

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)

W.S.D.N.

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	10-32

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

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,

Phường Láng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch ITC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch ITC.

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0102675516 ngày 07/03/2008.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0102675516, đăng ký thay đổi lần thứ 18, ngày 26/05/2026.

Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Trần Văn Chiến	Chủ tịch
Ông Phan Thanh Hải	Thành viên
Ông Vũ Nguyên Vũ	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Vũ Nguyên Vũ	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Thịnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hiền	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm ngày 25/05/2026)
Bà Lê Thị Tâm	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 25/05/2026)

Ban Kiểm soát

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Bà Hoàng Thị Phương Thảo	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Phùng Mạnh Toàn	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Ông Vũ Nguyên Vũ	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

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

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính tổng hợp

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng 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 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ

Số: 596 /BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch ITC**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch ITC, được lập ngày 10/08/2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán 06 tháng 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch ITC tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh VII.6 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty, trong đó mô tả sự không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tổng hợp này có đoạn Vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty đối với các Báo cáo tài chính tổng hợp này vào ngày 25/03/2026.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tổng hợp này có đoạn Vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty đối với các Báo cáo tài chính tổng hợp này vào ngày 22/07/2025.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Đỗ Thị Duyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

3642-2026-126-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.078.800.886.767	2.004.162.797.870
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.462.934.963	5.677.407.780
1. Tiền	111		25.462.934.963	5.677.407.780
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	38.940.820	38.909.020
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(227.120.603)	(227.152.403)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		97.861.123.586	88.380.863.245
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.852.709.959	2.026.003.881
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	21.207.501.234	11.505.335.717
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	75.925.912.393	75.974.523.647
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.785.828.020.152	1.737.766.608.038
1. Hàng tồn kho	141		1.785.828.020.152	1.737.766.608.038
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		169.609.867.246	172.299.009.787
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	16.544.458	16.544.458
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		161.034.119.335	163.723.261.876
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	8.559.203.453	8.559.203.453
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.499.238.138.565	3.428.814.388.306
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		168.396.115	1.221.935.059
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	168.396.115	1.221.935.059
II. Tài sản cố định	220		27.516.735.944	27.816.714.998
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.516.735.944	27.816.714.998
- Nguyên giá	222		34.334.592.184	33.984.592.184
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.817.856.240)	(6.167.877.186)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		349.002.850	349.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349.002.850)	(349.002.850)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.10	3.471.179.405.568	3.399.386.443.596
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3.471.179.405.568	3.399.386.443.596
IV. Tài sản dài hạn khác	270		373.600.938	389.294.653
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	354.585.553	370.279.268
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		19.015.385	19.015.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		5.578.039.025.332	5.432.977.186.176

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.142.484.517.467	3.927.701.733.530
I. Nợ ngắn hạn	310		2.812.026.667.691	2.498.512.466.370
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	134.711.753.076	250.490.191.264
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	35.558.939.279	2.937.881.953
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	180.282.000	180.282.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	342.848.846	337.215.148
5. Phải trả người lao động	315		265.219.329	533.076.832
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	46.541.493.711	43.860.009.328
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	1.693.176.129.873	1.648.318.616.219
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	900.533.883.110	551.139.075.159
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		716.118.467	716.118.467
II. Nợ dài hạn	330		1.330.457.849.776	1.429.189.267.160
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	1.330.457.849.776	1.429.189.267.160
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.435.554.507.865	1.505.275.452.646
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
2. Thặng dư vốn	412		6.327.375.763	6.327.375.763
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.842.625.777	4.842.625.777
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(686.980.474.870)	(617.259.530.089)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(617.259.530.089)	(539.811.126.962)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(69.720.944.781)	(77.448.403.127)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.578.039.025.332	5.432.977.186.176

