

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ  
ĐIỆN LỰC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 33 /CV-EIN

TP. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư – Thương mại – Dịch vụ Điện lực (EIN) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: EIN
- Địa chỉ: 04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02822152585
- Email: [info@ecinvest.vn](mailto:info@ecinvest.vn) Website: [www.ecinvest.vn](http://www.ecinvest.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC 2025
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán 2025):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/3/2026 tại đường dẫn: [www.ecinvest.vn](http://www.ecinvest.vn)

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC /2025
- Văn bản giải trình

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Hoàng Thụy Hùng*



No: 33/EIN-KT

HCMC, date 31 month 3 year 2026

## PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENT

*To: Ha Noi Stock Exchange*

In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Power Investment – Trade - Service Joint Stock Company (EIN) announces its financial statements (QFS) for 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Organization name:

- Stock code: EIN
- Address: No. 04 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City.
- Tel: 028 22152585
- Email: [info@ecinvest.vn](mailto:info@ecinvest.vn) Website: [www.ecinvest.vn](http://www.ecinvest.vn)

2. Contents of disclosed information:

- Financial Statement 2025
  - Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units);
  - Consolidated financial statements (the listed company has subsidiaries);
  - Group Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems).

- Circumstances requiring explanation:

+ The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited):

Yes  No

Explanation document provided, tick yes:

Yes  No

+ The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (applicable to the audited financial statements for 2025):

Yes  No

Explanation document provided, tick yes:

Yes  No



+ The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:

Yes

No

Explanation document provided, tick yes:

Yes

No

+ The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:

Yes

No

Explanation document provided, tick yes:

Yes

No

This information has been disclosed on the company website on 31/03/2026 at the following link: [www.ecinvest.vn](http://www.ecinvest.vn)

**Attached documents:**

- Quarterly Financial Statements for 2025
- Explanatory document

**ON BEHALF OF THE ORGANIZATION**

Legal Representative /

Authorized Person for Information Disclosure  
(Signature, full name, title and company seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Hoàng Huy Hùng*





Member of MSI Global Alliance

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ  
ĐIỆN LỰC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**

29 Võ Thị Sáu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 04
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	05 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 41



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### I. CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực có tên giao dịch là Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company và tên viết tắt là ECINVEST được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0305128163 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 9 vào ngày 02 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 841.000.000.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 454.071.610.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM.  
Địa chỉ giao dịch : 67 Năm Châu, phường Bảy Hiền, TP. HCM.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, thương mại.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:

Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);

Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);

Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế;

Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kho bãi;

Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; tư vấn đấu thầu;

Cho thuê văn phòng, kho bãi. Kinh doanh dịch vụ vui chơi (không hoạt động tại trụ sở)

Đại lý bảo hiểm, đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý bán vé máy bay;

Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;

Bán buôn khác.

#### 4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
<i>Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt</i>	<i>Tầng 2, Toà nhà BTJ, 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, phường Tân Định, TP. HCM</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ
<i>Khách sạn Du lịch Điện lực</i>	<i>Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM.</i>
<i>Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu</i>	<i>Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu., TP. HCM.</i>
<i>Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai</i>	<i>Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM.</i>

*Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội (hạch toán độc lập)* *Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.*

*Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Ninh Thuận* *142/2/7 Trịnh Hoài Đức, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hoà.*

## II. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

## III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

### Hội đồng Quản trị

Ông	MAI VĂN TOÀN	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 11/06/2025
Ông	BÙI TUẤN ANH	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025
		Thành viên	
Ông	PHẠM MINH KHÁNH	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025
Ông	PHÙNG HOÀI NGỌC	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025
Ông	TRẦN NGỌC THẮNG	Thành viên	
Ông	VŨ XUÂN LAI	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11/06/2025
Ông	NGUYỄN VĂN HIẾU	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025

### Ban Kiểm soát

Ông	NGUYỄN TRỌNG LÂM	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 11/06/2025
Bà	LÊ NGỌC QUỲNH	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025
Bà	TRẦN THỊ MỸ KIỀU	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11/06/2025
Bà	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11/06/2025
Bà	NGUYỄN THỊ CẨM HÀ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025
Ông	NGUYỄN LONG HÙNG	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025

### Ban Tổng Giám đốc

Ông	VŨ XUÂN LAI	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/06/2025 (*)
Ông	HOÀNG HUY HÙNG	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11/06/2025
Ông	TRẦN NGỌC THẮNG	Giám đốc Chi nhánh Hà Nội	

(\*) Hiện tại thủ tục thay đổi Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật mới của Công ty vẫn chưa hoàn tất và chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Do đó, ông Hoàng Huy Hùng vẫn đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc và người đại diện pháp luật của Công ty.

### Kế toán trưởng

Bà LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

### Đại diện pháp luật

Ông HOÀNG HUY HÙNG

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

## IV. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất này;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

## **VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 24 tháng 03 năm 2026

**TM. Ban Tổng Giám đốc**



**Tổng Giám đốc**  
**HOÀNG HUY HÙNG**



Số: 424... /BCKT-TC/2026/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, và Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực, được lập ngày 24/03/2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

**Phó Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Thị Tuyết**

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**Kiểm toán viên**

**Võ Thị Mỹ Hương**

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>848.131.703.330</b>	<b>899.511.361.955</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>863.371.127</b>	<b>278.523.477</b>
Tiền	111		863.371.127	278.523.477
Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>766.668.321.321</b>	<b>787.419.562.034</b>
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(29.644.629.590)	(8.893.388.877)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4	796.312.950.911	796.312.950.911
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>39.783.154.438</b>	<b>71.072.824.950</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	9.245.583.859	7.934.386.619
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	25.750.795.468	25.834.701.254
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	122.491.917.919	121.924.323.082
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(137.849.677.605)	(104.765.120.802)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	20.144.534.797	20.144.534.797
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>29.004.465.788</b>	<b>29.004.465.788</b>
Hàng tồn kho	141		29.004.465.788	29.004.465.788
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.812.390.656</b>	<b>11.735.985.706</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		973.148	
Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.292.711.493	10.217.279.691
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.518.706.015	1.518.706.015
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>312.948.177.111</b>	<b>298.120.692.529</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>92.064.845.364</b>	<b>91.964.845.364</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	92.064.845.364	91.964.845.364
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.542.367.060</b>	<b>54.707.271.659</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.991.337.316	9.890.836.695
- Nguyên giá	222		18.864.769.981	28.425.894.089
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.873.432.665)	(18.535.057.394)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	43.551.029.744	44.816.434.964
- Nguyên giá	228		56.374.580.642	56.374.580.642
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.823.550.898)	(11.558.145.678)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	<b>13.067.010.353</b>	<b>10.982.545.718</b>
- Nguyên giá	231		23.545.360.562	13.984.236.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.478.350.209)	(3.001.690.736)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>154.273.954.334</b>	<b>137.466.029.788</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	154.273.954.334	137.466.029.788
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	3.000.000.000	3.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			
Chi phí trả trước dài hạn	261			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
Lợi thế thương mại	269			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.161.079.880.441</b>	<b>1.197.632.054.484</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>914.387.988.801</b>	<b>826.431.263.426</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>842.867.560.688</b>	<b>754.910.835.313</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	7.517.099.289	7.515.975.279
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	28.844.983.478	28.694.839.749
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	27.881.984.940	7.107.048.431
Phải trả người lao động	314		2.499.734.080	2.878.113.384
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	79.423.614.906	12.937.889.993
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	600.358.746.238	599.435.570.720
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	96.132.456.167	96.132.456.167
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		208.941.590	208.941.590
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>71.520.428.113</b>	<b>71.520.428.113</b>
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337			
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	71.520.428.113	71.520.428.113
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>246.691.891.640</b>	<b>371.200.791.058</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>246.691.891.640</b>	<b>371.200.791.058</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.000.000.000	1.000.000.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.773.035.995	2.773.035.995
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(211.152.754.355)	(86.643.854.937)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(86.643.854.937)	(54.707.920.717)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.161.079.880.441</b>	<b>1.197.632.054.484</b>



Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	10.286.089.934	40.592.641.745
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.844.481	
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>10.284.245.453</b>	<b>40.592.641.745</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.868.040.075	32.473.935.103
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>4.416.205.378</b>	<b>8.118.706.642</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	653.228.940	483.937.290
Chi phí tài chính	22	VI.4	87.312.726.852	12.815.710.269
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		66.561.486.139	3.922.321.385
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24			
Chi phí bán hàng	25	VI.7	13.177.828	3.712.500
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	38.162.765.289	26.974.727.844
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(120.419.235.651)</b>	<b>(31.674.960.827)</b>
Thu nhập khác	31	VI.5	8.634.089	538.209.616
Chi phí khác	32	VI.6	3.906.558.752	799.183.009
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(3.897.924.663)</b>	<b>(260.973.393)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(124.317.160.314)</b>	<b>(31.935.934.220)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	191.739.104	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(124.508.899.418)</b>	<b>(31.935.934.220)</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(2.742)	(703)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		(124.317.160.314)	(31.935.934.220)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.080.439.964	2.080.439.964
- Các khoản dự phòng	03		53.835.797.516	28.081.647.174
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(653.053.323)	(275.021)
- Chi phí lãi vay	06		66.561.486.139	3.922.321.385
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.492.490.018)	2.148.199.282
<b>lưu động</b>				
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1.970.318.093)	(21.629.970.944)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			20.160.722.068
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		21.223.167.832	(1.137.391.031)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(973.148)	8.879.169
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế TNDN đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16.759.386.573	(449.561.456)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.807.924.546)	(75.297.633)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			555.555.556
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		653.053.323	275.021
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.154.871.223)	480.532.944

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền thu từ đi vay	33			
Tiền trả nợ gốc vay	34			
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.667.700)	(10.947.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.667.700)	(10.947.900)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>584.847.650</b>	<b>20.023.588</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	278.523.477	258.499.889
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>863.371.127</b>	<b>278.523.477</b>

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực có tên giao dịch là Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company và tên viết tắt là ECINVEST được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0305128163 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 9 vào ngày 02 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 841.000.000.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 454.071.610.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM.  
Địa chỉ giao dịch : 67 Năm Châu, phường Bày Hiền, TP. HCM.

Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2025 : 10 người chính thức + 2 người khoán việc

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:

Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);  
Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);  
Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế;  
Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kho bãi;  
Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; tư vấn đấu thầu;  
Cho thuê văn phòng, kho bãi. Kinh doanh dịch vụ vui chơi (không hoạt động tại trụ sở)  
Đại lý bảo hiểm, đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý bán vé máy bay;  
Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;  
Bán buôn khác.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	Tầng 2, Toà nhà BTJ, 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, phường Tân Định, TP. HCM	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Công ty liên kết: Không có

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ
Khách sạn Du lịch Điện lực	Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM.
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu., TP. HCM.
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai	Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM.

011729-0  
CÔNG TY  
TNHH  
H V U T U V A  
H I N H K E T O  
K I E M T O A  
P H I A N A M  
- T.P H O C

*Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.  
Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội  
(hạch toán độc lập)*

*Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại 142/2/7 Trịnh Hoài Đức, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hoà.  
Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Ninh  
Thuận*

## **II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

### **1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

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

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

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

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

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



02  
UT  
1/0

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết**

##### **Công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### **Công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong năm. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty/Doanh nghiệp so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



05  
ON  
Ở  
T  
UICH  
EN

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

011729-C  
CÔNG TY  
PHHH  
PHẦN TƯ VẤN  
SỔ KẾ TOÁN  
KIỂM TOÁN  
PHÍA NĂM  
T.P.HỒ CHÍ MINH

20  
31  
HÀ  
04  
00  
10

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản	Số năm sử dụng
- Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm
- Thiết bị văn phòng	05 - 10 năm

## 7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn thì không tính khấu hao, Quyền sử dụng đất có thời hạn tính khấu hao 44 năm.

### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

## 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản	Số năm sử dụng
- Quyền sử dụng đất	lâu dài
- Nhà	10 - 50 năm

## 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC, kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

## 10. Chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

## 11. Nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.



## 12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

## 13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## 14. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông Công ty.

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

## 15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

5011729  
CÔNG TY  
TNHH  
DỊCH VỤ TƯ  
VẤN  
CHÍNH KẾ T  
TOÁN KIỂM TO  
ÁN PHÍA NAM  
T. PHỐ

## 16. Doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### *Thu nhập khác*

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

## 17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

## 18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

## 19. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

## 20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán:

+ Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

+ Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

## 21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành*

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

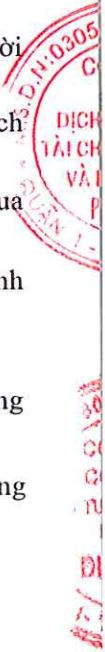
Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

## 22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.



### 23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 24. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

### 25. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

#### *Bảng cân đối kế toán hợp nhất*

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:

- + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
- + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

#### *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:

- + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
- + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	127.371.777	9.232.397
- Tiền gửi ngân hàng	735.999.350	269.291.080
+ Tiền gửi (VND)	729.272.696	261.384.308
+ Tiền gửi (USD)	6.726.654	7.906.772
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		
<b>Cộng</b>	<b>863.371.127</b>	<b>278.523.477</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>2.1. Ngắn hạn</b>	<b>3.975.103.061</b>	<b>2.663.905.821</b>
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình 585	534.620.500	534.620.500
Công ty TNHH Khách sạn Đại Nam Sài Gòn	900.000.000	
Các đối tượng khác	2.540.482.561	2.129.285.321*
<b>2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>5.270.480.798</b>	<b>5.270.480.798</b>
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	290.462.159	290.462.159
Công Ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	1.210.222.008	1.210.222.008
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn thông	3.323.576.876	3.323.576.876
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	262.538.340	262.538.340
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	183.681.415	183.681.415
<b>Cộng</b>	<b>9.245.583.859</b>	<b>7.934.386.619</b>

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>3.1. Ngắn hạn</b>	<b>8.960.184.894</b>	<b>9.044.090.680</b>
Huỳnh Phước Gia	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu)	1.400.202.492	1.400.202.492
Công ty Cổ phần Du Lịch Mekong Leisure	3.186.719.121	3.186.719.121
Công ty Cổ phần Hàng không Lữ hành Việt Nam	57.923.149	4.919.890
Các đối tượng khác	2.315.340.132	2.452.249.177
<b>3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>16.790.610.574</b>	<b>16.790.610.574</b>
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	16.790.610.574	16.790.610.574
<b>Cộng</b>	<b>25.750.795.468</b>	<b>25.834.701.254</b>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Ngắn hạn</i>				
- Tiền gửi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác (*)	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911
<b>Cộng</b>	<b>796.312.950.911</b>	<b>796.312.950.911</b>	<b>796.312.950.911</b>	<b>796.312.950.911</b>

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào các đơn vị khác</i>	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (Sở hữu 2% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 17,4% vốn thực góp)	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>3.000.000.000</b>

**Ghi chú:**

(\*) Các khoản đầu tư khác bao gồm :

- Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông 766.668.321.321 766.668.321.321  
Phải thu theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn số 11/2015/PIST-ECPAY/UTQLV ngày 05/09/2015 và Phụ lục số PL 01A.2020/ECINVEST-ECPAY/UTQLV ngày 06/09/2020. Thời hạn hợp đồng / phụ lục 05 năm, lợi tức ủy thác sẽ được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền.
- Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông 29.644.629.590 29.644.629.590  
Phải thu theo Hợp đồng đại lý Thu hộ tiền điện ứng trước số 01-2018/HĐTH/ECPAY-ECINVEST ngày 14/06/2018 và Phụ lục 06/PLHĐ/ECPAY-ECINVEST ngày 05/05/2021. Thời hạn hợp đồng 03 năm, Tỷ lệ chiết khấu được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền. Tại ngày 30/06/2025, khoản đầu tư này đã được trích lập dự phòng đầu tư với số tiền 14.822.314.795 VND.

**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5.1. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng (*)	22.487.758.236	(18.995.914.259)	22.053.038.367	
- Ký cược, ký quỹ	192.500.000		192.500.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	99.805.541.883	(90.804.969.205)	99.673.720.415	(90.793.719.205)
- Phải trả khác (BHXH)	6.117.800		5.064.300	
<b>Cộng</b>	<b>122.491.917.919</b>	<b>(109.800.883.464)</b>	<b>121.924.323.082</b>	<b>(90.793.719.205)</b>
<b>5.2. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	102.512.000		2.512.000	
- Phải thu dài hạn khác (***)	91.962.333.364		91.962.333.364	
<b>Cộng</b>	<b>92.064.845.364</b>		<b>91.964.845.364</b>	

**Ghi chú :**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>(*) Tạm ứng tại ngày 31/12/2025 bao gồm:</b>		
Ông Phùng Hoài Ngọc	18.995.914.259	18.995.914.259
Ông Hoàng Huy Hùng	470.000.000	
Bà Lê Thị Vương Quý	9.640.474	122.590.640
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	1.471.128.441	1.366.968.656
Nhân viên khác	1.541.075.062	1.567.564.812
<b>Cộng</b>	<b>22.487.758.236</b>	<b>22.053.038.367</b>
<b>(**) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm:</b>		
Ông Trương Văn Huy	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH TMDV PTN	4.667.424.865	4.667.424.865
Công ty TNHH Nam Long	628.037.690	628.037.690
Công ty CP Giải pháp thanh toán điện lực và Viễn Thông	77.672.326.974	77.672.326.974
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội	5.509.726.027	5.509.726.027
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	155.119.383	30.545.370
Công ty TNHH Kinh Doanh và Thương Mại Thịnh Phát	267.142.466	267.142.466
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	20.042.875	20.042.875
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Điện lực Hà Nội	6.499.630.000	6.499.630.000
Phải thu chi phí quỹ bảo trì	2.736.303.277	2.639.288.004
Các khoản phải thu khác	649.788.326	739.556.144
<b>Cộng</b>	<b>99.805.541.883</b>	<b>99.673.720.415</b>
<b>(***) Phải thu dài hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm:</b>		
Ban Quản lý kinh tế Phú Quốc	12.772.280.000	12.772.280.000
HTX Nuôi trồng thủy sản Hà Quang	29.308.601.421	29.308.601.421
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát (a)	45.131.451.943	45.131.451.943
Công ty CP Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh	750.000.000	750.000.000
HTX Nông nghiệp Bến Thành	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Tiến Hiệp Phát	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>91.962.333.364</b>	<b>91.962.333.364</b>
(a) Hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư số 10/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 15/12/2015 (Công viên nước Cần Thơ)		

5011729-C  
CÔNG TY  
TNHH  
DỊCH VỤ TƯ VẤN  
TÍNH KẾ TOÁN  
KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
TP. HỒ CHÍ MINH

**6 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho		20.144.534.797		20.144.534.797
<b>Cộng</b>		<b>20.144.534.797</b>		<b>20.144.534.797</b>

**7 . NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	142.649.423.694	4.799.746.090	114.327.588.831	9.562.468.029
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	7.484.828.388		924.003.439	
+ Phải thu khác	90.804.969.205		91.755.537.021	934.444.761
+ Trả trước cho người bán	25.363.711.842	4.799.746.090	21.648.048.371	8.628.023.268
+ Tạm ứng	18.995.914.259			
<b>Cộng</b>	<b>142.649.423.694</b>	<b>4.799.746.090</b>	<b>114.327.588.831</b>	<b>9.562.468.029</b>

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng hóa				
- Hàng hóa bất động sản (*)	29.004.465.788		29.004.465.788	
<b>Cộng</b>	<b>29.004.465.788</b>		<b>29.004.465.788</b>	

