Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
	Điện thoại	024.62511666
	Fax	024.62816845
	Website	https://vinaconexitc.com.vn
	Mã cổ phiếu	VCR

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

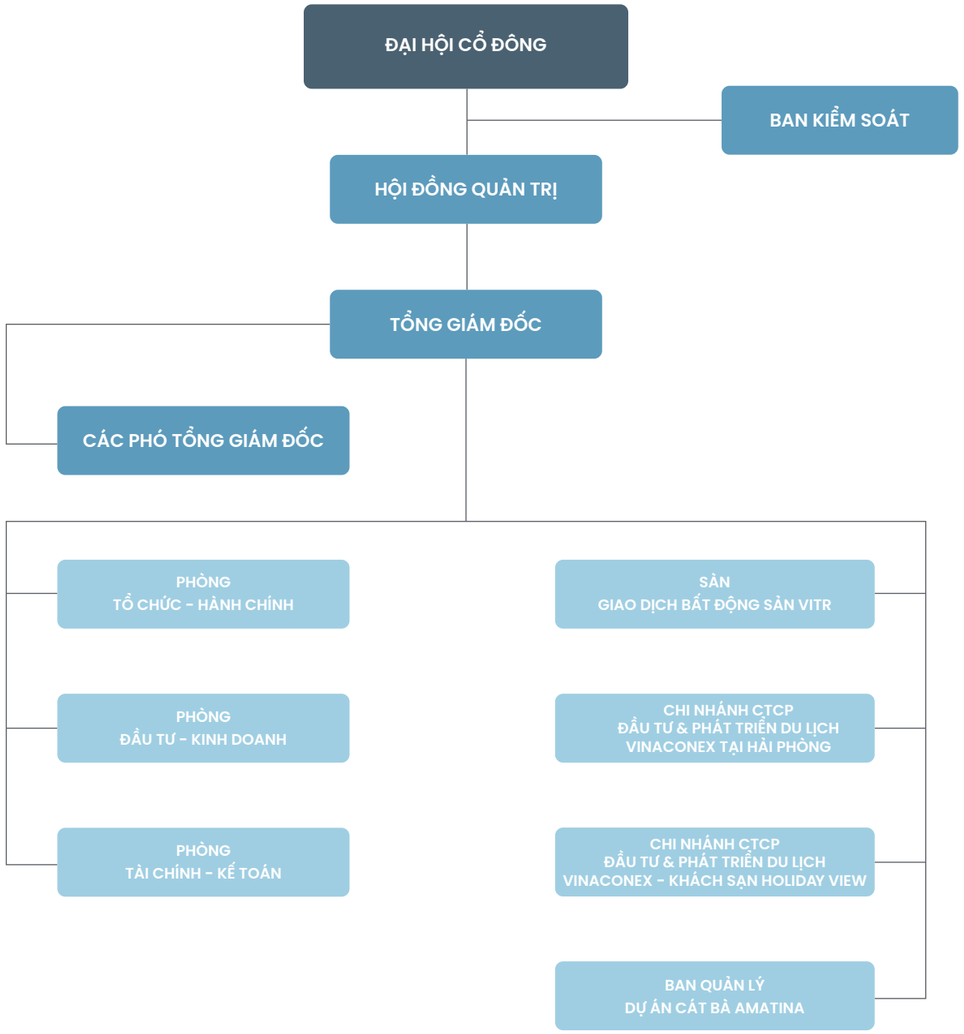
Ngành nghề kinh doanh:
Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008 và thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 08 năm 2025.

Địa bàn kinh doanh: Việt Nam.



Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

• Mô hình quản trị: Bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc (theo quy định tại điểm a, khoản 1, điều 137 Luật doanh nghiệp).
• Cơ cấu bộ máy quản lý: Sơ đồ tổ chức của Công ty ITC (tính đến 31/12/2025)



• Chi nhánh Hải Phòng hiện đang tạm dừng hoạt động từ ngày 01/01/2025 theo Giấy xác nhận về việc tạm ngưng hoạt động ngày 31/12/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng.
• Chi nhánh Khách sạn Holiday View hiện đang tạm dừng hoạt động từ ngày 01/01/2025 theo Giấy xác nhận về việc tạm ngừng hoạt động ngày 31/12/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng.
• Các công ty con, công ty liên kết: Không

Định hướng phát triển

• Thực hiện thành công các mục tiêu của dự án Cát Bà Amatina để sớm đưa Dự án trở thành khu đô thị du lịch xanh - thông minh - đẳng cấp quốc tế.

• Xây dựng và phát triển Công ty ITC trở thành một thương hiệu mạnh, đủ khả năng để hội nhập và cạnh tranh trên thị trường Bất động sản, du lịch trong nước và quốc tế; hợp tác sâu rộng với các đối tác uy tín, chuyên nghiệp trong và ngoài nước,...

• Không ngừng hoàn thiện phương thức quản lý, kinh doanh, tạo động lực để Công ty phát triển trong một môi trường cạnh tranh ngày càng cao với sự tham gia của các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, bao gồm cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức quốc tế tại Việt Nam.

• Tạo môi trường làm việc có hiệu quả, có chính sách hấp dẫn để gắn kết người lao động với công ty như: tăng thu nhập, tạo cơ hội học tập, đào tạo và phát triển nghề nghiệp nhằm duy trì, phát triển và thu hút nhân tài, thu hút nguồn lao động có chất lượng cao.

• Ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ trong công tác đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác sản phẩm Bất động sản.

