

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

*Quý 3/2026*

Hà Nội, 10/2026

Mẫu số B 01 - DN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>2.191.355.616.769</b> | <b>2.004.162.797.870</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | V.1         | <b>6.760.691.840</b>     | <b>5.677.407.780</b>     |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 6.760.691.840            | 5.677.407.780            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | V.2         | <b>38.894.620</b>        | <b>38.909.020</b>        |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | 266.061.423              | 266.061.423              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        |             | (227.166.803)            | (227.152.403)            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>101.379.979.382</b>   | <b>88.380.863.245</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 1.853.476.111            | 2.026.003.881            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 24.725.590.878           | 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)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | V.7         | <b>1.909.900.087.872</b> | <b>1.737.766.608.038</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 1.909.900.087.872        | 1.737.766.608.038        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>173.275.963.055</b>   | <b>172.299.009.787</b>   |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | V.11        | 406.721                  | 16.544.458               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 164.716.352.881          | 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>4.099.905.009.006</b> | <b>3.428.814.388.306</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>600.168.396.115</b>   | <b>1.221.935.059</b>     |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn           | 212        | V.4         | 600.000.000.000          | -                        |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | V.5         | 168.396.115              | 1.221.935.059            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>27.178.702.433</b>    | <b>27.816.714.998</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.8         | <b>27.178.702.433</b>    | <b>27.816.714.998</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 34.334.592.184           | 33.984.592.184           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (7.155.889.751)          | (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)            |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>250</b> | V.10        | <b>3.471.781.467.780</b> | <b>3.399.386.443.596</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        |             | 3.471.781.467.780        | 3.399.386.443.596        |
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>270</b> |             | <b>776.442.678</b>       | <b>389.294.653</b>       |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | V.11        | 757.427.293              | 370.279.268              |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 272        |             | 19.015.385               | 19.015.385               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>280</b> |             | <b>6.291.260.625.775</b> | <b>5.432.977.186.176</b> |

Mẫu số B 01 - DN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>4.889.238.259.790</b> | <b>3.927.701.733.530</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>2.914.145.984.453</b> | <b>2.498.512.466.370</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.12        | 137.302.764.813          | 250.490.191.264          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.13        | 58.517.024.165           | 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        | 343.441.554              | 337.215.148              |
| 5. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 254.746.995              | 533.076.832              |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | V.16        | 99.771.831.938           | 43.860.009.328           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 320        | V.17        | 1.091.525.891.411        | 1.648.318.616.219        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 321        | V.18        | 1.525.533.883.110        | 551.139.075.159          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 323        |             | 716.118.467              | 716.118.467              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>1.975.092.275.337</b> | <b>1.429.189.267.160</b> |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 339        | V.18        | 1.975.092.275.337        | 1.429.189.267.160        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>1.402.022.365.985</b> | <b>1.505.275.452.646</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 2.100.000.000.000        | 2.100.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 2.100.000.000.000        | 2.100.000.000.000        |
| 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        |             | (720.512.616.750)        | (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       |             | (103.253.086.661)        | (77.448.403.127)         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>6.291.260.625.775</b> | <b>5.432.977.186.176</b> |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Nguyên Vũ

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU  
LỊCH ITC  
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITC,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0102675516  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location here  
Date: 2026-10-20 15:19:02  
Foxit Reader Version: 10.0.1