**Ghi chú:**

(\*) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực được phê duyệt theo Nghị Quyết số 106/NQ-PIST-HĐQT ngày 27/12/2013 của Hội đồng quản trị với tổng mức đầu tư là 153,505 tỷ VND. Tại thời điểm 31/12/2025 tồn kho 06 căn hộ và 03 sàn thương mại được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

**9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Mua sắm TSCĐ</b>		
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>154.273.954.334</b>	<b>137.466.029.788</b>
Dự án Cồn Khương	31.182.268.473	31.182.268.473
Dự án Bãi Thơm-Phú Quốc	1.609.760.572	1.609.760.572
Dự án KSĐL Đà Lạt- Lâm Đồng	183.523.176	183.523.176
Dự án làng vườn và du lịch sinh thái huyện Cù Chi	5.640.301.337	5.640.301.337
Dự án làng nghề hoa- cây cảnh-cá kiểng huyện Cù Chi (36 ha)	2.988.269.091	2.988.269.091
Dự án khách sạn Điện Lực Phan Rang - Ninh Thuận	23.596.270.522	23.057.511.844
Nhà máy điện mặt trời xã Cam Phước Tây - Nha Trang	376.471.081	376.471.081
Nhà máy điện mặt trời xã Phước Hữu - tỉnh Ninh Thuận	19.546.639	19.546.639
Dự án Thiên Đường nước Cần Thơ	20.119.836.686	3.850.670.818
Cải tạo nâng cấp Khách sạn Vũng Tàu	68.557.706.757	68.557.706.757
<b>Cộng</b>	<b>154.273.954.334</b>	<b>137.466.029.788</b>

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	25.138.898.618	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		28.425.894.089
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XD/CB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm	9.561.124.108					9.561.124.108
- Chuyển sang BĐS đầu tư	9.561.124.108					9.561.124.108
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	15.577.774.510	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		18.864.769.981
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	15.248.061.923	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		18.535.057.394
Số tăng trong năm	610.374.012					610.374.012
- Khấu hao trong năm	610.374.012					610.374.012
- Tăng khác						
Số giảm trong năm	7.271.998.741					7.271.998.741
- Chuyển sang BĐS đầu tư	7.271.998.741					7.271.998.741
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	8.586.437.194	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		11.873.432.665
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	9.890.836.695					9.890.836.695
Tại ngày cuối năm	6.991.337.316					6.991.337.316

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý:

3.286.995.471 VND

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	55.888.730.642		485.850.000			56.374.580.642
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	55.888.730.642		485.850.000			56.374.580.642
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	11.072.295.678		485.850.000			11.558.145.678
Số tăng trong năm	1.265.405.220					1.265.405.220
- Khấu hao trong năm	1.265.405.220					1.265.405.220
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	12.337.700.898		485.850.000			12.823.550.898
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	44.816.434.964					44.816.434.964
Tại ngày cuối năm	43.551.029.744					43.551.029.744

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 43.551.029.744 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 485.850.000 VND

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	13.984.236.454	9.561.124.108		23.545.360.562
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		9.561.124.108		9.561.124.108
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.984.236.454			13.984.236.454
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	3.001.690.736	7.476.659.473		10.478.350.209
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		7.271.998.741		7.271.998.741
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.001.690.736	204.660.732		3.206.351.468
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	10.982.545.718	2.289.125.367		13.067.010.353
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		2.289.125.367		2.289.125.367
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.982.545.718			10.777.884.986
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Ghi chú:</b>				
- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay				: 10.777.884.986 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá				: không
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác				: không



13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13.1 Ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Ngân hàng:						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở	31.757.366.167	31.757.366.167			31.757.366.167	31.757.366.167
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	48.690.090.000	48.690.090.000			48.690.090.000	48.690.090.000
Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11	15.685.000.000	15.685.000.000			15.685.000.000	15.685.000.000
<b>Cộng</b>	<b>96.132.456.167</b>	<b>96.132.456.167</b>			<b>96.132.456.167</b>	<b>96.132.456.167</b>

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng số 26/2020/HĐTDHMDP-PN ngày 08/10/2020	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở	Tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân	Theo từng giấy nhận nợ	31.757.366.167	Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng đại lý.
Hợp đồng tín dụng hạn mức số CBSG.DN.27250621 ngày 05/07/2021	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	48.690.090.000	Nhà và quyền sử dụng đất, tài sản của bên thứ ba
Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202000242 ngày 06/08/2020	Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	15.685.000.000	Hợp đồng tiền gửi
<b>Cộng</b>				<b>96.132.456.167</b>	

**13.2. Dài hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	71.520.428.113	71.520.428.113			71.520.428.113	71.520.428.113
<b>Cộng</b>	<b>71.520.428.113</b>	<b>71.520.428.113</b>			<b>71.520.428.113</b>	<b>71.520.428.113</b>

**Ghi chú:**

*Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:*

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng từng lần số CBSG.DN 27011220 ngày 02/12/2020	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	120 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	71.520.428.113	Nhà và quyền sử dụng đất, tài sản của bên thứ ba
<b>Cộng</b>				<b>71.520.428.113</b>	

(\*) **Ghi chú** : khoản nợ này đã được Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bán cho ông Nguyễn Kiên Cường theo Hợp đồng Mua bán nợ số 22/2024/HĐMBN ngày 27/12/2024. Ông Cường đã xác nhận tại ngày 30/06/2025 khoản nợ gốc vay là 120.210.518.113 đồng, nợ lãi vay : 62.639.164.761 đồng, phạt chậm trả : 10.632.272.614 đồng. Hiện tại, Công ty chưa có thông tin về cơ sở của việc tính toán khoản nợ lãi vay và phạt chậm trả này.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>14.1. Ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Xây Dựng số 1	536.731.647	536.731.647	536.731.647	536.731.647
Công ty TNHH DVDL Ngôi nhà Phương Nam	141.282.989	141.282.989	141.282.989	141.282.989
Công ty Cổ phần Du lịch Vietnam Tourist	515.310.000	515.310.000	515.310.000	515.310.000
Công ty TNHH P.N.R	1.031.000	1.031.000	1.031.000	1.031.000
Các đối tượng khác	1.818.525.851	1.818.525.851	1.783.214.570	1.783.214.570
<b>14.2. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	1.304.301.300	1.304.301.300	1.304.301.300	1.304.301.300
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	565.800.000	565.800.000	583.800.000	583.800.000
CTCP Dịch vụ Ecliffe	20.555.729	20.555.729	36.743.000	36.743.000
<b>Cộng</b>	<b>7.517.099.289</b>	<b>7.517.099.289</b>	<b>7.515.975.279</b>	<b>7.515.975.279</b>

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>15.1. Ngắn hạn</b>				
Nhận đặt cọc mua căn hộ chung cư Peridot	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083
Các đối tượng khác	492.883.393	492.883.393	1.122.739.664	1.122.739.664
<b>15.2. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	780.000.000	780.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>28.844.983.478</b>	<b>28.844.983.478</b>	<b>28.694.839.749</b>	<b>28.694.839.749</b>

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	<b>16.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	234.631.354	120.102.543	230.526.675	124.207.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp	210.976.048	191.739.104		402.715.152
Thuế thu nhập cá nhân	177.679.848	68.439.640	20.480.105	225.639.383
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	6.483.761.181	16.841.843.447	12.534.127	23.313.070.501
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		3.870.940.887	54.588.205	3.816.352.682
<b>Cộng</b>	<b>7.107.048.431</b>	<b>21.096.065.621</b>	<b>321.129.112</b>	<b>27.881.984.940</b>

**16.2. Thuế và các khoản phải thu**

Thuế thu nhập doanh nghiệp	516.650.927	516.650.927
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.088	2.055.088
Tiền thuế đất+Thuế sử dụng đất	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.518.706.015</b>	<b>1.518.706.015</b>

*Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.*

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí lãi vay	79.419.438.848	12.857.952.709
- Chi phí trích trước khác	4.176.058	79.937.284
<b>Cộng</b>	<b>79.423.614.906</b>	<b>12.937.889.993</b>

**18 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	93.667.940	112.640.700
- BHXH, BHYT, BHTN		28.313.472
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	599.224.078.298	599.253.616.543
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.041.000.000	41.000.000
<b>Cộng</b>	<b>600.358.746.238</b>	<b>599.435.570.720</b>

**(\*) Ghi chú :**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	46.971.350.815	46.971.350.815
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông	49.283.890	49.283.890
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	434.727.296.294	434.727.535.294
Cổ đông góp vốn đợt 3 và 4	4.819.995.690	4.819.995.690
Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridot do khách hàng nộp	2.682.749.864	2.682.749.864
Chi cổ tức năm 2010	810.846.638	810.846.638
Chi cổ tức năm 2016	6.478.735.780	6.498.403.480
Tổng Công ty TNHH Miền Nam-TNHH Ông Trần Ngọc Thắng	3.101.855.215	3.101.855.215
Ông Trần Ngọc Thắng	2.650.000.000	2.650.000.000
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	10.636.870.672	10.636.870.672
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	42.299.692.798	42.299.692.798
Bà Lê Thị Phương Liên	36.450.000.000	36.450.000.000
Thù lao HĐQT	4.299.999.872	4.015.555.456
Ông Phùng Hoài Ngọc	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	203.000.000	203.000.000
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	120.804.455	
Ông Hoàng Huy Hùng	842.000.000	842.000.000
Ông Vũ Xuân Lai	1.110.000.000	2.000.000.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	909.596.315	434.476.731

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>454.071.610.000</b>	<b>1.000.000.000</b>		<b>2.773.035.995</b>	<b>(54.707.920.717)</b>	<b>403.136.725.278</b>
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước					(31.935.934.220)	(31.935.934.220)
- Giảm khác						
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>454.071.610.000</b>	<b>1.000.000.000</b>		<b>2.773.035.995</b>	<b>(86.643.854.937)</b>	<b>371.200.791.058</b>
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay					(124.508.899.418)	(124.508.899.418)
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>454.071.610.000</b>	<b>1.000.000.000</b>		<b>2.773.035.995</b>	<b>(211.152.754.355)</b>	<b>246.691.891.640</b>