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Về đầu tư xây dựng

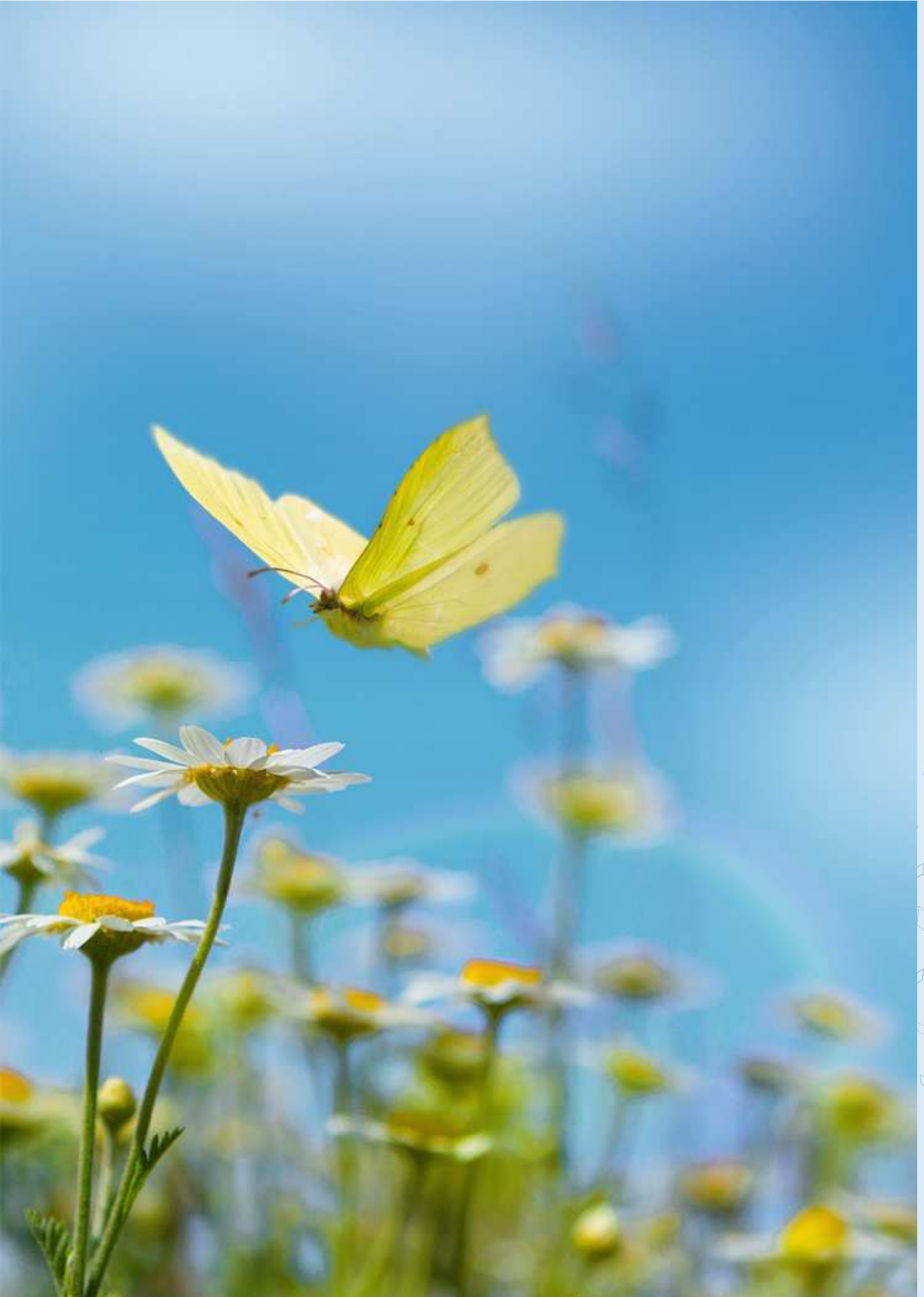
• Dự án Cát Bà Amatina thuộc địa bàn biển đảo nên việc huy động và vận chuyển các trang thiết bị, máy móc thi công (đặc biệt là các máy móc quá khổ, hạng nặng) qua tàu phà khó khăn. Quá trình thi công diễn ra trong thời gian dài và việc thi công ngoài trời trong môi trường khí hậu biển đảo đặc thù khiến máy móc thiết bị cũng dễ hư hỏng hơn.

• Khu vực triển khai Dự án có địa chất, địa hình phức tạp (xen lẫn nhiều núi đá và vùng ngập trong nước biển). Bên cạnh đó là sự ảnh hưởng của thủy triều lên xuống thường xuyên và mùa mưa kéo dài trong năm... gây khó khăn cho hoạt động thi công, xây dựng.

Về công tác kinh doanh

• Dự án Cát Bà Amatina thuộc khu vực miền Bắc của Việt Nam nên bị ảnh hưởng bởi yếu tố thời vụ (không khai thác được quanh năm với hiệu suất cao).

• Sản phẩm của Dự án thuộc phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng nên phụ thuộc phần lớn vào tình hình thị trường du lịch, nghỉ dưỡng trong nước và quốc tế vốn đang chịu tác động rất lớn từ biến động kinh tế vĩ mô, cung cầu thị trường, chính sách tín dụng của Ngân hàng nhà nước...



03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Tình hình hoạt động kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư và thực hiện dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Tình hình hoạt động năm 2025

Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025

Bảng tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2025	Kế quả thực hiện năm 2025	
			Giá trị	% so với kế hoạch 2025
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	523,64	309,62	59,13%
2	Tổng doanh thu	1.793,31	8,03	0,45%
3	Lợi nhuận trước thuế	568,59	(77,44)	
4	Lợi nhuận sau thuế	454,87	(77,44)	

Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban Điều hành

Ông
Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
22/03/2018 đến 01/08/2025	**0**

Ngày sinh: 24/03/1971

Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ 08/1996 - 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX.
- Từ 09/1999 - 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12.
- Từ 04/2000 - 07/2002: Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12.
- Từ 08/2002 - 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12.
- Từ 09/2003 - 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12.
- Từ 05/2007 - 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Vinaconex Hoàng Thành.
- Từ 03/2013 - 21/03/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng VINACONEX - ITC., JSC
- Từ 22/03/2018 - 01/08/2025: Tổng Giám đốc Công ty VINACONEX - ITC., JSC
- Từ 04/04/2024 - 26/09/2025: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty VINACONEX - ITC., JSC

Ông
Nguyễn Đắc Trường

Phó Tổng Giám đốc	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
01/11/2021 đến 01/10/2025	**0**

Ngày sinh: 14/02/1983

Quê quán: Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế; Cử nhân kinh tế ngành kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 07/2005 – 05/2008: Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn (A&C)
- Từ 05/2009 – 07/2010: Chuyên viên kế toán tổng hợp tại Công ty TNHH dây và cáp Nexans Lioa- Tập đoàn Nexans
- Từ 09/2010 – 04/2011: Chuyên viên kế toán tại Công ty CP Vincom (Dự án Royal City)
- Từ 05/2011-12/2011: Kế toán trưởng công ty CP đầu tư công nghệ và địa ốc Interland
- Từ 12/2011-04/2019: Thành viên Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị tập đoàn FPT
- Từ 04/2019 -11/2021: Kế toán trưởng tại Công ty CP Thăng Long TJC
- Từ 11/2021 – 01/10/2025: Phó Tổng Giám đốc, kiêm Giám đốc tài chính Công ty VINACONEX - ITC., JSC

Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban Điều hành

Ông
Nguyễn Trung Vũ

Phó Tổng Giám đốc	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
01/11/2021 đến 01/10/2025	**0**

Ngày sinh: 29/12/1965

Quê quán: Yên Thành, Ý Yên, Nam Định

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư chế tạo máy; Cử nhân kinh tế đối ngoại; Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp

Quá trình công tác:

• Từ 10/1986-09/1993: Cán bộ kỹ thuật tại Nhà máy cơ khí chính xác số 1, Hà Nội.