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
Quý 3/2026

| Chỉ tiêu                                                            | Mã số | Thuyết minh | Quý 3            |                  | Lũy kế năm 2026   |                  |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                                                     |       |             | Năm 2026         | Năm 2025         | Năm 2026          | Năm 2025         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | V1.1        | -                | -                | -                 | 3.158.373.876    |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 02    | V1.2        | -                | -                | -                 | -                |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)          | 10    |             | -                | -                | -                 | 3.158.373.876    |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                 | 11    | V1.3        | -                | -                | -                 | 2.703.419.030    |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)            | 20    |             | -                | -                | -                 | 454.954.846      |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư                    | 21    |             | -                | -                | -                 | -                |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 22    | V1.4        | 3.153.358        | 23.341.223       | 10.283.620        | 26.999.870       |
| 8. Chi phí hoạt động tài chính                                      | 23    | V1.5        | 29.120.642.008   | (116.200)        | 88.491.290.137    | (30.400)         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                         | 24    |             | -                | -                | -                 | -                |
| 9. Chi phí bán hàng                                                 | 25    |             | -                | -                | -                 | -                |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    | V1.6        | 4.259.347.730    | 12.166.254.161   | 13.187.567.864    | 23.702.945.847   |
| 11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)} | 30    |             | (33.376.836.380) | (12.142.796.738) | (101.668.574.381) | (23.220.960.731) |
| 12. Thu nhập khác                                                   | 31    | V1.7        | 500              | 19.365.414       | 500               | 498.794.729      |
| 13. Chi phí khác                                                    | 32    | V1.8        | 155.306.000      | -                | 1.584.512.780     | 7.012.742        |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |             | (155.305.500)    | 19.365.414       | (1.584.512.280)   | 491.781.987      |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                    | 50    |             | (33.532.141.880) | (12.123.431.324) | (103.253.086.661) | (22.729.178.744) |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    |             | -                | -                | -                 | -                |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |             | -                | -                | -                 | -                |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)          | 60    |             | (33.532.141.880) | (12.123.431.324) | (103.253.086.661) | (22.729.178.744) |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                        | 70    |             | (160)            | (58)             | (492)             | (108)            |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                      | 71    |             | (160)            | (58)             | (492)             | (108)            |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền



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

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITC  
DN: C=VN, S=Thành phố  
Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN DU LỊCH ITC,  
OID.0.9.2342.19200300.100  
.1.1=MST:0102675516  
Reason: I am the author of  
this document  
Location: your signing  
location here  
Date: 2026-10-20 15:19:34  
Foxit Reader Version: 10.0.1

Vũ Nguyên Vũ

Mẫu số B 03 - DN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                          | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |       |             |                              |                              |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                           | 01    |             | (103.253.086.661)            | (22.729.178.744)             |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                       |       |             |                              |                              |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                          | 02    |             | 17.662.040                   | 8.354.907                    |
| - Các khoản dự phòng                                              | 03    |             | 14.400                       | (30.400)                     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                          | 05    |             | (10.283.620)                 | -                            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động  | 08    |             | (103.245.693.841)            | (22.720.854.237)             |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                   | 09    |             | (612.938.668.198)            | 21.323.220.876               |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                         | 10    |             | (172.133.479.834)            | 2.703.419.030                |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay)                | 11    |             | (538.602.450.889)            | 557.891.547.640              |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                  | 12    |             | (371.010.288)                | 10.428.413.087               |
| - Chi phí đi vay đã trả                                           | 14    |             | (20.158.838.979)             | (94.474.935.301)             |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                     | 20    |             | (1.447.450.142.029)          | 475.150.811.095              |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |       |             |                              |                              |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21    |             | (71.774.673.659)             | (242.953.523.561)            |
| 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27    |             | 10.283.620                   | -                            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                         | 30    |             | (71.764.390.039)             | (242.953.523.561)            |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |       |             |                              |                              |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                             | 33    |             | 1.773.444.639.979            | 642.959.854.779              |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                            | 34    |             | (253.146.823.851)            | (562.749.930.447)            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                      | 40    |             | 1.520.297.816.128            | 80.209.924.332               |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                    | 50    |             | 1.083.284.060                | 312.407.211.866              |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                   | 60    |             | 5.677.407.780                | 601.327.524                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                  | 70    |             | 6.760.691.840                | 313.008.539.390              |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

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 30/09/2026

**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 Bà, 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 Bà, 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 30/09/2026, số cán bộ nhân viên là: 09 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.