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Hiền



Vũ Nguyễn Vũ

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	-	3.158.373.876
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	3.158.373.876
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	-	2.703.419.030
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	454.954.846
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	7.130.262	3.658.647
7. Chi phí tài chính	23	VI.5	59.370.648.129	85.800
Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.928.220.134	11.536.691.686
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(68.291.738.001)	(11.078.163.993)
10. Thu nhập khác	31	VI.7	-	479.429.315
11. Chi phí khác	32	VI.8	1.429.206.780	7.012.742
12. Lợi nhuận khác	40		(1.429.206.780)	472.416.573
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(69.720.944.781)	(10.605.747.420)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(69.720.944.781)	(10.605.747.420)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(332)	(51)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(332)	(51)

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(69.720.944.781)	(10.605.747.420)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.078.704	6.698.334
- Các khoản dự phòng	03		(31.800)	85.800
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(7.130.262)	(3.658.647)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(69.725.028.139)	(10.602.621.933)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.737.578.856)	12.673.586.912
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(48.061.412.114)	2.703.419.030
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		137.701.787.021	(272.982.673.602)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		15.693.715	2.094.618.943
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	(3.064.439.231)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.193.461.627	(269.178.109.881)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(245.078.455.273)	(143.663.851.930)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.130.262	3.658.647
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(245.071.325.011)	(143.660.193.283)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		503.810.214.418	642.959.854.779
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(253.146.823.851)	(228.946.823.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		250.663.390.567	414.013.030.928
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		19.785.527.183	1.174.727.764
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.677.407.780	601.327.524
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		25.462.934.963	1.776.055.288

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Hiền



Vũ Nguyên Vũ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch ITC.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516, đăng ký thay đổi lần thứ 18, ngày 26/05/2026, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 2.100.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 210.000.000 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: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách 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. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

Tại ngày 30/06/2026, số cán bộ nhân viên là: 08 người.

Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 08 người.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND").

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày Báo cáo tài chính

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15/11/2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Thông tư 99/2025/TT-BTC có thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong Báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số VII.5.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ theo quy định hiện hành. Tỷ giá ghi sổ được xác định theo phương pháp đích danh hoặc bình quân gia quyền.

Khi mua, bán ngoại tệ, tỷ giá áp dụng là tỷ giá quy định trong hợp đồng giữa Công ty và ngân hàng thương mại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng nơi mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng khó đòi không được đánh giá lại phần giá trị đã được dự phòng.

Trường hợp ngân hàng thương mại không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ phát sinh giao dịch, Công ty sử dụng một đồng tiền trung gian để quy đổi theo quy định hiện hành và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho các đối tượng sử dụng trên cơ sở mức độ sử dụng thực tế, định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc các tiêu thức phù hợp khác, bảo đảm phản ánh hợp lý và nhất quán chi phí nguyên liệu, vật liệu vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình**

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	7 năm
- Phương tiện vận tải	8 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	3 năm
- Tài sản cố định khác	3 năm

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

7. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa số đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

11. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

Tỷ lệ vốn hóa đối với các khoản vay chung được xác định theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay, trên cơ sở bình quân gia quyền chi phí đi vay của các khoản vay còn tồn tại trong kỳ. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là: ...%.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

14.2. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

15.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán BĐSĐT

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã hoàn thành và bàn giao bất động sản cho người mua, đồng thời chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch.

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng 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 các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

15.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;
- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.

Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.

Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.

Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;

Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	5.104.086	5.104.086
Tiền gửi không kỳ hạn	25.457.830.877	5.672.303.694
	25.462.934.963	5.677.407.780

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
CTN	1.828.825	(1.795.825)	1.828.825	(1.798.825)
HPG	229.131		229.131	
ITA	260.698.152	(224.266.152)	260.698.152	(224.266.152)
KDC	325.927		325.927	
SDT	1.284.226	(1.058.626)	1.284.226	(1.087.426)
VTV	1.695.162		1.695.162	
	266.061.423	(227.120.603)	266.061.423	(227.152.403)

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP 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	-
Khách hàng mua dự án Bất động sản	314.310.563	-	314.310.563	-
Khách hàng khác	276.043.020	-	449.336.942	-
	1.852.709.959	-	2.026.003.881	-