• Từ 09/1993-09/1995: Thực tập tại Viện hàn Paton, Kiep, Ukraina.

• Từ 10/1995-12/1998: Kỹ sư tại Liên doanh Vinata.

• Từ 12/1998-03/1999: Chuyên viên tại Ban dự án cấp nước 1A- TCT Vinaconex

• Từ 04/1999- 05/2005: Chuyên viên tại Liên danh Vikowa- TCT Vinaconex

• Từ 06/2005-04/2008: Chuyên viên Ban QLDA ĐTXD HTCN Sông Đà – Hà Nội, TCT Vinaconex

• Từ 04/2008- 10/2010: Trưởng phòng Kinh doanh tại Công ty TNHH Vinasanwa, TCT Vinaconex

• Từ 10/2010 – 12/2015: TP kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tại BĐH thi công dự án KĐT Bắc An Khánh, TCT Vinaconex

• Từ 01/2016-03/2017: Chỉ huy trưởng, Giám đốc Ban điều hành tại BĐH thi công Dự án Chung cư CT19B Việt Hưng (Valencia Garden), TCT Vinaconex

• Từ 04/2017-12/2017: PGĐ Ban điều hành tại Ban chuẩn bị, Ban điều hành GĐ2 Dự án KĐT Bắc An Khánh

• Từ 01/2018-02/2019: Giám đốc Ban điều hành tại Ban điều hành GĐ2 Dự án KĐT Bắc An Khánh

• Từ 03/2019 – 12/2019: Chuyên viên tại Ban xây dựng, TCT CP Vinaconex

• Từ 01/2020 – 10/2021: Giám đốc BCH dự án lọc hóa dầu Long Sơn tại TCT CP Vinaconex.

• Từ 11/2021 – 01/10/2025: Phó Tổng Giám đốc, kiêm Giám đốc BQLDA Cát Bà Amatina, Công ty VINACONEX - ITC., JSC

Ông
Vũ Nguyên Vũ

Tổng Giám đốc	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
01/08/2025 đến nay	**0**

Ngày sinh: 21/03/1970

Quê quán: Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

• Từ 1992-1994: Kỹ sư kỹ thuật hiện trường tại Công ty Xây dựng 208, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội

• Từ 1994-2000: Thanh tra viên tại Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hà Nội

• Từ 2000-2002: Chuyên viên tại Phòng Đấu thầu và Quản lý dự án – Tổng công ty VINACONEX

• Từ 2002-2006: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Cơ giới lắp máy và Xây dựng - VIMECO

• Từ 2006-2008: Phó Giám đốc Ban Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX

• Từ 2008-09/2016: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc tại Công ty CP Phát triển thương mại VINACONEX

• Từ 01/2017-10/2018: Thành viên HĐQT Tổng Công ty LICOGI – CTCP

• Từ 03/2022-08/2024: Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty LICOGI – CTCP

• Từ 9/2016 đến nay: Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị LICOGI

Ông
Nguyễn Đình Thịnh

Phó Tổng Giám đốc	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
01/10/2025 đến nay	**0**

Ngày sinh: 23/11/1979

Quê quán: Nghệ An

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

• Từ 2002-2009: Cán bộ Kỹ thuật - Chỉ huy trưởng tại Công ty cổ phần xây dựng 1 Hà Nội (HACC1) -Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội

• Từ 2009-2010: Cán bộ giám sát tại Công ty cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO

• Từ 2010-2014: Cán bộ Ban QLDA tại Công ty TNHH một thành viên Hanel

• Từ 2014-2019: Giám đốc Ban QLDA Công ty Cổ phần HBI

• Từ 2019-2020: Giám đốc Ban QLDA Công ty cổ phần đầu tư Mai Linh

• Từ 2020 đến nay: Giám đốc Ban QLDA, Giám đốc kỹ thuật, đại diện theo pháp luật Công ty cổ phần Đầu tư Mai Linh

Ông
Lê Văn Huy

Phó Tổng Giám đốc	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
01/08/2025 đến 03/04/2026	**0**

Ngày sinh: 24/03/1971

Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ kinh tế

Quá trình công tác:

• Từ 08/1996 - 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX.

• Từ 09/1999 - 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12.

• Từ 04/2000 - 07/2002: Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12.

• Từ 08/2002 - 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12.

• Từ 09/2003 - 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12.

• Từ 05/2007 - 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Vinaconex Hoàng Thành.

• Từ 03/2013 đến 21/03/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng VINACONEX - ITC., JSC

• Từ 22/3/2018 đến 01/08/2025: Tổng Giám đốc Công ty VINACONEX - ITC., JSC

• Từ 04/04/2024 đến 26/09/2025: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty VINACONEX - ITC., JSC

• Từ 01/08/2025 đến 03/04/2026: Phó Tổng Giám đốc Công ty VINACONEX - ITC., JSC

Ông
Nguyễn Doãn Dũng

Kế toán trưởng	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
07/05/2018 đến 01/08/2025	0

Ngày sinh: 20/01/1977

Quê quán: Nghi Hải - Cửa Lò Nghệ An

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ kế toán

Quá trình công tác:

• Từ 04/2002-03/2005:

Nhân viên Kế toán, Nhân viên phòng Kinh doanh XNK; Phó phòng Kinh doanh XNK - Công ty Xuất Nhập khẩu Thuỷ sản Nghệ An.

• Từ 04/2005-09/2006: Chuyên viên phòng kinh doanh XNK; Phó phòng kinh doanh XNK Công ty CP Vinaconex Sài Gòn.