<b>19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	454.071.610.000	100%	454.071.610.000
<b>Cộng</b>		<b>454.071.610.000</b>		<b>454.071.610.000</b>

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm
- Số lượng cổ phiếu quỹ

**19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	454.071.610.000	454.071.610.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chi trả	(19.667.700)	(10.947.900)

<b>19.4. Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.100.000	84.100.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu phổ thông	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu phổ thông	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu ưu đãi		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

<b>19.5. Cổ tức</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

<b>19.6. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	2.773.035.995	2.773.035.995
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

**20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

<b>20.1. Ngoại tệ các loại</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- USD	100,00	345,95

<b>20.2. Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>Nguyên tệ</b>	<b>VND</b>	<b>Thời điểm xóa sổ</b>	<b>Nguyên nhân xóa sổ</b>
- Nguyễn Duy Phương		66.000.000		
- Đỗ Minh Sơn		10.000.000		
- Nguyễn Văn Đầu		9.232.003		
- Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Trà Khúc		4.000.000		
- Điện lực Hóc Môn		6.971.538		
- Đối tượng khác		9.018.708		
<b>Cộng</b>		<b>105.222.249</b>		

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>		
- Doanh thu dịch vụ nhà hàng khách sạn	6.253.344.447	25.462.870.369
- Doanh thu kinh doanh bất động sản		
- Doanh thu bán hàng hóa		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.032.745.487	15.129.771.376
<b>Cộng</b>	<b>10.286.089.934</b>	<b>40.592.641.745</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn dịch vụ nhà hàng khách sạn	5.057.655.019	17.916.068.948
- Giá vốn kinh doanh bất động sản		
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	810.385.056	14.557.866.155
- Giá vốn bán hàng hóa		
<b>Cộng</b>	<b>5.868.040.075</b>	<b>32.473.935.103</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	653.053.323	275.021
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	175.617	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		208.116
<b>Cộng</b>	<b>653.228.940</b>	<b>483.137</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	66.561.486.139	3.922.321.385
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	20.751.240.713	8.893.388.877
- Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>87.312.726.852</b>	<b>12.815.710.262</b>

**5. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		535.708.816
- Các khoản khác	8.634.089	2.500.800
<b>Cộng</b>	<b>8.634.089</b>	<b>538.209.616</b>

**6. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	3.871.769.160	799.183.009
- Điều chỉnh công nợ	6.210.450	
- Các khoản khác	28.579.142	
<b>Cộng</b>	<b>3.906.558.752</b>	<b>799.183.009</b>

**7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

**7.1. Chi phí bán hàng**

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí khác bằng tiền

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
	3.712.500
13.177.828	
<b>13.177.828</b>	<b>3.712.500</b>

**7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
33.321.512	22.304.068
22.829.351	10.918.898
2.227.770.067	3.890.643.763
1.470.065.952	1.470.065.952
64.363.341	508.546.660
33.084.556.803	19.160.885.242
1.154.788.351	141.559.490
105.069.912	1.769.803.771
<b>38.162.765.289</b>	<b>26.974.727.844</b>

**8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
33.321.512	22.304.068
22.829.351	14.631.398
2.252.260.067	4.061.708.063
2.080.439.964	2.080.439.964
64.363.341	508.546.660
6.387.964.414	20.600.608.401
118.247.740	1.875.157.276
<b>44.043.983.192</b>	<b>48.324.281.072</b>

**9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
191.739.104	
<b>191.739.104</b>	

**10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế
- Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Năm nay	Năm trước
(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
45.407.161	45.407.161
<b>(2.742)</b>	<b>(703)</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo các đơn vị dịch vụ và lĩnh vực kinh doanh :

Khoản mục	Kinh doanh Bất động sản	Kinh doanh khách sạn, dịch vụ	Kinh doanh thương mại	Kinh doanh lữ hành và đại lý vé máy bay	Kinh doanh dịch vụ khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	3.727.272.728	6.253.344.447		303.628.278		10.284.245.453
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.727.272.728	6.253.344.447		303.628.278		10.284.245.453
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác						
<b>Giá vốn</b>	498.030.880	5.057.655.019		312.354.176		5.868.040.075
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài	498.030.880	5.057.655.019		312.354.176		5.868.040.075
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận						
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	3.229.241.848	1.195.689.428		(8.725.898)		4.416.205.378
Doanh thu hoạt động tài chính						653.228.940
Chi phí tài chính						87.312.726.852
Chi phí bán hàng						13.177.828
Chi phí quản lý doanh nghiệp						38.162.765.289
Thu nhập khác						8.634.089
Chi phí khác						3.906.558.752
Chi phí thuế TNDN hiện hành						191.739.104
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>						(124.508.899.418)
Tổng chi phí mua tài sản						
Tài sản bộ phận	42.071.476.141	5.105.474.437		4.484.512.625		51.661.463.203
Tài sản bộ phận phân bổ						1.106.418.417.238
Tài sản không phân bổ						3.000.000.000
<b>Tổng tài sản</b>	42.071.476.141	5.105.474.437		4.484.512.625		1.161.079.880.441
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400	11.629.650.974		32.737.954.360
Nợ phải trả bộ phận phân bổ						785.517.578.274
Nợ phải trả không phân bổ						96.132.456.167
<b>Tổng cộng nợ</b>	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400	11.629.650.974		914.387.988.801

**2 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**

Công ty hiện đang có các khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán và vay dài hạn, khoản lãi vay, lãi trả chậm và lãi phạt của các hợp đồng vay này hiện chưa được xác định và ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Các khoản nợ vay bao gồm :

	Nợ gốc	Thời hạn hợp đồng
2.1 Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11	15.685.000.000	12 tháng kể từ ngày 06/08/2020
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn	48.690.090.000	12 tháng kể từ ngày 05/07/2021
2.2 Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn	71.520.428.113	12 tháng kể từ ngày 02/12/2020

**3 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính:**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**4 . Thông tin về các bên liên quan**

**4.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

**Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Tiền lương, thù lao	Năm nay
Ông Mai Văn Toàn	35.000.000
Ông Bùi Tuấn Anh	35.000.000
Ông Vũ Xuân Lai	43.273.450
Ông Hoàng Huy Hùng	22.980.800
Ông Phùng Hoài Ngọc	10.000.000
Ông Trần Ngọc Thắng	46.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	25.000.000
Ông Nguyễn Trọng Lâm	21.000.000
Bà Lê Thị Vương Quý	374.518.703
Bà Lê Ngọc Quỳnh	15.000.000
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	14.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương	14.000.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hà	10.000.000
Ông Nguyễn Long Hưng	10.000.000

Giao dịch khác	Nội dung	Số tiền
Ông Hoàng Huy Hùng	Nhận tạm ứng	480.000.000
	Hoàn tạm ứng	10.000.000
Ông Vũ Xuân Lai	Công ty trả lại tiền mượn	890.000.000
	Nhận tạm ứng	27.996.000
Bà Lê Thị Vương Quý	Hoàn tạm ứng	140.946.166
	Cho công ty mượn tiền	1.000.000
	Công ty trả lại tiền mượn	1.000.000
	Nhận tạm ứng	378.408.923
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	Nhận tạm ứng	378.408.923
	Hoàn tạm ứng	274.249.138

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm
Phải thu (Ông Phùng Hoài Ngọc)	18.995.914.259
Phải trả (Ông Phùng Hoài Ngọc)	60.000.000
Phải thu (Ông Hoàng Huy Hùng)	470.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC**

04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Phải thu (Bà Lã Thị Vương Quý)	9.640.474
Phải thu (Bà Trần Thị Mỹ Kiều)	1.471.128.441
Phải trả (Ông Trần Ngọc Thắng)	2.650.000.000
Phải trả (Ông Hoàng Huy Hùng)	842.000.000
Phải trả (Ông Vũ Xuân Lai)	1.110.000.000
Phải trả (Thù lao HĐQT chưa chi)	4.299.999.872

**4.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác : không phát sinh**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các cá nhân có liên quan khác như sau:

	<b>Số cuối năm</b>
Phải trả (Bà Lã Thị Phương Liên)	36.450.000.000

**4.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Sở hữu vốn</u>
Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	Công ty con	100,00%
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	0,00%
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	0,00%
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	0,00%
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	Thành viên HĐQT ECI là Chủ tịch của Hòa Bình	0,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Eclife	Thành viên HĐQT của ECI là Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc của Eclife	0,00%
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Cổ đông lớn	20,09%
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	Cổ đông lớn	33,03%
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	Thành viên HĐQT ECI là người đại diện của Mạnh Điện Phú Quốc	0,00%
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi (Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành Dubai cũ)	Thành viên HĐQT của ECI là Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	0,00%



Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau :

<u>Bên liên quan</u>	<u>Giao dịch</u>	<u>Giá trị giao dịch (VND)</u>
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	Nộp hộ thuế	120.804.455

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	Nợ phải thu	183.681.415
	Nợ phải trả	42.299.692.798
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	Nợ phải thu	45.421.914.102
	Nợ phải trả	435.293.096.294
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Nợ phải thu	
	Nợ phải trả	46.971.350.815
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	Nợ phải thu	5.772.264.367
	Nợ phải trả	22.372.760.773
Công ty Cổ phần Dịch vụ Eclife	Nợ phải thu	
	Nợ phải trả	20.555.729
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi (Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành Dubai cũ)	Nợ phải thu	16.790.610.574
	Nợ phải trả	4.773.760.002
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	Nợ phải thu	155.119.383
	Nợ phải trả	900.804.455



**5 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**6 . Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG





Member of MSI Global Alliance

## **ELECTRIC INVESTMENT - SERVICE - TRADE JSC**

**AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**For the year ended on December 31st, 2025**



**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**

**29 Võ Thị Sáu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942**

## **INDEX**

<b>Contents</b>	<b>Page(s)</b>
<b>REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT</b>	02 - 04
<b>REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS</b>	05 - 05
<b>REVIEWED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS</b>	
- Consolidated Balance Sheet	06 - 09
- Consolidated Income Statement	10 - 10
- Consolidated Cash Flows Statement	11 - 12
- Notes to the Consolidated Financial Statements	13 - 41



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

The Board of Management of Electric Investment - Service - Trade Joint Stock Company (the "Company") presents their report and the Company's Separate Financial Statements for the year ended as at December 31st, 2025.