**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.

**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.

#### **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

|                       | 30/09/2026           | 01/01/2026           |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt              | 5.104.086            | 5.104.086            |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 6.755.587.754        | 5.672.303.694        |
|                       | <b>6.760.691.840</b> | <b>5.677.407.780</b> |

**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**

Quý 3/2026

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

|     | 30/09/2026         |                      | 01/01/2026         |                      |
|-----|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|     | Giá gốc            | Giá trị dự phòng     | Giá gốc            | Giá trị dự phòng     |
| CTN | 1.828.825          | (1.798.825)          | 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          | (1.101.826)          | 1.284.226          | (1.087.426)          |
| VTV | 1.695.162          |                      | 1.695.162          |                      |
|     | <b>266.061.423</b> | <b>(227.166.803)</b> | <b>266.061.423</b> | <b>(227.152.403)</b> |

**3. Phải thu của khách hàng**

|                                                | 30/09/2026           |                  | 01/01/2026           |                  |
|------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                |                      |                  |                      |                  |
| 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                                | 276.809.172          | -                | 449.336.942          | -                |
|                                                | <b>1.853.476.111</b> | <b>-</b>         | <b>2.026.003.881</b> | <b>-</b>         |

**4. Trả trước cho người bán**

|                                                                     | 30/09/2026             | 01/01/2026            |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                     |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Mikgroup Việt Nam                          | 16.787.042.408         | -                     |
| 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                                                      | 3.549.675.843          | 4.990.963.090         |
|                                                                     | <b>24.725.590.878</b>  | <b>11.505.335.717</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                                      |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Mikgroup Việt Nam (i)                      | 600.000.000.000        | -                     |
|                                                                     | <b>600.000.000.000</b> | <b>-</b>              |

(i): Tạm ứng hợp đồng chia khóa trao tay cho công trình tại ô đất KS09 theo hợp đồng số 578/2026/HDCKTT/ITC-MIK

**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**  
Quý 3/2026**5. Phải thu khác**

|                                                          | 30/09/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                          | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng       | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng       |
| <b>5.1. Ngắn hạn</b>                                     |                       |                        |                       |                        |
| <b>Bên khác</b>                                          |                       |                        |                       |                        |
| Tạm ứng phục vụ công tác phát triển Dự án Cát Bà Amatina | 73.915.790.447        | -                      | 73.921.342.969        | -                      |
| 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                         | 863.121.946           | -                      | 906.180.678           | -                      |
|                                                          | <b>75.925.912.393</b> | <b>(1.125.000.000)</b> | <b>75.974.523.647</b> | <b>(1.125.000.000)</b> |
| <b>5.3. Dài hạn</b>                                      |                       |                        |                       |                        |
| Ký cược, ký quỹ (1)                                      | 168.396.115           | -                      | 1.221.935.059         | -                      |
|                                                          | <b>168.396.115</b>    | <b>-</b>               | <b>1.221.935.059</b>  | <b>-</b>               |

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

**6. Nợ xấu**

|                            | 30/09/2026           |                        | 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        | -                      |
|                            | <b>1.125.000.000</b> | <b>-</b>               | <b>1.125.000.000</b> | <b>-</b>               |

**7. Hàng tồn kho**

|                          | 30/09/2026               |          | 01/01/2026               |          |
|--------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                          | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Chi phí SXKD dở dang (*) | 1.909.900.087.872        | -        | 1.737.766.608.038        | -        |
|                          | <b>1.909.900.087.872</b> | <b>-</b> | <b>1.737.766.608.038</b> | <b>-</b> |

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

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình****Phụ lục số 01****10. Tài sản dở dang dài hạn****10.1 Xây dựng cơ bản dở dang**

|                                 | 30/09/2026               |                          | 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 | 3.471.781.467.780        | 3.471.781.467.780        | 3.399.386.443.596        | 3.399.386.443.596        |
|                                 | <b>3.471.781.467.780</b> | <b>3.471.781.467.780</b> | <b>3.399.386.443.596</b> | <b>3.399.386.443.596</b> |

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các phần thuộc Dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà

**12. Phải trả người bán****Ngắn hạn**

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

Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng

Khách hàng khác

30/09/2026

01/01/2026

101.006.787.659 214.840.432.674

15.654.610.700 14.218.984.783

20.641.366.454 21.430.773.807

**137.302.764.813 250.490.191.264****13. Người mua trả tiền trước****Ngắn hạn****Bên khác**

Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất nhà biệt thự BT4

Khách hàng mua bán nhà liền kề và biệt thự song lập A3

Khách hàng mua biệt thự B3

30/09/2026

01/01/2026

2.937.881.953 2.937.881.953

41.988.143.517 -

13.590.998.695 -

**58.517.024.165 2.937.881.953****14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận**

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

30/09/2026

01/01/2026

180.282.000 180.282.000

**180.282.000 180.282.000****15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                               | 30/09/2026             | 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         | 339.216.932            | 100.481.466          | 106.707.872          | 332.990.526            |
| Thuế tài nguyên               | 647.076                | -                    | -                    | 647.076                |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | 677.546                | -                    | -                    | 677.546                |
|                               | <b>(8.215.761.899)</b> | <b>(136.533.356)</b> | <b>(130.306.950)</b> | <b>(8.221.988.305)</b> |

**15.1. Phải nộp**

Thuế thu nhập cá nhân

30/09/2026

01/01/2026

342.116.932 335.890.526

**343.441.554 337.215.148****15.2. Phải thu**

Thuế GTGT phải nộp

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập cá nhân

30/09/2026

01/01/2026

1.648.805.862 1.648.805.862

6.907.497.591 6.907.497.591

2.900.000 2.900.000

**8.559.203.453 8.559.203.453**

## 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

Công ty cổ phần Đầu tư Mai Linh

Các khoản phải trả khác

30/09/2026

01/01/2026

181.890.410

181.890.410

99.771.831.938

42.062.458.716

815.852.783

1.258.055.681

85.087.157.391

40.804.403.035

8.105.410.947

-

602.739.725

5.160.671.092

1.615.660.202

99.771.831.938

43.860.009.328

## 17. Phải trả khác

## Ngắn hạn

## Bên khác

Tài sản thừa chờ giải quyết

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

30/09/2026

01/01/2026

25.831.388

18.278.544

2.974.852.000

2.549.020.000

2.974.852.000

2.549.020.000

367.598.353.586

899.265.916.828

220.246.918.122

570.577.877.518

136.982.666.609

277.139.726.027

10.368.768.855

51.548.313.283

57.112.225.546

60.051.472.186

18.046.943.250

39.229.128.675

644.298.013.998

644.298.013.998

1.469.671.643

2.906.785.988

1.091.525.891.411

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.

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

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

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

|                                                                 | 30/09/2026               | Giảm                   | Tăng                     | 01/01/2026             |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                             | <b>1.067.640.235.410</b> | <b>24.200.000.000</b>  | <b>998.594.807.953</b>   | <b>93.245.427.457</b>  |
| <b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>                            | -                        |                        |                          |                        |
| Công ty TNHH ACC Phú Cường (1)                                  | 493.700.000.000          | -                      | 493.700.000.000          |                        |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (2)    | 73.940.235.410           | -                      | 4.894.807.953            | 69.045.427.457         |
| Công ty CP đầu tư Mai Linh                                      | 500.000.000.000          |                        | 500.000.000.000          |                        |
| <b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>                           |                          |                        |                          |                        |
| Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc                                | -                        | 24.200.000.000         | -                        | 24.200.000.000         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                  | <b>457.893.647.700</b>   | <b>228.946.823.851</b> | <b>228.946.823.849</b>   | <b>457.893.647.702</b> |
| 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        |
|                                                                 | <b>1.525.533.883.110</b> | <b>253.146.823.851</b> | <b>1.227.541.631.802</b> | <b>551.139.075.159</b> |

(1) Bao gồm vay vốn giữa công ty TNHH ACC Phú Cường; Công ty CP Đầu tư Mai Linh 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 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.