• Từ 10/2006-03/2014: Chuyên viên Kế toán, Tổ trưởng tổ kế toán Phòng Kế toán Ban QLDA ĐTXD mở rộng đường Láng - Hoà Lạc thuộc Tổng Công ty CP Vinaconex.

• Từ 03/2014 - 05/2018: Chuyên viên Ban quản lý và Giám sát ĐTTC – Trợ lý Ban kiểm soát Tổng công ty CP Vinaconex.

• Từ 05/2018 – 01/08/2025: Kế toán trưởng Công ty VINACONEX - ITC., JSC

Bà
Lê Thị Tâm

Kế toán trưởng	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
01/08/2025 đến nay	0

Ngày sinh: 21/09/1987

Quê quán: Nghệ An

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

• Từ 2009 - 2011: Nhân viên Công ty Cổ phần MISA

• Từ 2011 - 2018: Nhân viên Tập đoàn Vingroup

• Từ 2018 – hiện tại: Kế toán Công ty TNHH Kinh Doanh BĐS Mik Home

• 01/08/2025 đến nay: Kế toán trưởng Công ty VINACONEX - ITC., JSC

Số lượng lao động và chính sách đối với người lao động

Số lượng lao động: 08 người (tại 31/12/2025)

Chính sách đối với người lao động: Công ty luôn thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định, chính sách liên quan đến người lao động, cụ thể:

• Chế độ tuyển dụng:

+ Việc tuyển dụng luôn tuân theo Quy trình tuyển dụng và lựa chọn nhân sự của Công ty, phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng phát triển của Doanh nghiệp.

+ Trong các trường hợp đặc biệt, để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao, HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty có thể đưa ra những cơ chế vận dụng linh hoạt hơn.

• Đào tạo và phát triển:

+ Công ty luôn coi đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là vấn đề ưu tiên. Vì vậy, Công ty luôn tạo mọi điều kiện cho CBNV được đào tạo, nghiên cứu, học tập để phát triển bản thân, cải thiện vị trí làm việc và nâng cao thu nhập.

+ Tất cả các CBNV trong Công ty đều nhận thức rõ việc đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, vừa để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng chuyên môn một cách toàn diện nhất.

• Mục tiêu đào tạo:

+ Trang bị kiến thức cần thiết để thực hiện công việc.

+ Rèn luyện kỹ năng trong giải quyết công việc.

+ Phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân.

• Phương thức đào tạo: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex áp dụng các phương thức đào tạo đa dạng (như đào tạo tập trung dài hạn, ngắn hạn, tại chỗ, nội bộ), phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể.

• Lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ khác: xây dựng cơ cấu lương có tính cạnh tranh và các chế độ lương thưởng khác gắn với kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty, hiệu quả công việc của CBNV cũng như gắn liền với mặt bằng chung của thị trường lao động.

Tình hình đầu tư và thực hiện dự án

• Công ty đã cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng của Dự án. Hiện Công ty đang hoàn thiện hồ sơ thiết kế chuẩn bị các điều kiện thi công các công trình của Dự án.

• Công ty đang thi công hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại của Dự án, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông và cầu, tường chắn và đập tràn, hệ thống cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải, hồ sự cố, hệ thống điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

• Công ty đã hoàn thành việc xây dựng các căn biệt thự song lập tại khu A1 (BT4), hoàn thành xây thô và đang tiến hành hoàn thiện mặt ngoài các căn biệt thự song lập tại khu A3-A4,...

Tình hình tài chính

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	5.154,81	5.432,98	105%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	3,13	3,16	101%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(21,69)	(79,31)	-266%
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(0,14)	1,86	1.429%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(21,83)	(77,44)	-255%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(21,83)	(77,44)	-255%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		-	-	

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	1.904,39	2.004,16
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	1.954,39	2.498,51
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,97	0,80
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,14	0,11
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Nợ phải trả	Tỷ đồng	3.572,09	3.927,70
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.582,72	1.505,28
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	5.154,81	5.432,98
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,69	0,72
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,26	2,61

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Giá vốn hàng bán	Tỷ đồng	2,7	2,7
Hàng tồn kho bình quân	Tỷ đồng	1.562,66	1.679,40
Tổng tài sản bình quân	Tỷ đồng	5.055,24	5.293,90
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	3,13	3,16
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,002	0,002
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,001	0,001
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	(6,97)	(24,51)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	(0,01)	(0,05)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	(0,004)	(0,01)
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	(6,93)	(25,10)

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	Tỷ lệ % nắm giữ
1	Công ty TNHH Imperia An Phú	50.743.155	24,16%
2	Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	51.450.000	24,50%
3	Công ty TNHH Kinh Doanh Quốc Tế Silver Field	47.250.000	22,50%
4	Công Ty TNHH Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Hà Nội Anpha	48.430.106	23,06%
5	Các cổ đông góp vốn khác	12.126.739	5,8%
Tổng cộng		**210.000.000**	100,0%
Trong đó:			
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do		**210.000.000**	
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng		**0**	

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam VSD cung cấp ở thời điểm 24/03/2026)

Cơ cấu cổ đông

04 Cổ đông lớn
tỷ lệ sở hữu **94,2%**

Cổ đông góp vốn **khác**
tỷ lệ sở hữu **5,8%**

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

300 tỷ VNĐ
Số vốn ban đầu khi thành lập

2.100 tỷ VNĐ
Tổng vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại 31/12/2025

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

• Quản lý nguồn nguyên vật liệu: Công ty sử dụng nguồn nguyên vật liệu tại địa phương và các khu vực lân cận để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Cát Bà Amatina.

• Tiêu thụ năng lượng: Công ty sử dụng nguồn năng lượng chủ yếu là điện, dầu máy, xăng để thực hiện đầu tư xây dựng tại Dự án. Việc tiết kiệm năng lượng luôn được Công ty chú trọng và thường xuyên đưa ra các giải pháp để sử dụng năng lượng hiệu quả.

• Tiêu thụ nước: Nguồn cung cấp nước cho Dự án lấy từ nhà máy nước tại Cát Bà và từ các nguồn nước tự nhiên khác. Việc tiêu thụ nước được sử dụng tiết kiệm và được tái chế tùy theo điều kiện sử dụng.

• Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Công ty luôn tuân thủ quy định Pháp luật về bảo vệ môi trường và không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

• Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Công ty và tập thể CBNV đã tích cực hưởng ứng, tham gia thực hiện các hoạt động từ thiện, an sinh xã hội do địa phương phát động như: Ủng hộ Hội khuyến học của huyện Cát Hải, TP Hải Phòng; Ủng hộ, hỗ trợ người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết nguyên đán 2025 tại huyện Cát Hải, TP Hải Phòng; Tài trợ kinh phí tổ chức Lễ hội truyền thống huyện Cát Hải năm 2025;...

04

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Tình hình tài chính

Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp

Kế hoạch phát triển trong năm 2026

Báo cáo và đánh giá của ban điều hành

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính năm 2025

Năm 2025 Công ty không hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra chủ yếu do Công ty chưa mở bán các sản phẩm của Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà ra thị trường do chưa đáp ứng điều kiện mở bán theo quy định. Đồng thời chi phí hoạt động tài chính tăng do công ty chịu chi phí lãi vay khi chấm dứt hợp đồng hợp tác đã ký trước đó.

Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Công ty hiện chỉ có hoạt động triển khai Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà, kết quả triển khai dự án năm 2025 như sau:

Về thủ tục pháp lý đầu tư

• Về chủ trương đầu tư: Đầu năm 2025 dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ tư, mã số dự án 6777864530 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 19/02/2025, điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 02 năm do Giấy chứng nhận đầu tư cũ đã hết hạn.

• Về công tác GPMB: Công ty đã hoàn thành giải phóng mặt bằng toàn bộ Dự án;

• Về thủ tục đất đai (giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Trong năm 2025 Công ty đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh Quy hoạch của dự án theo quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch từ năm 2023. Theo đó, số tiền sử dụng đất Công ty đóng bổ sung cho phần diện tích bị điều chỉnh quy hoạch là 15 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định và đã được cấp giấy chứng nhận điều chỉnh phù hợp với quy hoạch được duyệt của dự án.

• Về cấp phép xây dựng: Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật (1) đã được Bộ Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, được Cục CS PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế PCCC, được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng. Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự song lập và nhà liền kế - phân khu A3, A4 (2) và Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự song lập và nhà liền kề - phân khu B1, B3 (3) đã được Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Các văn bản nêu trên đủ điều kiện để công ty triển khai xây dựng đối với hạ tầng kỹ thuật của dự án và một số lô biệt thự đã bán trong giai đoạn trước. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thiết kế đối với các sản phẩm còn lại của Dự án để thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và xin cấp phép đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định.

Về kết quả hoạt động đầu tư xây dựng năm 2025

Tổng chi phí xây lắp các hạng mục đã thực hiện tại dự án năm 2025 đạt 71 tỷ đồng, trong đó

• Các công trình hạ tầng kỹ thuật

+ San nền: Tiếp tục thi công san nền thêm theo tiến độ và lũy kế tới cuối năm đạt 80% khối lượng của hạng mục.

+ Đường giao thông: Tiếp tục thi công cấp phối đá dăm, thảm bê tông nhựa các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt.

+ Thoát nước mưa, thoát nước thải: Tiếp tục lắp đặt hố ga và ống cống, lũy kế đạt trên 90% khối lượng của hạng mục.

+ Điện trung thế, điện hạ thế: Tiếp tục lắp đặt ống chờ trong Dự án; Hoàn thành kéo cáp điện ngoài Dự án, Hoàn thành lắp đặt đấu nối tủ điện xuất tuyến. Trạm biến áp: hoàn thành kéo cáp điện, lắp đặt và đấu nối.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành và đáp ứng tiến độ xin đủ điều kiện mở bán trong năm 2026.

• Các công trình kiến trúc trên cos 0.00

Hoàn thành thi công hoàn thiện các căn biệt thự tại khu đã bán trước đó để bàn giao cho người mua nhà theo quy định.

Quản lý tài chính và thu xếp vốn

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Đồng thời, Công ty tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPBank và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.

Công tác tổ chức, nhân sự

Trong năm 2025, Công ty có biến động lớn về cơ cấu cổ đông do Cổ đông lớn – Tổng Công ty VINACONEX đã thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư và thoái toàn bộ vốn tại Công ty con. Sau khi tổ chức ĐHĐCĐ bất thường, Công ty đang tiến hành rà soát đánh giá nguồn nhân lực và nghiên cứu cấu trúc lại mô hình hoạt động (chuyển hướng sang sử dụng các dịch vụ thuê ngoài). Do đó, số lượng nhân sự giảm từ 53 nhân sự từ đầu năm xuống còn 8 nhân sự tại thời điểm cuối năm.

Năm 2026, để đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện tuyển dụng lại các nhân sự phù hợp với mô hình hoạt động mới.

Tình hình tài chính

Tình hình tài sản Công ty

Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty như sau:

Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	3,13	3,16	-
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	Tỷ đồng	5.055,24	5.293,90	-
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	Tỷ đồng	1.851,46	1.954,28	-
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	Tỷ đồng	3.317,43	3.339,615	-
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(21,83)	(77,44)	-
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(21,83)	(77,44)	-
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	Lần	0,001	0,001	-
Hệ số sinh lợi tổng tài sản (ROA)	Lần	(0,004)	(0,015)	-
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	Lần	0,002	0,002	-
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	Lần	(0,012)	(0,040)	-
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	Lần	0,001	0,001	-
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	Lần	(0,007)	(0,023)	-

Tại ngày 31/12/2025, Tổng giá trị tài sản của Công ty là 5.432,98 tỷ đồng, đạt 105% so với năm 2024.

Tình hình nợ phải trả

• Tổng số nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 3.927,7 tỷ đồng, chủ yếu là công nợ phải trả nhà cung cấp, vốn vay ngân hàng (số chưa đến hạn trả) để thực hiện dự án.

• Các khoản nợ của Công ty sẽ được đảm bảo thanh toán đúng hạn theo kế hoạch.

Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp

• Công ty luôn củng cố bộ máy nhân sự, song song với nâng cao hiệu quả công việc để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

• Chủ động rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến quy trình, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành Công ty.

Kế hoạch phát triển trong năm 2026

Năm 2026, với hệ thống văn bản hướng dẫn luật hoàn chỉnh cùng sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, bền vững, thị trường được kỳ vọng sẽ khởi sắc, mở ra chu kỳ tăng trưởng mới.