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mikgroup Việt Nam	12.453.600.000	-
Công ty Cổ phần tư vấn ĐTXD và Phát triển thương mại Việt Nam (CID)	2.669.572.927	2.669.572.927
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam - CDC	-	2.125.500.000
Công ty Cổ phần kiến trúc xây dựng TTA Partners	1.719.299.700	1.719.299.700
Người bán khác	4.365.028.607	4.990.963.090
	21.207.501.234	11.505.335.717

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
Bên khác				
Tạm ứng phục vụ công tác phát triển Dự án Cát Bà Amatina (*)	73.893.790.447	-	73.921.342.969	-
Ký quỹ ngắn hạn khác	-	-	-	-
Tạm ứng khác	22.000.000		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	885.121.946	-	906.180.678	-
	75.925.912.393	(1.125.000.000)	75.974.523.647	(1.125.000.000)

(*): Theo thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác phát triển ký ngày 01/07/2025 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, 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.

5.2. Dài hạn

Ký cược, ký quỹ (1)	168.396.115	-	1.221.935.059	-
	168.396.115	-	1.221.935.059	-

(1): Khoản đặt cọc thuê văn phòng với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

6. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.785.828.020.152	-	1.737.766.608.038	-
	1.785.828.020.152	-	1.737.766.608.038	-

(*): Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các phần thuộc Dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà
Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang 6 tháng đầu năm 2026: 27.931.516.282 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2026	142.472.400	206.530.450	349.002.850
Mua trong kỳ			-
Số dư 30/06/2026	-	142.472.400	206.530.450
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2026	142.472.400	206.530.450	349.002.850
Khấu hao trong kỳ			-
Số dư 30/06/2026	-	142.472.400	206.530.450
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	-	-	-

10. Tài sản dở dang dài hạn**10.1 Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu đô thị Cái Giá Cát Bà	3.471.179.405.568	3.471.179.405.568	3.399.386.443.596	3.399.386.443.596
	3.471.179.405.568	3.471.179.405.568	3.399.386.443.596	3.399.386.443.596

Công ty đã thế chấp 1 số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai thuộc 1 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 lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang 6 tháng đầu năm 2026 là: 86.506.273.169 VND

12. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	97.557.962.978	214.840.432.674
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	17.003.623.240	14.218.984.783
Khách hàng khác	20.150.166.858	21.430.773.807
	134.711.753.076	250.490.191.264

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

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,

Phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất nhà biệt thự BT4	2.937.881.953	2.937.881.953
Khách hàng mua bán nhà liền kề và biệt thự song lập A3	21.927.266.360	-
Khách hàng mua biệt thự B3	10.693.790.966	-
	35.558.939.279	2.937.881.953

14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	180.282.000	180.282.000
	180.282.000	180.282.000

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	(1.648.805.862)	-	-	(1.648.805.862)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.907.497.591)	-	-	(6.907.497.591)
Thuế thu nhập cá nhân	338.624.224	82.219.630	87.853.328	332.990.526
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076
Phí, lệ phí và các khoản khác	677.546	-	-	677.546
	(8.216.354.607)	82.219.630	87.853.328	(8.221.988.305)

15.1. Phải nộp

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập cá nhân	341.524.224	335.890.526
Thuế tài nguyên	647.076	647.076
Thuế bảo vệ môi trường và khác	677.546	677.546
	342.848.846	337.215.148

15.2. Phải thu

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	1.648.805.862	1.648.805.862
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.907.497.591	6.907.497.591
Thuế thu nhập cá nhân	2.900.000	2.900.000
	8.559.203.453	8.559.203.453

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

16. Chi phí phải trả**16.1. Ngắn hạn****Bên liên quan**

Chi phí lãi vay phải trả

Công ty TNHH Khu đông - Phú Quốc

Các bên khác

Chi phí lãi vay phải trả

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

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Công ty TNHH ACC Phú Cường

Các khoản phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
	-	181.890.410
	-	181.890.410
		42.062.458.716
	753.264.976	1.258.055.681
	38.187.587.471	40.804.403.035
	3.195.082.189	-
	4.405.559.075	1.615.660.202
	46.541.493.711	43.860.009.328