(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.

**18.2. Vay dài hạn**

|                                                                 | 30/09/2026               | Giảm                   | Tăng                   | 01/01/2026               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Vay dài hạn</b>                                              | <b>2.432.985.923.037</b> | <b>228.946.823.851</b> | <b>774.849.832.026</b> | <b>1.887.082.914.862</b> |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Hội Sở Chính (3) | 2.432.985.923.037        | 228.946.823.851        | 774.849.832.026        | 1.887.082.914.862        |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                  |                          |                        |                        |                          |
| 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          |
|                                                                 | <b>1.975.092.275.337</b> |                        |                        | <b>1.429.189.267.160</b> |

(3) Theo 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). Mục đích vay: Đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà. Hạn mức vay là 6.000.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay từ ngày giải ngân đến hết 31/12/2033. 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

|                                                      | 30/09/2026    |                          | 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          |
|                                                      | <b>100,00</b> | <b>2.100.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>2.100.000.000.000</b> |

## 19.2. Cổ phiếu

|                                        | 30/09/2026  | 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      |

## 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<br>30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến<br>30/09/2025 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | -                               | 3.158.373.876                   |
|                                   | <b>-</b>                        | <b>3.158.373.876</b>            |

## 3. Giá vốn hàng bán

|                                 | Từ 01/01/2026 đến<br>30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến<br>30/09/2025 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | -                               | 2.703.419.030                   |
|                                 | <b>-</b>                        | <b>2.703.419.030</b>            |

**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**  
Quý 3/2026**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi

| <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 10.283.620                              | 26.999.870                              |
| <b>10.283.620</b>                       | <b>26.999.870</b>                       |

**5. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính

Hoàn nhập trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

| <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 88.491.275.737                          | -                                       |
| 14.400                                  | (30.400)                                |
| <b>88.491.290.137</b>                   | <b>(30.400)</b>                         |

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

Chi phí nhân viên quản lý

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

Chi phí khấu hao TSCĐ

Chi phí - Thuế, phí và lệ phí

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

| <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2.216.027.726                           | 8.100.159.527                           |
| 12.758.432                              | 39.607.454                              |
| 17.662.040                              | 8.354.907                               |
| -                                       | 3.000.000                               |
| 1.415.975.044                           | 4.395.381.796                           |
| 9.525.144.622                           | 11.156.442.163                          |
| <b>13.187.567.864</b>                   | <b>23.702.945.847</b>                   |

**7. Thu nhập khác**

Tiền phạt vi phạm hợp đồng

Thu khác

| <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| -                                       | 498.794.729                             |
| 500                                     |                                         |
| <b>500</b>                              | <b>498.794.729</b>                      |

**8. Chi phí khác**

Các khoản bị phạt

Các khoản khác

Chi phí sửa chữa khắc phục thiệt hại sau bão số 3

| <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 166.594.214                             | -                                       |
| -                                       | 7.012.742                               |
| 1.417.918.566                           |                                         |
| <b>1.584.512.780</b>                    | <b>7.012.742</b>                        |

**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**  
Quý 3/2026**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Chi phí nhân công                | 2.216.027.726                           | 8.100.159.527                           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 17.662.040                              | 8.354.907                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.415.975.044                           | 4.395.381.796                           |
| Chi phí khác bằng tiền           | 9.537.903.054                           | 11.199.049.617                          |
|                                  | <b>13.187.567.864</b>                   | <b>23.702.945.847</b>                   |

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

|                                              | <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                 | (103.253.086.661)                       | (22.729.178.744)                        |
| Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành | 33.318.843                              | 92.440.942                              |
| Chi phí không được khấu trừ                  | -                                       | -                                       |

**11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                | <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/09/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/09/2025</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế                       | (103.253.086.661)                       | (22.729.178.744)                        |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông       | (103.253.086.661)                       | (22.729.178.744)                        |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 210.000.000                             | 210.000.000                             |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>       | <b>(492)</b>                            | <b>(108)</b>                            |