Riêng đối với Thành phố Hải Phòng và Đảo Cát Bà, năm 2026 được dự báo sẽ có nhiều bước đột phá nhờ sự phát triển mạnh mẽ, đồng bộ của cơ sở hạ tầng và sự đầu tư bài bản, quy mô lớn của các tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam. Đây cũng là thời điểm thuận lợi để Công ty VINACONEX - ITC tận dụng lợi thế, đẩy mạnh chiến lược đầu tư, kinh doanh mới. Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với các nội dung chính như sau:

• Đối với hoạt động xây dựng và phát triển Dự án: Công ty sẽ tập trung hoàn thiện phần Hạ tầng kỹ thuật còn lại để đủ điều kiện mở bán, tiếp tục xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A3 và B2, B3 để bàn giao cho khách hàng và xây dựng hai công trình nhà ở cao tầng. Tổng giá trị sản lượng dự kiến thực hiện là 722 tỷ đồng. Trong bối cảnh nhân công và chi phí xây dựng tăng cao, Công ty dự kiến sẽ tìm kiếm các nhà thầu đủ năng lực để ký hợp đồng tổng thầu thiết kế, thi công, xây dựng (EPC) để tránh rủi ro tăng chi phí.

• Đối với hoạt động kinh doanh Dự án: Công ty dự kiến sẽ mở bán các sản phẩm đủ điều kiện bán hàng trước theo tiến độ dự án trong năm 2026 và doanh thu dự kiến ghi nhận khoảng 1.030 tỷ đồng. Dựa trên các tín hiệu và sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ quyết định thời điểm mở bán và xây dựng chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp.

• Đối với công tác tài chính và thu xếp vốn: Công ty tiếp tục đảm bảo khả năng trả nợ đến hạn đồng thời làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn đáp ứng các nhu cầu triển khai Dự án.

• Đối với công tác tổ chức, nhân sự: Công ty tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng để đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

• Các hoạt động khác: Công ty sẽ thực hiện thay đổi tên gọi, website công ty và nhận diện thương hiệu mới.

05

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty

Các Kế hoạch, định hướng của HĐQT Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh chính năm 2025:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị sản xuất kinh doanh	523.640	309.621	59,13%
Tổng doanh thu	1.793.312	8.032	0,45%
Lợi nhuận trước thuế	568.591	(77.448)	
Lợi nhuận sau thuế	454.873	(77.448)	

Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường chưa thuận lợi, Công ty đã chủ động cắt giảm sản lượng đầu tư và chưa mở bán các sản phẩm mới ra thị trường. Do đó, các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận đều chưa đạt mức kế hoạch đề ra.

Hoạt động triển khai đầu tư Dự án

• Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng như: Hoàn thành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ tư ngày 19/02/2025, điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 02 năm do Giấy chứng nhận đầu tư cũ đã hết hạn; hoàn thành giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án.

• Các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành và đáp ứng tiến độ xin đủ điều kiện mở bán trong năm 2026.

• Hoàn thành thi công hoàn thiện các căn biệt thự tại khu đã bán trước đó để bàn giao cho người mua nhà theo quy định.

Hoạt động kinh doanh Dự án

Công ty đang làm việc với các nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai kinh doanh khi đủ điều kiện.

Công tác tài chính và thu xếp vốn

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Đồng thời, Công ty tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPBank và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.

Công tác tổ chức và nhân sự

Công ty luôn củng cố bộ máy nhân sự, song song với nâng cao hiệu quả công việc để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh.

Trách nhiệm với môi trường và xã hội:

Công ty và tập thể CBNV đã tích cực hưởng ứng, tham gia thực hiện các hoạt động từ thiện, an sinh xã hội do địa phương phát động như: Ủng hộ Hội khuyến học của huyện Cát Hải, TP Hải Phòng; Ủng hộ, hỗ trợ người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết Nguyên Đán 2025 tại huyện Cát Hải, TP Hải Phòng; Tài trợ kinh phí tổ chức Lễ hội truyền thống huyện Cát Hải năm 2025.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty

• Ban Tổng Giám đốc, đứng đầu là Tổng Giám đốc, đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh. Tổng Giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Với vai trò là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

• Tổng Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng ban, đồng thời tổ chức họp theo chuyên đề công việc để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ngoài việc tham dự các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc đã chủ động báo cáo công việc với Chủ tịch Hội đồng quản trị nhằm xin ý kiến chỉ đạo, đồng thời đánh giá, rà soát kịp thời tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT Công ty

Công ty dự kiến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 24/4/2026.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

• Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng Giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

• Công tác tài chính: Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn thực hiện Dự án.

• Công tác tổ chức bộ máy nhân sự: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng để đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chỉ đạo Ban Điều hành Công ty thực hiện các nhiệm vụ triển khai đầu tư và kinh doanh Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với các nội dung chính:

• Hoạt động triển khai đầu tư Dự án:

Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện nốt phần Hạ tầng kỹ thuật còn lại và xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A3 và B2, B3 và xây dựng hai công trình nhà ở cao tầng.

Trong bối cảnh nhân công và chi phí xây dựng tăng cao, Công ty dự kiến sẽ tìm kiếm các nhà thầu đủ năng lực để ký hợp đồng tổng thầu thiết kế, thi công, xây dựng (EPC) để tránh rủi ro tăng chi phí.

• Hoạt động kinh doanh Dự án:

Dựa trên các tín hiệu và sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ quyết định thời điểm bán hàng và xây dựng chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

06
QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị Công ty

Ban Kiểm soát Công ty

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Quản trị Công ty

Hội đồng Quản trị Công ty

Thành viên và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)
1	Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	20/06/2017	26/09/2025	0
2	Ông Lê Văn Huy	Thành viên	04/04/2024	26/09/2025	0
3	Ông Vũ Đức Thịnh	Thành viên	04/04/2024	26/09/2025	0
4	Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên	22/03/2021	26/09/2025	0
5	Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên	28/03/2022	26/09/2025	0
6	Ông Trần Văn Chiến	Chủ tịch	26/09/2025		0
7	Ông Vũ Nguyên Vũ	Thành viên	26/09/2025		0
8	Ông Phan Thanh Hải	Thành viên	26/09/2025		0

Các tiểu ban thuộc HĐQT

• Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT.