17. Phải trả khác**Ngắn hạn****Bên khác**

Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Thù lao phải trả HĐQT

Thù lao phải trả thành viên, HĐQT, BKS

Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam

Hợp đồng hợp tác đầu tư - Nợ gốc (i)

Hợp đồng hợp tác đầu tư - Chi phí sử dụng vốn (i)

Lãi chậm thanh toán

Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2, B3 thuộc dự án Khu đô thị

Cái Giá, Cát Bà

Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại Khu biệt thự Song lập/ liên kề

A3 thuộc dự án Cái Giá, Cát Bà

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng An Gia Việt Nam - Phải trả về

đặt cọc dự án chuyển nhượng bất động sản (ii)

Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	30/06/2026	01/01/2026
	21.163.958	18.278.544
	-	-
	2.869.852.000	2.549.020.000
	2.869.852.000	2.549.020.000
	958.636.596.757	899.265.916.828
	570.577.877.518	570.577.877.518
	277.139.726.027	277.139.726.027
	110.918.993.212	51.548.313.283
	57.112.225.546	60.051.472.186
	28.779.513.125	39.229.128.675
	644.298.013.998	644.298.013.998
	1.137.932.489	2.748.553.988
	1.693.176.129.873	1.648.318.616.219

(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/HĐHTĐT-VCCG-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 VII.6).

(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 m² 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

18. Vay và nợ thuê tài chính**18.1. Vay ngắn hạn**

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	442.640.235.410	24.200.000.000	373.594.807.953	93.245.427.457
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-			
Công ty TNHH ACC Phú Cường (1)	369.362.510.934	-	369.362.510.934	
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (2)	73.277.724.476	-	4.232.297.019	69.045.427.457
Vay ngắn hạn các bên liên quan				
Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	-	24.200.000.000	-	24.200.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	457.893.647.700	228.946.823.851	228.946.823.849	457.893.647.702
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Hội Sở Chính (3)	457.893.647.700	228.946.823.851	228.946.823.849	457.893.647.702
	900.533.883.110	253.146.823.851	602.541.631.802	551.139.075.159

(1) Bao gồm hai hợp đồng vay vốn giữa công ty TNHH ACC Phú Cường và công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch ITC (tên cũ là công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex). Hạn mức vay: 500.000.000.000 VNĐ. Mục đích vay để thực hiện các hoạt động của bên vay phù hợp với pháp luật và không gây ảnh hưởng đến lợi ích của bên cho vay. Thời hạn vay 6 tháng. Lãi suất 5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(2) Bao gồm các khế ước vay vốn giữa Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch ITC (tên cũ là công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex). Mục đích vay: Đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà và trả nợ ngân hàng. Lãi suất thay đổi theo từng lần thỏa thuận. Không có tài sản đảm bảo.

18.2. Vay dài hạn

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay dài hạn	1.788.351.497.476	228.946.823.851	130.215.406.465	1.887.082.914.862
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Hội Sở Chính (3)	1.788.351.497.476	228.946.823.851	130.215.406.465	1.887.082.914.862
Vay dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Hội Sở Chính (3)	457.893.647.700	228.946.823.851	228.946.823.849	457.893.647.702
	1.330.457.849.776			1.429.189.267.160

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

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(3) Bao gồm hai hợp đồng cấp tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch ITC (tên cũ là công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex) ký năm 2024. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà. Hạn mức vay lần lượt là 1.500.000.000.000 VNĐ và 2.800.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay từ ngày giải ngân đến hết 29/10/2027 và 31/12/2027, kỳ trả nợ 6 tháng/lần. Lãi suất áp dụng theo từng lần nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Tài sản đảm bảo khoản vay là quyền tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án, quyền sử dụng đất và Bất động sản thuộc một phần dự án Cái Giá - Cát Bà.