### I. THE COMPANY

#### 1. Form of ownership

Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company (ECINVEST) has been working in accordance with business lines of the Certificate of Enterprise Registration of Joint Stock Company No. 0305128163 dated July 30th, 2007 and 9th amendment as at December 02nd, 2024 ngày 02 tháng 12 năm 2024 issued by HCMC Planning and Investment Department.

Chartered capital (in the Certificate of Enterprise Registration)	:	841.000.000.000 VND
Contributed capital as at December 31st, 2025	:	454.071.610.000 VND

Head office: 04 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City.  
Transaction office: 67 Nam Chau, Bay Hien Ward, Ho Chi Minh City.

**2. Business fields:** Produce and Trade.

#### 3. Business lines

According to the Certificate of Enterprise Registration, the main business lines of the Company are as follows:

Restaurant and hotel business (not operating at the headquarters);  
Wholesale of iron, steel, other metals (except for buying and selling gold bars);  
Domestic and international travel services;  
Real estate business, office and warehouse leasing;  
Real estate brokerage, valuation, and trading floor services; bidding consultancy;  
Office and warehouse leasing. Entertainment services business (not operating at the headquarters)  
Insurance agency, foreign exchange agency, airline ticket agency;  
Support services related to promoting and organizing tours;  
Other wholesale.

#### 4. Enterprise structure

Name	Address	Rate of benefit		Voting right ratio	
		Closing balance	Opening balance	Closing balance	Opening balance
<b>Subsidiary:</b>					
<i>Viellife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company</i>	<i>Floor 2nd, BTJ Building, 86-88 Nguyen Huu Cau Street, Tan Dinh Ward, District 1, HCMC</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>

**Associates:** none

**Jointly ventures:** none

#### Dependent units without legal status:

Name	Address
<i>Dien Luc Hotel</i>	<i>5/11 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, HCMC.</i>
<i>Dien Luc Hotel - Vung Tau</i>	<i>147 Phan Chu Trinh, Vung Tau Ward, HCMC.</i>
<i>Branch of Electric Investment - Service - Trade JSC - "Ngoi Nha Tuong Lai" Real Estate</i>	<i>25 - 25A Tang Bat Ho, Thanh My Tay Ward, HCMC.</i>
<i>Electric Investment - Service - Trade JSC - Hanoi Branch (independend accounting)</i>	<i>89 Giang Van Minh, Ngoc Ha Ward, Ha Noi City</i>
<i>Electric Investment - Service - Trade JSC - Ninh Thuan Branch</i>	<i>142/2/7 Trinh Hoai Duc, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province.</i>

## **II. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

Board of Management states : there have been no significant events occurring after the Balance sheet date, which would require adjustments or disclosures to be made in the consolidated financial statements.

## **III. BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF CONTROLLERS, BOARD OF MANAGEMET AND LEGAL REPRESENTATIVE**

### **Board of Directors**

Mr	MAI VAN TOAN	Chairman	Appointed on June 11th, 2025
Mr	BUI TUAN ANH	Chairman	Dismissed on June 11th, 2025
		Member	
Mr	PHAM MINH KHANH	Member	Dismissed on June 11th, 2025
Mr	PHUNG HOAI NGOC	Member	Dismissed on June 11th, 2025
Mr	TRAN NGOC THANG	Member	
Mr	VU XUAN LAI	Member	Appointed on June 11th, 2025
Mr	NGUYEN VAN HIEU	Member	Dismissed on June 11th, 2025

### **Board of Controllers**

Mr.	NGUYEN TRONG LAM	Chief Controller	Appointed on June 11th, 2025
Ms	LE NGOC QUYNH	Chief Controller	Dismissed on June 11th, 2025
Ms	TRAN THI MY KIEU	Controller	Appointed on June 11th, 2025
Ms	NGUYEN THI PHUONG	Controller	Appointed on June 11th, 2025
Ms	NGUYEN THI CAM HA	Controller	Dismissed on June 11th, 2025
Mr.	NGUYEN LONG HUNG	Controller	Dismissed on June 11th, 2025

### **Board of Management**

Mr.	VU XUAN LAI	General Director	Appointed on June 11th, 2025 (*)
Mr.	HOANG HUY HUNG	General Director	Dismissed on June 11th, 2025
Mr.	TRAN NGOC THANG	Hanoi Branch Director	

(\*) The procedure to change the General Director, who is the legal representative of the Company, has not yet been completed and has not been approved by the competent state authority. Therefore, Mr. Hoang Huy Hung continues to hold the position of General Director and legal representative of the Company.

### **Chief Accountant**

Ms	LA THI VUONG QUY
----	------------------

### **Legal representative**

Mr.	HOANG HUY HUNG
-----	----------------

According to the above list, no one in the Board of Management, Board of Controlers and the Board of General Directors use their authorised power in management and operation of the Company to obtain any benefits other than the standard benefits from holding shares as other shareholders.

## **IV. AUDITORS**

Southern Accounting and Auditing Financial Consulting Services Co., Ltd. (AASCS) was appointed to perform the audit of the Separate Financial Statements of the Company.

## **V. DISCLOSURE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS FOR SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

The Company's Board of General Directors is responsible for preparing the Consolidated Financial Statements which give a true and fair view of the financial position, operation results and cash flows statement of the Company for the fiscal year ended on December 31st, 2025. In preparing these Consolidated Financial Statements, Board of General Directors commit to comply with the following requirements:

- Develop and maintain internal controls that the Board of General Directors and the Board of Management determine as necessary to ensure that the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements no longer contains material misstatements due to fraud or due mistake;
- Selecting suitable accounting policies and then applying them consistently;
- Making reasonable and prudent judgments and estimates;
- The applicable accounting standards are complied with by the Company, and there are no material misstatements that need to be disclosed and explained in this Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

Company's Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept to disclose the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time, and ensuring that the consolidated financial statements comply with the current regulations of the State. At the same time, Board of General Directors is also responsible for ensuring the safety the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of any frauds and other violations.

We, the Board of Management, confirm that the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of financial position December 31st, 2025, its consolidated operation results and consolidated cash flows for the fiscal year 2025 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standard, Vietnamese Enterprise Accounting System and statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

#### **VI. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

We, Board of Directors of Electric Investment - Service - Trade JSC approve Consolidated Financial Statement for the year ended on December 31st, 2025.

Prepared on March 24th, 2026

For and on behalf of the Board of



**General Director**  
**HOANG HUY HUNG**

3011729  
CÔNG TY  
HUY TƯ VÀ  
HÌNH KẾ T  
KIỂM TOÁN  
PHIA NAM  
T.P HỒ C

No: 424 /BCKT-TC/2026/AASCS

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: Shareholders, Board of Directors, và Board of Management  
ELECTRIC INVESTMENT - SERVICE - TRADE JSC**

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of Electric Investment - Service - Trade JSC, prepared on March 24th, 2026, as set out on page 06 to 41, which comprise the Separate Balance Sheet as at December 31st, 2025, Separate Income Statement, Separate Cash flows Statement for the fiscal year then ended and Notes to the separate financial statements.

### The Board of General Directors' responsibilities

The Board of General Director is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal controls that the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Auditor's responsibilities

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements, plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessment, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

### Auditor's opinions

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, the financial position of Electric Investment - Service - Trade JSC as at December 31, 2025 and the results of its operations and its cash flows for the fiscal year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and applicable statutory requirements to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

**Southern Accounting and Auditing Financial  
Consulting Services Co., Ltd. (AASCS)**

**Deputy General Director**



**Nguyen Thi Tuyet**

Practicing Auditor Registration  
Certificate No.: 0858-2023-142-1

*Ho Chi Minh City, March 30th, 2026*

**Auditor**



**Vo Thi My Huong**

Practicing Auditor Registration  
Certificate No.: 0858-2023-142-1

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at December 31st, 2025

*Unit: VND*

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
<b>A. SHORT-TERM ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>848.131.703.330</b>	<b>899.511.361.955</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	V.1	<b>863.371.127</b>	<b>278.523.477</b>
Cash	111		863.371.127	278.523.477
Cash equivalents	112			
<b>II. Short-term investments</b>	<b>120</b>		<b>766.668.321.321</b>	<b>787.419.562.034</b>
Trading securities	121			
Provisions for devaluation of trading securities	122		(29.644.629.590)	(8.893.388.877)
Held to maturity investments	123	V.4	796.312.950.911	796.312.950.911
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>39.783.154.438</b>	<b>71.072.824.950</b>
Short-term trade receivables	131	V.2	9.245.583.859	7.934.386.619
Short-term advances to suppliers	132	V.3	25.750.795.468	25.834.701.254
Short-term intra-company receivables	133			
Receivables under schedule of construction contract	134			
Short-term loan receivables	135			
Other short-term receivables	136	V.5	122.491.917.919	121.924.323.082
Short-term provisions for doubtful debts	137	V.7	(137.849.677.605)	(104.765.120.802)
Shortage of assets awaiting resolution	139	V.6	20.144.534.797	20.144.534.797
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	V.8	<b>29.004.465.788</b>	<b>29.004.465.788</b>
Inventories	141		29.004.465.788	29.004.465.788
Provisions for devaluation of inventories	149			
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>11.812.390.656</b>	<b>11.735.985.706</b>
Short-term prepaid expenses	151		973.148	
Deductible VAT	152		10.292.711.493	10.217.279.691
Taxes and other receivables from State budget	153	V.16	1.518.706.015	1.518.706.015
Government bonds purchased for resale	154			
Other current assets	155			