• Thư ký Công ty: 01 người. Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể như sau:

• Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng Quản trị đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các Nghị quyết mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng Quản trị.

Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng Quản trị đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các quyết nghị và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công ty, tạo điều kiện để Ban điều hành chủ động hơn trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2025.

• Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025. Cụ thể, ngày 26/9/2025 tại Hà Nội, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường và được các cổ đông thông qua việc kết thúc nhiệm kỳ Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021 -2026 trước thời hạn, đồng thời bầu bổ sung, kiện toàn nhân sự cho nhiệm kỳ mới 2025 - 2030. Việc tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường và kiện toàn bộ máy quản trị là bước chuyển quan trọng, tạo nền tảng để nâng cao hiệu quả điều hành và triển khai chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

• Phê duyệt các nội dung theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông đối với Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, bao gồm: Kế hoạch triển khai các thủ tục đầu tư, phê duyệt các dự án đầu tư thành phần, kế hoạch đấu thầu, lựa chọn nhà thầu, phương án đầu tư và kinh doanh, phê duyệt thiết kế và dự toán...

• Giám sát, chỉ đạo Ban Điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

Các cuộc họp HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
I	**Từ ngày 01/01/2025 - 26/09/2025**				
1	Ông Dương Văn Mậu	2	100%	100%	
2	Ông Lê Văn Huy	2	100%	100%	
3	Ông Vũ Đức Thịnh	2	100%	100%	
4	Ông Nguyễn Tuấn Hải	2	100%	100%	
5	Ông Nguyễn Đắc Trường	2	100%	100%	
II	**Từ ngày 26/09/2025 - 31/12/2025**				
1	Ông Trần Văn Chiến	3	100%	100%	
2	Ông Vũ Nguyên Vũ	3	100%	100%	
3	Ông Phan Thanh Hải	3	100%	100%	

Hoạt động của HĐQT độc lập: Hoạt động theo quy định của Điều lệ Công ty.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT: Thư ký Công ty tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

Ban Kiểm soát Công ty

Về cơ cấu tổ chức Ban Kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát của công ty trong năm 2025 bao gồm:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban	01/03/2019	26/09/2025
2	Ông Vũ Mạnh Hùng	Kiểm soát viên	22/03/2021	26/09/2025
3	Ông Vũ Thái Dương	Kiểm soát viên	22/03/2021	26/09/2025
4	Bà Hoàng Thị Phương Thảo	Trưởng Ban	26/09/2025	
5	Bà Hoàng Thị Lan Anh	Kiểm soát viên	26/09/2025	
6	Ông Phùng Mạnh Toàn	Kiểm soát viên	26/09/2025	

Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ vừa qua có trình độ chuyên môn về kế toán; Các thành viên Ban Kiểm soát đều hoạt động kiêm nhiệm không chuyên trách.

Kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và Kiểm soát viên

Trong năm 2025, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của HĐQT và Ban Điều hành, cụ thể như sau:

• Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành, thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.

• Phối hợp với HĐQT, Ban Điều hành công ty soát xét tài liệu, chuẩn bị, tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.

• Hỗ trợ Công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

• Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;

• Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

• Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025; Thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm 2025 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.

• Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.

• Tham gia ý kiến, kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

• Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

Về sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát với HĐQT Ban Điều hành Công ty

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành Công ty, cụ thể:

• Ban Kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban Điều hành công ty. Được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

• Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

• Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin liên quan đến công tác quản lý, điều hành và tình hình tài chính của Công ty khi có yêu cầu của Ban kiểm soát.

Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

• HĐQT Công ty đã chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2025, việc tổ chức ĐHĐCĐ của Công ty được thực hiện tuân thủ quy định của pháp luật và quy định tại Điều lệ Công ty.

• Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định thông qua tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản để thực hiện chức năng quản trị và chỉ đạo Ban Điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.

• Trong năm 2025, HĐQT đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng sau:

+ Thông qua kế hoạch, chương trình, tài liệu và tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.

+ Kiện toàn chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty & các thành viên trong HĐQT Công ty.

+ Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán soát xét BCTC 6 tháng và kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty.

+ Phê duyệt khoản vay tại Ngân hàng VP Bank.

+ Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, chỉ định nhà thầu/lựa chọn nhà thầu, Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng, quyết toán gói thầu và các nội dung khác liên quan đến đầu tư Dự án thuộc thẩm quyền của HĐQT.

+ Phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

• Nội dung cụ thể các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT: Đề nghị xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 được đăng tải trên website của Công ty.

• Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ và quy chế nội bộ của Công ty; Thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Kết quả giám sát hoạt động của Ban Điều hành

• Ban Điều hành Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết và quyết định của HĐQT.

• Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế: Công ty đã không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 được ĐHĐCĐ giao, cụ thể: Giá trị SXKD thực hiện 309.621 tỷ đồng đạt 59,13% kế hoạch (523.640 tỷ đồng); Tổng Doanh thu và thu nhập ghi nhận là 8.032 tỷ đồng đạt 0,45% kế hoạch và giảm 34,17 tỷ đồng so với thực hiện năm 2024; Lợi nhuận sau thuế lỗ 77,448.43 tỷ đồng (kế hoạch là lãi 454.873 tỷ đồng). Nguyên nhân Công ty không đạt kế hoạch chủ yếu do thị trường chưa thuận lợi nên Công ty chủ động cắt giảm đầu tư và chưa mở bán các sản phẩm mới ra thị trường.

• Về tình hình thực hiện Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà:

+ Về chủ trương đầu tư: đầu năm 2025 dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ tư, mã số dự án 6777864530 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 19/02/2025, điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 02 năm do Giấy chứng nhận đầu tư cũ đã hết hạn.

+Về công tác GPMB: Công ty đã hoàn thành giải phóng mặt bằng toàn bộ Dự án;

+ Về thủ tục đất đai (giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Trong năm 2025 Công ty đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh Quy hoạch của dự án theo quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch từ năm 2023. Theo đó, số tiền sử dụng đất Công ty đóng bổ sung cho phần diện tích bị điều chỉnh quy hoạch là 15 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận điều chỉnh phù hợp với quy hoạch được duyệt của dự án.