19. Vốn chủ sở hữu**Phụ lục số 02****19.1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty TNHH Imperia An Phú	24,16	507.431.550.000	24,16	507.431.550.000
Công Ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	24,50	514.500.000.000	24,50	514.500.000.000
Công Ty TNHH Kinh Doanh Quốc Tế Silver Field	22,50	472.500.000.000	22,50	472.500.000.000
Công Ty TNHH Sân Giao Dịch Bất Động Sản Hà Nội Anpha	23,06	484.301.060.000	23,06	484.301.060.000
Cổ đông khác	5,77	121.267.390.000	5,77	121.267.390.000
	100,00	2.100.000.000.000	100,00	2.100.000.000.000

19.2. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	210.000.000	210.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

20. 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 m².

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 30/06/2026 chi tiết tài sản và nợ phải trả của Hợp đồng hợp tác như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	30/06/2026	01/01/2026
A. Tài sản ngắn hạn	214.097.818.833	199.061.255.477
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.051.521.447	1.669.158.400
Các khoản phải thu ngắn hạn	83.119.572.167	86.318.215.445
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>1.826.003.881</i>	<i>1.826.003.881</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>8.340.659.774</i>	<i>11.505.335.717</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>74.778.912.393</i>	<i>74.812.879.728</i>
Hàng tồn kho	97.861.718.544	97.861.718.544
Tài sản ngắn hạn khác	8.239.002.794	11.386.159.207
<i>Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn</i>	<i>16.544.458</i>	<i>16.544.458</i>
<i>Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ</i>	<i>1.314.960.745</i>	<i>4.462.117.158</i>
<i>Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước</i>	<i>6.907.497.591</i>	<i>6.907.497.591</i>
B. Tài sản dài hạn	577.172.415	340.882.836
Tài sản dở dang dài hạn	255.304.964	-
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>255.304.964</i>	-
Tài sản dài hạn khác	321.867.451	340.882.836
Cộng Tài sản	214.674.991.248	199.402.138.313
C. Nợ phải trả	199.761.533.147	178.765.427.704
Nợ ngắn hạn	199.761.533.147	178.765.427.704
Phải trả người bán ngắn hạn	38.501.606.593	35.645.058.695
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	35.558.939.279	2.937.881.953
Phải trả người lao động	162.561.193	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	37.512.624.631	37.512.624.631
Phải trả ngắn hạn khác	87.309.682.984	101.953.743.958
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	716.118.467	716.118.467
Cộng Nợ phải trả	199.761.533.147	178.765.427.704

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
---------------------------------	---------------------------------

Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	3.158.373.876
-----------------------------------	---	---------------

-	3.158.373.876
---	----------------------

3. Giá vốn hàng bán

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
---------------------------------	---------------------------------

Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	2.703.419.030
---------------------------------	---	---------------

-	2.703.419.030
---	----------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi	7.130.262	3.658.647
	7.130.262	3.658.647

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi chậm thanh toán	59.370.679.929	-
Hoàn nhập trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(31.800)	85.800
	59.370.648.129	85.800

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	1.400.995.416	5.616.081.784
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.527.481	35.198.737
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.078.704	6.698.334
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.040.065.690	3.553.375.581
Chi phí bằng tiền khác	6.478.552.843	2.322.337.250
	8.928.220.134	11.536.691.686

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	479.429.315
	-	479.429.315

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản bị phạt	11.288.214	-
Các khoản khác	-	7.012.742
Chi phí sửa chữa khắc phục thiệt hại sau bão số 3	1.417.918.566	
	1.429.206.780	7.012.742

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nhân công	1.400.995.416	5.616.081.784
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.078.704	6.698.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.040.065.690	3.553.375.581
Chi phí khác bằng tiền	6.484.080.324	2.360.535.987
	8.928.220.134	11.536.691.686

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**10.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(69.720.944.781)	(10.605.747.420)
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	(13.944.188.956)	(2.121.149.484)
Thu nhập không chịu thuế ()	-	-
Chi phí không được khấu trừ	2.257.643	92.440.942
Dự phòng thiếu (thừa) của các năm trước	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận	13.941.931.313	2.028.708.542
	-	-