**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at December 31st, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
<b>B. LONG-TERM ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>312.948.177.111</b>	<b>298.120.692.529</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>92.064.845.364</b>	<b>91.964.845.364</b>
Long-term trade receivables	211			
Long-term advances to suppliers	212			
Working capital provided to sub-units	213			
Long-term intra-company receivables	214			
Long-term loan receivables	215			
Other long-term receivables	216	V.5	92.064.845.364	91.964.845.364
Long-term provisions for doubtful debts	219			
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>50.542.367.060</b>	<b>54.707.271.659</b>
Tangible fixed assets	221	V.10	6.991.337.316	9.890.836.695
- Historical costs	222		18.864.769.981	28.425.894.089
- Accumulated depreciation	223		(11.873.432.665)	(18.535.057.394)
Finance lease fixed assets	224			
- Historical costs	225			
- Accumulated depreciation	226			
Intangible fixed assets	227	V.11	43.551.029.744	44.816.434.964
- Historical costs	228		56.374.580.642	56.374.580.642
- Accumulated ammortisation	229		(12.823.550.898)	(11.558.145.678)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>	V.12	<b>13.067.010.353</b>	<b>10.982.545.718</b>
- Historical costs	231		23.545.360.562	13.984.236.454
- Accumulated depreciation	232		(10.478.350.209)	(3.001.690.736)
<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>		<b>154.273.954.334</b>	<b>137.466.029.788</b>
Long-term work in progress	241			
Construction in progress	242	V.9	154.273.954.334	137.466.029.788
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
Investments in subsidiaries	251			
Investments in joint ventures and associates	252			
Investments in other entities	253	V.4	3.000.000.000	3.000.000.000
Provisions for long-term investments	254			
Held to maturity investments	255			
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>			
Long-term prepaid expenses	261			
Deferred income tax assets	262			
Long-term equipment and spare parts for	263			
Other long-term assets	268			
Goodwill	269			
<b>TOTAL ASSETS (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.161.079.880.441</b>	<b>1.197.632.054.484</b>

11729-C  
CÔNG TY  
CÔNG TY TNHH  
VỤ TƯ VẤN  
KẾ TOÁN  
TÀI CHÍNH  
PHỐ CH...

M.S.E.

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at December 31st, 2025

*Unit: VND*

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
<b>C. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>914.387.988.801</b>	<b>826.431.263.426</b>
<b>I. Short-term liabilities</b>	<b>310</b>		<b>842.867.560.688</b>	<b>754.910.835.313</b>
Short-term trade payables	311	V.14	7.517.099.289	7.515.975.279
Short-term advances from customers	312	V.15	28.844.983.478	28.694.839.749
Taxes and other payables to State budget	313	V.16	27.881.984.940	7.107.048.431
Payables to employees	314		2.499.734.080	2.878.113.384
Short-term accrued expenses	315	V.17	79.423.614.906	12.937.889.993
Short-term intra-company payables	316			
Payables under schedule of construction contract	317			
Short-term unearned revenues	318			
Other short-term payables	319	V.18	600.358.746.238	599.435.570.720
Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	V.13	96.132.456.167	96.132.456.167
Short-term provisions	321			
Bonus and welfare fund	322		208.941.590	208.941.590
Price stabilization fund	323			
Government bonds purchased for resale	324			
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>71.520.428.113</b>	<b>71.520.428.113</b>
Long-term trade payables	331			
Long-term advances from customers	332			
Long-term accrued expenses	333			
Intra-company payables for operating capital	334			
Long-term intra-company payables	335			
Long-term unearned revenues	336			
Other long-term payables	337			
Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	V.13	71.520.428.113	71.520.428.113
Convertible bonds	339			
Preference shares	340			
Deferred income tax payables	341			
Long-term provisions	342			
Science and technology development fund	343			

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at December 31st, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
<b>D. OWNER'S EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>246.691.891.640</b>	<b>371.200.791.058</b>
<b>I. Owner's equity</b>	<b>410</b>	V.19	<b>246.691.891.640</b>	<b>371.200.791.058</b>
Contributed capital	411		454.071.610.000	454.071.610.000
- Ordinary shares with voting rights	411a		454.071.610.000	454.071.610.000
- Preference shares	411b			
Capital surplus	412		1.000.000.000	1.000.000.000
Conversion options on convertible bonds	413			
Other capital	414			
Treasury shares	415			
Differences upon asset revaluation	416			
Exchange rate differences	417			
Development and investment funds	418		2.773.035.995	2.773.035.995
Enterprise reorganization assistance fund	419			
Other equity funds	420			
Undistributed profit after tax	421		(211.152.754.355)	(86.643.854.937)
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		(86.643.854.937)	(54.707.920.717)
- Undistributed profit after tax for the current	421b		(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
Capital expenditure funds	422			
Non-controlling interest	429			
<b>II. Funding sources and other funds</b>	<b>430</b>			
Funding sources	431			
Funds used for fixed asset acquisition	432			
<b>TOTAL SOURCES (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.161.079.880.441</b>	<b>1.197.632.054.484</b>

Prepared on March 24th, 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director



LA THI VUONG QUY



LA THI VUONG QUY



HOANG HUY HUNG

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

Year 2025

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
<b>Revenues from sales and services rendered</b>	<b>01</b>	VI.1	<b>10.286.089.934</b>	<b>40.592.641.745</b>
Revenue deductions	02		1.844.481	
<b>Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>10.284.245.453</b>	<b>40.592.641.745</b>
Costs of goods sold	11	VI.2	5.868.040.075	32.473.935.103
<b>Gross revenues from sales and services rendered (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>4.416.205.378</b>	<b>8.118.706.642</b>
Financial income	21	VI.3	653.228.940	483.137
Financial expenses	22	VI.4	87.312.726.852	12.815.710.262
- In which: Interest expenses	23		66.561.486.139	3.922.321.385
Share gain/(loss) of joint ventures and associates	24			
Selling expenses	25	VI.7	13.177.828	3.712.500
General administration expenses	26	VI.7	38.162.765.289	26.974.727.844
<b>Net profits from operating activities {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(120.419.235.651)</b>	<b>(31.674.960.827)</b>
Other income	31	VI.5	8.634.089	538.209.616
Other expenses	32	VI.6	3.906.558.752	799.183.009
<b>Other profits (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(3.897.924.663)</b>	<b>(260.973.393)</b>
<b>Total net profit before tax (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(124.317.160.314)</b>	<b>(31.935.934.220)</b>
Current corporate income tax expenses	51	VI.9	191.739.104	
Deferred corporate income tax expenses	52			
<b>Profits after corporate income tax (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(124.508.899.418)</b>	<b>(31.935.934.220)</b>
Profit after tax of the parent company	61		(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
Profit after tax of non-controlling shareholder	62			
Basic earnings per share	70	VI.10	(2.742)	(703)
Diluted earnings per share	71			

Prepared on March 24th, 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director



LA THI VUONG QUY



LA THI VUONG QUY



HOANG HUY HUNG

## CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Under indirect method)

Year 2025

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
<b>Profit before tax</b>	<b>01</b>		<b>(124.317.160.314)</b>	<b>(31.935.934.220)</b>
<b>Adjustments for</b>				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		2.080.439.964	2.080.439.964
- Provisions	03		53.835.797.516	28.081.647.174
- (Gains) / losses of unrealized exchange rate difference due to revaluation of monetary items	04			
- (Profits) / losses from investing activities	05		(653.053.323)	(275.021)
- Interest expenses	06		66.561.486.139	3.922.321.385
- Other adjustments	07			
<b>Operating profit before movements in working capital</b>	<b>08</b>		<b>(2.492.490.018)</b>	<b>2.148.199.282</b>
- (Increase) / decrease in receivables	09		(1.970.318.093)	(21.629.970.944)
- (Increase) / decrease in inventories	10			20.160.722.068
- Increase / (decrease) payables (exclusive of interest payables, enterprise income tax payables)	11		21.223.167.832	(1.137.391.031)
- (Increase) / decrease in prepaid expenses	12		(973.148)	8.879.169
- (Increase) / decrease in trading securities	13			
- Interest paid	14			
- Corporate income tax paid	15			
- Other receipts from operating activities	16			
- Other payments on operating activities	17			
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>		<b>16.759.386.573</b>	<b>(449.561.456)</b>
<b>II. Cash flows from investing activities</b>				
Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21		(16.807.924.546)	(75.297.633)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22			555.555.556
Loans and purchase of debt instruments from other entities	23			
Collection of loans and repurchase of debt instruments of	24			
Equity investments in other entities	25			
Proceeds from equity investment in other entities	26			
Interest and dividend received	27		653.053.323	275.021
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>(16.154.871.223)</b>	<b>480.532.944</b>

## CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Under indirect method)

Year 2025

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed	31			
Repayments of contributed capital and repurchase of stock issued	32			
Proceeds from borrowings	33			
Repayment of principal	34			
Repayment of financial leases principal	35			
Dividends or profits paid to owners	36		(19.667.700)	(10.947.900)
Net cash flows from financing activities	40		(19.667.700)	(10.947.900)
Net cash flows during the year (50=20+30+40)	50		584.847.650	20.023.588
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	V.1	278.523.477	258.499.889
Effect of changing foreign exchange rate	61			
Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	70	V.1	863.371.127	278.523.477

Prepared on March 24th, 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director



LA THI VUONG QUY



LA THI VUONG QUY



HOANG HUY HUNG

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

### I. GENERAL OPERATION

#### 1. Form of ownership

Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company (ECINVEST) has been working in accordance with business lines of the Certificate of Enterprise Registration of Joint Stock Company No. 0305128163 dated July 30th, 2007 and 9th amendment as at December 02nd, 2024 ngày 02 tháng 12 năm 2024 issued by HCMC Planning and Investment Department.