• Về Quy hoạch

+ Dự án đã được phê duyệt quy hoạch theo các Quyết định số 3196/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải do UBND huyện Cát Hải phê duyệt; và được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 15/12/2023.

+ Năm 2025 Công ty không thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch thêm cho Dự án.

• Về cấp phép xây dựng

Công ty đã đạt được các văn bản liên quan tới hoạt động xây dựng bao gồm:

Văn bản 249/HĐXD-QLDA ngày 25/8/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo NCKT điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà.

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCCC số 952 ngày 21/4/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công An cho Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà.

+ Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 5/7/2023 của Sở Xây dựng Thành Phố Hải Phòng v/v xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà.

+ Văn bản 46/HĐXD-QLDA ngày 20/2/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo NCKT dự án đầu tư xây dựng Biệt thự song lập và nhà liền kề - phân khu A3, A4 thuộc dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà.

+ Văn bản 145/HĐXD-QLDA ngày 29/5/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo NCKT dự án đầu tư xây dựng Biệt thự song lập và nhà liền kề - phân khu B1, B3 thuộc dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà.

Các văn bản nêu trên đủ điều kiện để công ty triển khai xây dựng đối với hạ tầng kỹ thuật của dự án và một số lô biệt thự đã bán trong giai đoạn trước. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thiết kế đối với các sản phẩm còn lại của Dự án để thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và xin cấp phép đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định.

• Về tình hình đầu tư xây dựng:

Tổng chi phí xây lắp các hạng mục đã thực hiện tại dự án năm 2025 đạt 71 tỷ đồng, trong đó:

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật

San nền: Tiếp tục thi công san nền thêm theo tiến độ và lũy kế tới cuối năm đạt 80% khối lượng của hạng mục.

Đường giao thông: Tiếp tục thi công cấp phối đá dăm, thảm bê tông nhựa các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt.

Thoát nước mưa, thoát nước thải: Tiếp tục lắp đặt hố ga và ống cống, lũy kế đạt trên 90% khối lượng của hạng mục

Điện trung thế, điện hạ thế: Tiếp tục lắp đặt ống chờ trong Dự án; Hoàn thành kéo cáp điện ngoài Dự án, Hoàn thành lắp đặt đấu nối tủ điện xuất tuyến. Trạm biến áp: hoàn thành kéo cáp điện, lắp đặt và đấu nối.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành và đáp ứng tiến độ xin đủ điều kiện mở bán trong năm 2026.

+ Các công trình trên đất: Hoàn thành thi công hoàn thiện các căn biệt thự tại khu đã bán trước đó để bàn giao cho người mua nhà theo quy định.

Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025

• Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

• Ý kiến của Kiểm toán viên tại Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty: Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chinh kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

• Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

Lương Ban Tổng Giám đốc năm 2025:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương
1	Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	100%
2	Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	100%
3	Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng Giám đốc	100%
4	Vũ Nguyên Vũ	Tổng Giám đốc	
5	Nguyễn Đình Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	

Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)	Thực hiện
I	**Thù Lao HĐQT**			
1	**Từ ngày 01/01/2025 - 25/9/2025**			
	Dương Văn Mậu	Chủ tịch HĐQT	15.0000.000/tháng	100%
	Nguyễn Tuấn Hải	TV HĐQT	10.0000.000/tháng	100%
	Lê Văn Huy	TV HĐQT	10.0000.000/tháng	100%
	Nguyễn Đắc Trường	TV HĐQT	10.0000.000/tháng	100%
	Vũ Đức Thịnh	TV HĐQT	10.0000.000/tháng	100%
2	**Từ ngày 26/09/2025 - 31/12/2025**			
	Trần Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	15.0000.000/tháng	100%
	Phan Thanh Hải	TV HĐQT	10.0000.000/tháng	100%
	Vũ Nguyên Vũ	TV HĐQT	10.0000.000/tháng	100%

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)	Thực hiện
II	**Thù Lao Ban Kiểm soát**			
1	**Từ ngày 01/01/2025 - 25/9/2025**			
	Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	5.000.000/tháng	100%
	Vũ Mạnh Hùng	TV BKS	3.000.000/tháng	100%
	Vũ Thái Dương	TV BKS	3.000.000/tháng	100%
2	**Từ ngày 26/09/2025 - 31/12/2025**			
	Hoàng Thị Phương Thảo	Trưởng BKS	3.000.000/tháng	100%
	Phùng Mạnh Toàn	TV BKS	2.000.000/tháng	100%
	Hoàng Thị Lan Anh	TV BKS	2.000.000/tháng	100%

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối liên hệ có liên quan của Công ty	Nội dung, khối lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Là Công ty mẹ kể từ ngày 31/03/2022	1. Chi phí mua dịch vụ: 55.600.000 VND. 2. Chi phí lãi vay: 11.666.030.971 VND. 3. Vay bên liên quan: 373.579.679.343 VND 4. Khối lượng xây lắp hoàn thành: 53.244.937.918 VND. Tổng: 438.546.248.232 VND.
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Là công ty con của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Khối lượng xây lắp hoàn thành: 2.942.235.930 VND.
3	Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Là công ty con của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Chi phí thuê văn phòng: 1.766.291.436 VND.
4	Công ty CP thiết kế và nội thất Vinaconex	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (VCG), bên có liên quan của người nội bộ	Chi phí thi công, cải tạo sửa chữa văn phòng: 48.770.102 VND.
5	Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (VCG), bên có liên quan của người nội bộ	Chi phí mua dịch vụ: 110.609.002 VND.
6	Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	Là cổ đông lớn	1. Hợp đồng vay vốn: 24.200.000.000 VND 2. Chi phí lãi vay: 181.890.410 VND **Tổng: 24.381.890.410 VND**

Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 đã được đăng tải trên Website của Công ty.

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Công ty luôn thực hiện quản trị Công ty đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

Ý kiến của Công ty Kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo Tài chính năm 2025

Ý kiến của Công ty Kiểm toán

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

Báo cáo tài chính được kiểm toán

Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty ITC: **https://vinaconexitc.com.vn**

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex.

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2026

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Nguyên Vũ

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102675516
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-04-15 17:08:26
Foxit Reader Version: 10.0.1

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
& PHÁT TRIỂN DU LỊCH
VINACONEX

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

Trụ sở chính: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 024 625 116 66 / **Fax:** 024 628 168 45

Website: https://vinaconexitc.com.vn