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	(69.720.944.781)	(10.605.747.420)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(69.720.944.781)	(10.605.747.420)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	210.000.000	210.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(332)	(51)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công Ty TNHH Imperia An Phú	Cổ đông lớn
Công Ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	Cổ đông lớn
Công Ty TNHH Kinh Doanh Quốc Tế Silver Field	Cổ đông lớn
Công Ty TNHH Sân Giao Dịch Bất Động Sản Hà Nội Anpha	Cổ đông lớn
Ông Vũ Nguyên Vũ	Đại diện pháp luật là Tổng Giám đốc Công ty, Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT
Ông Phan Thanh Hải	Thành viên HĐQT
Bà Hoàng Thị Phương Thảo	Trưởng BKS
Bà Hoàng Thị Lan Anh	Thành viên BKS
Ông Phùng Mạnh Toàn	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Hiền	Kế toán trưởng

2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

<u>Bên liên quan/ Nội dung</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u>
Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc		
Trả nợ gốc vay	24.200.000.000	-
Lãi vay phải trả	592.739.726	-
Lãi vay đã trả	774.630.136	-

2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

<u>Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</u>
Thu nhập của HĐQT	210.000.000	983.175.000
Thu nhập của Ban Giám đốc	-	842.100.000
Thu nhập Ban kiểm soát	42.000.000	66.000.000

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

Phụ lục số 03

5. Những thông tin khác

Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/6/2026, Công ty tiếp tục bị lỗ 69.720.944.781 đồng, khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2026 là 686.980.474.870 đồng. Tại ngày 30/06/2026, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 733.225.780.924 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 494.349.668.500 đồng) cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo trả các khoản nợ vay đến hạn theo đúng lịch trả nợ, chưa có tình trạng chậm trả các khoản nợ đến hạn. 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. Ngày 26/06/2026, Công ty đã ký với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam 3 văn bản thỏa thuận về việc cho Công ty được gia hạn thanh toán toàn bộ các khoản nợ đến hạn đến ngày 26/08/2026. Ngày 06/07/2026, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đã phát hành 3 phụ lục sửa đổi thư bảo lãnh đã phát hành ngày 16/07/2025 để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành đến hết ngày 06/09/2026. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh và lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DULỊCH ITCTầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính tổng hợp**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 01**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026	32.345.017.445	151.818.182	864.483.460	339.331.157	283.941.940	33.984.592.184
Mua trong kỳ			350.000.000			350.000.000
Số dư 30/06/2026	32.345.017.445	151.818.182	1.214.483.460	339.331.157	283.941.940	34.334.592.184
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2026	4.528.302.447	151.818.182	864.483.460	339.331.157	283.941.940	6.167.877.186
Khấu hao trong kỳ	646.900.350		3.078.704			649.979.054
Số dư 30/06/2026	5.175.202.797	151.818.182	867.562.164	339.331.157	283.941.940	6.817.856.240
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	27.816.714.998	-	-	-	-	27.816.714.998
Tại ngày 30/06/2026	27.169.814.648	-	346.921.296	-	-	27.516.735.944
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng						1.946.047.138

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

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,

Phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 02**19. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2025	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
Lãi/(lỗ) trong kỳ					(10.605.747.420)	(10.605.747.420)
Số dư 30/06/2025	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(550.416.843.153)	1.572.118.139.582
Số dư 01/01/2026	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(617.259.530.089)	1.505.275.452.646
Lãi/(lỗ) trong kỳ					(69.720.944.781)	(69.720.944.781)
Số dư 30/06/2026	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(686.980.474.870)	1.435.554.507.865

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

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ,
Phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 03

5. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025			Chênh lệch
Khoản mục	Mã số	Số trình bày lại	Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	
5.1. Báo cáo tình hình tài chính						
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	180.282.000				180.282.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.648.318.616.219	Phải trả ngắn hạn khác	319	1.648.498.898.219	(180.282.000)