Chartered capital (in the Certificate of Enterprise Registration) : 841.000.000.000 VND  
Contributed capital as at December 31st, 2025 : 454.071.610.000 VND

Head office: 04 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City.

Transaction office: 67 Nam Chau, Bay Hien Ward, Ho Chi Minh City.

Total employees as at 31/12/2025: 10 full-time employees + 2 contract workers

#### 2. Business fields

Produce and Trade.

#### 3. Business lines

According to the Certificate of Enterprise Registration, the main business lines of the Company are as follows:

Restaurant and hotel business (not operating at the headquarters);  
Wholesale of iron, steel, other metals (except for buying and selling gold bars);  
Domestic and international travel services;  
Real estate business, office and warehouse leasing;  
Real estate brokerage, valuation, and trading floor services; bidding consultancy;  
Office and warehouse leasing. Entertainment services business (not operating at the headquarters)  
Insurance agency, foreign exchange agency, airline ticket agency;  
Support services related to promoting and organizing tours;  
Other wholesale.

#### 4. Normal production and business cycle: 12 months

#### 5. Characteristics of the business activities in the fiscal year that affect the separate financial statements

None.

#### 6. Business structure

Name	Address	Rate of benefit		Voting right ratio	
		Closing balance	Opening balance	Closing balance	Opening balance
<b>Subsidiary:</b>					
<i>Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company</i>	<i>Floor 2nd, BTJ Building, 86-88 Nguyen Huu Cau Street, Tan Dinh Ward, District 1,</i>	<i>100,00%</i>	<i>100,00%</i>	<i>100,00%</i>	<i>100,00%</i>

**Associates:** none

**Jointly ventures:** none

#### Dependent units without legal status:

Name	Address
<i>Dien Luc Hotel</i>	<i>5/11 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, HCMC.</i>
<i>Dien Luc Hotel - Vung Tau</i>	<i>147 Phan Chu Trinh, Vung Tau Ward, HCMC.</i>
<i>Branch of Electric Investment - Service - Trade JSC - "Ngoi Nha Tuong Lai"</i>	<i>25 - 25A Tang Bat Ho, Thanh My Tay Ward, HCMC.</i>
<i>Real Estate</i>	



*Electric Investment - Service - Trade 89 Giang Van Minh, Ngoc Ha Ward, Ha Noi City  
JSC - Hanoi Branch (independend  
accounting)*

*Electric Investment - Service - Trade 142/2/7 Trinh Hoai Duc, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province.  
JSC - Ninh Thuan Branch*

## **II. ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING**

### **1. Accounting period**

Annual accounting period of Company is from 01st January to 31st December.

### **2. Accounting currency**

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND).

## **III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM**

### **1. Accounting system**

The Company applies Enterprise Accounting System issued under the Circular No.200/2014/TT-BTC dated December 22nd, 2014 by Ministry of Finance as well as the circulars of the Ministry of Finance giving guidance on the implementation of the accounting standards and system.

### **2. Declaration on compliance with Accounting Standards and Accounting System**

The Board of Management ensure to follow all the requirements of the current Vietnamese Accounting standards and Vietnamese Enterprise Accounting system issued under the Circular No.200/2014/TT-BTC dated December 22nd, 2014, the Circular No.53/2016/TT-BTC in year 2016 amending and supplementing Circular No. 200/2014/2014/TT-BTC as well as circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing financial statement.

## **IV. ACCOUNTING POLICIES**

### **1. Basis of preparation financial statements**

The consolidated financial statements are prepared on the basis of accrual accounting (except for information related to cash flows).

### **2. Cash and cash equivalents**

Cash includes cash on hand, demand deposits, cash in transit and monetary gold. Cash equivalents are short-term investments (for a period not exceeding 3 months) that are readily convertible to known amount of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

### **3. Financial investment**

Financial investment is the outside investments with purpose to use capital reasonably and improve efficiency of business operations such as investments in subsidiaries, joint ventures, associates, investment in securities and other financial investments ...

For the preparation of interim consolidated financial statements, the financial investment must be classified as bellows:

- Having maturity not exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as short - term.
- Having maturity exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as long - term.

#### **Investments held to maturity**

Investments held to maturity include investments that the Company has the intention and ability to hold to maturity, including: term deposits with banks (including all kinds of promissory notes, treasury bills), bonds, preferred shares that the issuer is required to re-buy them at a certain time in the future; loans held to maturity for the purpose of earning interest periodically and other investments held to maturity.

Investments held to maturity are recognized beginning on the date of purchase and are initially measured at the purchase price and expenses related to the investments purchase. Interest income from investments held to maturity after the purchase date is recognized in the income statement on an accrual basis. Interest income earned before the holding company is deducted from the original cost at the time of purchase.

In the case, there are reliable evidences showing a part or all of the investments may not be recoverable and amount of loss can be reliably determined, the losses have recorded in financial expenses in the period and direct deduction of investment value.

#### **Investments in subsidiaries, associates**

##### ***Subsidiary***

Subsidiaries are enterprises controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to control the financial and operating policies of the investee enterprise in order to obtain economic benefits from that enterprise's activities.

##### ***Associates***

An associate is an enterprise in which the Company has significant influence but not control over the financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control over those policies.

Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method. Net profits distributed from subsidiaries and associates arising after the date of investment are recorded in financial revenue in the year. Other distributions (other than net profits) are considered as recovery of investments and are recorded as deductions from the cost of investment.

Dividends and profits from periods prior to the investment being purchased are recorded as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from periods subsequent to the investment being purchased are recorded as revenue. Dividends received in shares are only tracked by the number of shares increased, not the value of the shares received/recorded at par value.

The provision for losses on investments in subsidiaries and associates is made when the subsidiary or associate suffers a loss, with the provision equal to the difference between the actual capital contributions of the parties in the subsidiary or associate and the actual equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contributions of the parties in the subsidiary or associate. If the subsidiary or associate is the subject of the Consolidated Financial Statement, the basis for determining the provision for losses is the Consolidated Financial Statement.

Increase or decrease in the provision for investment losses in subsidiaries and associated companies that must be set up at the end of the accounting period is recorded in financial expenses.

#### **Investments in other entities' equity instruments**

Investments in other entities' equity instruments reflect equity instrument investments but the Company does not have control, co-control or significant influence over the investments.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, which includes the purchase price or capital contribution plus direct costs related to investment activities. Dividends and profits of periods before the investment is purchased are accounted for as a decrease in the value of that investment itself. Dividends and profits of periods after the investment is purchased are recorded as revenue. Dividends received in shares are only tracked by the number of additional shares, the value of shares received is not recorded/recorded at par value.

Provision for losses on investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For listed shares or for which the fair value of the investment is reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments whose fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the loss of the investee with the provision equal to the difference between the actual capital contribution of the parties at other entities and the actual equity multiplied by the capital contribution ratio of the Corporation/Enterprise compared to the total actual capital contribution of the parties at other entities.

Increases and decreases in the provision for investment losses in equity instruments of other entities that need to be set up at the end of the fiscal year are recorded in financial expenses.

#### 4. Receivables

All receivables must be recorded detail by aging, by each client and in original currency if any and others details depending on the management request of the company.

The classification of receivables must be managed as bellows:

- Trade receivables: any receivable having from trading activities between the company and its clients: selling goods, providing service, disposal of assets, exported receivable of consigner through the consignee;
- Intra-company receivables: receivables between the company with its dependent branches;
- Other receivables: are non trade receivables and do not related to trading activities.

For the preparation of consolidated financial statements, the receivables must be classified as bellows:

- Having maturity not exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as short - term.
- Having maturity exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as long - term.

At the reporting date, the company revaluates the receivables which have balance in foreign currency (except for advance to suppliers; if we have evidence that the supplier will not supply the good or provide the service and the company will receive back this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary item having foreign currency) at the buying price quoted by commercial bank which is trading with the company at the reporting date.

Provisions for bad debts: The bad debts are make provision at the balance sheet date. The provision or reversal is made at the reporting date and is recorded as management expense of the fiscal year. For the long-term bad debts in many years, the company tried to collect but cannot and there is evidence that the client has insolvency, the company may sell these long-term bad debts to debt collection company or write off (according to regulations and charter of the company).

#### 5. Inventories

Inventories are stated at original cost. Where the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value.

The original cost of inventory is determined as follows:

- Raw materials and goods: includes purchasing costs and other directly related costs incurred to bring inventory to its current location and condition.
- Finished products: includes raw material costs, direct labor and related manufacturing overhead costs that are further allocated based on normal operating levels/land use rights costs, direct costs and related general costs incurred during the investment and construction process of real estate products.
- Cost of production and business in progress: only includes the cost of main raw materials (or other appropriate cost elements).

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to sell them.

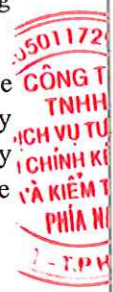
The assets are purchased for the production, use or sale are not presented in this item on the consolidated balance sheet but are presented in item Long-term assets, including:

- Unfinished products have a production and rotation period exceeding one regular business cycle (over 12 months);
- Supplies, equipment, spare parts with a reserve time of over 12 months or more than a normal production and business cycle.

Cost of inventories are determined in accordance with method: weighted average.

Inventories are recorded in line with perpetual method.

Provision for devaluation of inventories: Provision for devaluation of inventories is made at the end of the period as the difference between the original cost of inventories greater than their net realizable value. For services provided in progress, the provision for discounts is calculated according to each type of service with a separate price. Increases and decreases in provision for devaluation of inventories that need to be appropriated at the end of the accounting period are recorded in cost of goods sold.



## 6. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Cost of a tangible fixed asset is the amount of all expenses paid by the Company to acquire an asset at the time the asset is put into operation for its intended use. The costs incurred after the initial recognition is only recorded an increase in the price of the fixed asset if these cost are sure to increase the economic benefits in the due to the use of that property. These costs do not satisfy the above conditions are recognized as an expense in the year.