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

**2. 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.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**3.1. Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công Ty TNHH Imperia An Phú  
Công Ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc  
Công Ty TNHH Kinh Doanh Quốc Tế Silver Field  
Công Ty TNHH Sân Giao Dịch Bất Động Sản Hà Nội Anpha

Ông Vũ Nguyên Vũ

Ông Trần Văn Chiến

Ông Phan Thanh Hải

Bà Hoàng Thị Phương Thảo

Bà Hoàng Thị Lan Anh

Ông Phùng Mạnh Toàn

Bà Nguyễn Thị Hiền

**Mối quan hệ**

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Đại diện pháp luật là Tổng Giám đốc

Công ty, Thành viên HĐQT

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT

Trưởng BKS

Thành viên BKS

Thành viên BKS

Kế toán trưởng

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

**Bên liên quan/ Nội dung**

**Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026**      **Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025**

**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

-

**3.3. 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.

**3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**

**Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS**

**Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026**      **Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025**

Thu nhập của HĐQT

315.000.000

983.175.000

Thu nhập của Ban Giám đốc

-

842.100.000

Thu nhập Ban kiểm soát

63.000.000

66.000.000

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

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa 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.

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Phạm Thị Thu Hương**

**Nguyễn Thị Hiền**

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

**Tổng Giám đốc**

**Vũ Nguyên Vũ**

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITC  
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH ITC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST: 0102675516  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2026-10-20 15:20:39  
Foxit Reader Version: 10.0.1

**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**

Quý 3/2026

**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                  |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                    |                                 |                      |                    |                       |
| 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           |
| <b>Số dư 30/09/2026</b>       | <b>32.345.017.445</b>  | <b>151.818.182</b> | <b>1.214.483.460</b>            | <b>339.331.157</b>   | <b>283.941.940</b> | <b>34.334.592.184</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                    |                                 |                      |                    |                       |
| 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             | 970.350.525            |                    | 17.662.040                      |                      |                    | 988.012.565           |
| <b>Số dư 30/09/2026</b>       | <b>5.498.652.972</b>   | <b>151.818.182</b> | <b>882.145.500</b>              | <b>339.331.157</b>   | <b>283.941.940</b> | <b>7.155.889.751</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                    |                                 |                      |                    |                       |
| Tại ngày 01/01/2026           | 27.816.714.998         | -                  | -                               | -                    | -                  | 27.816.714.998        |
| Tại ngày 30/09/2026           | 26.846.364.473         | -                  | 332.337.960                     | -                    | -                  | 27.178.702.433        |

**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  
Quý 3/2026

**Phụ lục số 02**

**19. Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                         | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn         | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Quỹ khác<br>thuộc vốn chủ<br>sở hữu | LNST thuế chưa<br>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        |
| Tăng vốn trong kỳ       |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ       |                           |                      |                          |                                     | (22.729.178.744)            | (22.729.178.744)         |
| Tăng khác               |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Giảm vốn trong kỳ       |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Phân phối lợi nhuận     |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Giảm khác               |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| <b>Số dư 30/09/2025</b> | <b>2.100.000.000.000</b>  | <b>6.327.375.763</b> | <b>11.364.981.195</b>    | <b>4.842.625.777</b>                | <b>(562.540.274.477)</b>    | <b>1.559.994.708.258</b> |
| 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        |
| Tăng vốn trong kỳ       |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ       |                           |                      |                          |                                     | (103.253.086.661)           | (103.253.086.661)        |
| Tăng khác               |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Giảm vốn trong kỳ       |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Phân phối lợi nhuận     |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| Giảm khác               |                           |                      |                          |                                     |                             |                          |
| <b>Số dư 30/09/2026</b> | <b>2.100.000.000.000</b>  | <b>6.327.375.763</b> | <b>11.364.981.195</b>    | <b>4.842.625.777</b>                | <b>(720.512.616.750)</b>    | <b>1.402.022.365.985</b> |