When a fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain/(loss) arisen are posted into the income or the expenses during the year.

Depreciation method of tangible fixed assets: Tangible fixed assets are depreciated according to the straight line method based on the estimated useful time as follows:

Asset	Years of using
- Buildings, structures	50 years
- Machines and equipment	03 - 05 years
- Means of transportations	06 - 12 years
- Equipment and management tools	05 - 10 years

## 7. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are recorded at cost less accumulated depreciation.

The historical cost of intangible fixed assets includes all costs that the Company must spend to acquire the fixed asset up to the time the asset is put into a ready-to-use state. Costs related to intangible fixed assets that arise after initial recognition are recorded as production and business costs in the period unless these costs are associated with a specific intangible fixed asset. and increase economic benefits from these assets.

When intangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain/(loss) arisen are posted into the income or the expenses during the period.

The Company's intangible fixed assets include:

### *Land use rights*

Land use rights are all actual expenses spent by the Company directly related to the land to be used, including: money spent to acquire land use rights, expenses for compensation and site clearance, ground leveling, registration fees... Land use rights with indefinite are not depreciated.

### *Computer software*

Costs related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. Computer software is all expenses that the Company has spent up to the time of putting the software into use. Computer software is depreciated from 03 to 05 years.

## 8. Investment properties

Investment property is the right to use land, a house, part of a house or infrastructure owned by the Company and used for the purpose of earning income from renting or waiting for capital appreciation. Investment property is stated at cost less accumulated depreciation. The cost of investment property is the total cost that the Company has to pay or the fair value of the consideration given to acquire the investment property up to the time of purchase or completion of construction.

Expenditures related to investment ptoperties incurred after initial recognition are recorded as expenses, unless these expenses are likely to make the investment real estate generate more economic benefits in the future than the initially assessed level of performance, then they are recorded as an increase in original cost.

When investment property is sold, its cost and accumulated depreciation are written off and any resulting gain or loss is recognized as income or expense for the year.

Transfers from owner-occupied property or inventories to investment property occur only when the owner stops using the property and begins operating leases to others or at the end of the construction phase. Transfers from investment property to owner-occupied property or inventories occur only when the owner starts using the property or develops it with a view to selling it. Transfers from investment property to owner-occupied property or inventories do not change the cost or carrying amount of the property at the date of transfer.



28  
12  
10  
10  
10

Investment properties held for rental purposes are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The years/depreciation rates for investment properties are as follows:

<b>Asset</b>	<b>Years of using</b>
- Land use rights	Long time
- House	10 - 50 years

#### **9. Business cooperation contract**

Business cooperation contract (BCC) is a contractual agreement between parties to jointly carry out economic activities without forming an independent legal entity. The party receiving the assets contributed by the parties to the BCC activities, this amount is accounted as a liability, not recorded in equity. BCC has the following forms:

- BCC in the form of jointly controlled assets;
- BCC in the form of jointly controlled business activities;
- BCC in the form of sharing after-tax profits.

#### **10. Prepaid expenses**

The calculation and allocation to expense to each accounting period based on the nature, level of each prepaid expense to determine the allocation method properly and consistently.

Prepaid expense is recorded separately: incurred, allocated amount to its cost center and carried amount.

Prepaid expense is classified as follows:

- Prepaid expense related to purchase or service not exceeding 12 months or 01 normal production period, from incurred date, are classified as short - term.
- Prepaid expense related to purchase or service exceeding 12 months or 01 normal production period, from incurred date, are classified as long - term.

#### **11. Payables and accrued expenses**

Payables and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of trade payables, accrued expenses, Intra-company payables and other payables is done according to the following principles:

- Trade payables: any payable having from trading activities from purchase, using service, import though consigner;
- Accrued expenses reflect amounts payables for purchase, using service from suppliers or providing already by supplier but not yet paid due to lack of supporting documents and payables to employee are allowed to record to expense;
- Intra-company payables: payables between the company with its dependent branches;
- Other payables: are non trade payables and do not related to trading activities.

For the preparation of separate financial statements, the payables must be classified as bellows:

- Having maturity not exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as short - term.
- Having maturity exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as long - term.

At the reporting date, the Company revaluates the payables denominated in foreign currency (except for advance from clients; if we have evidence that the supplier will not supply the good or provide the service and the company will receive back this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary item having foreign currency) at the selling price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

#### **12. Loans and finance lease liabilities**

Loans in the form of issuance of bond or preference share with preferential terms required the issuer to repurchase at a certain time in the future shall not be reflected on this item.

Loans, debts should be monitored in detail for each entity, each contract and each type of loan assets. The financial lease liabilities are stated at present value of minimum lease payment or the fair value of the lease assets.

For the preparation of Consolidated financial statements, the loans and finance lease liabilities must be classified as bellows:

- Having maturity not exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as short - term.



16  
Y  
V  
G  
lit

- Having maturity exceeding 12 months or 01 normal production period are classified as long - term.  
At the reporting date, the Company revaluates the loans and finance lease liabilities denominated in foreign currency at the selling price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

### **13. Borrowing costs**

Borrowing costs include loan interest and other costs incurred directly related to the loans.

Borrowing costs are recognized as an expense during the period. Where borrowing costs are directly related to the investment in construction or production of unfinished assets that require a sufficiently long period (more than 12 months), before they can be put into use for the predetermined purpose or sold. This borrowing cost is capitalized. For specific loans for the construction of fixed assets and investment real estate, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income arising from temporary investment of loans is recorded as a reduction in the historical cost of related fixed assets.

For general loans which are used for investment in construction or production of unfinished assets, the capitalized borrowing cost is determined to the capitalization rate to weighted average accumulated cost for the investment in capital construction or production of that asset. The capitalization rate is calculated using the weighted average interest rate on outstanding loans for the period, excluding separate loans for the purpose of forming a specific asset.

### **14. Capital**

#### *Contributed capital*

Capital contribution is stated at actually contributed capital of Company's shareholders.

#### *Share capital surplus*

Share capital surplus is recorded according to the difference between the issue price and the par value of shares when initially issued, additional issues, the difference between the reissue price and the book value of treasury shares and the structure of shares capital portion of the convertible bond upon maturity. Direct costs related to the issuance of additional shares and re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share capital surplus.

### **15. Profit distribution**

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after funds have been appropriated according to the Company's Charter as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into account non-monetary items in undistributed after-tax profits that may affect cash flow and the ability to pay dividends such as interest due to asset revaluation. Contribute capital and profits due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

Dividends are recorded as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

### **16. Revenue and income recognition**

#### *Revenue from sale of goods*

Revenue from sale of goods should be recognised when all the following conditions have been satisfied:

- The significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The Company retains neither continuing managerial involvement as a neither owner nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract prescribes that the buyer is entitled to return the service purchased under specific conditions, the enterprise may record revenue only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the service provided (except where the customer has the right to return the goods in exchange for other goods or services);
- The economic benefits associated with the transaction of goods sold have flown or will flow to the Company;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction of goods sold can be measured reliably.

#### *Revenue from rendering of services*

Revenue from rendering of services is recognized when the outcome of that transaction can be determined reliably. In case the service is performed in many periods, the revenue recognized in the period is based on the results of the work completed at the end of the accounting period. Revenue from rendering of services should be recognised when all the following conditions have been satisfied:

011729-  
CÔNG TY  
TNHH  
H VU TƯ V  
CHÍNH KẾ T  
KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
- T.P.HỒ

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract prescribes that the buyer is entitled to return the service purchased under specific conditions, the enterprise may record revenue only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the service provided;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The stage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

#### **Interest**

Interest is recognized on an accrual basis, determined on the balance of deposit accounts and the actual interest rate each period.

#### **Other income**

Other income includes income from other activities: disposal of asset; penalty receipt, compensation, collection of bad debt which was written off, unknown payables, gift in cash or non cash form...

### **17. Costs of goods sold**

Cost of good sold includes cost of finished goods, trade goods, services, property, construction unit sold in the production period and expense related to real estate activities...

Damaged or lost value is allowed to record to cost of goods sold after deduction of compensation (if any).

For the used material over the normal production capacity, labor and general production cost is not allowed to record to production cost but allowed to record to cost of good sold after deduction of compensation (if any), even these finished goods are not sold.

### **18. Financial expenses**

Items recorded into financial expenses consist of: expense or loss related to financial investment; lending and borrowing expense; expense related to investment to joint venture, associates; loss from share transfer; provision of share decrease or investment; loss on trading foreign currency, ...

### **19. Selling and general administration expenses**

Selling expense is recorded in the period of selling finished goods, trade goods and providing service.

Administrative expense reflects the general expense of the company, including: labor cost; social and health insurance, unemployment fund, union cost of management employee; office material expense, tools, depreciation of assets using for management; land rental, business licence tax; bad debt provision; outsourcing expense and other cash expenses...

### **20. Foreign currency transactions**

Transactions arising in foreign currencies are converted at the exchange rate at the date of the transaction. The balance of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period are converted at the exchange rate on that date.

Exchange rate differences arising during the period from transactions in foreign currencies are recorded in financial income or financial expenses. Exchange rate differences due to revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period after clearing the increase and decrease difference are recorded in financial income or financial expenses.

The exchange rate used to convert transactions arising in foreign currency is the actual exchange rate at the time the transaction occurred. Actual exchange rates for transactions in foreign currencies are determined as follows:

- Actual exchange rate when buying and selling foreign currencies (spot foreign exchange forward contract, future contract, option contracts, swap contract): to apply exchange rate which is concluded in contract signed between Company and commercial banks;
- If the contract does not stipulate the payment rate:
  - + For capital contribution: to apply buying rate of the bank where the Company open the capital bank account;
  - + For receivables: to apply buying rate of the bank where the Company assigned customers to make payment at the time of incurred transactions;

+ For payables: to apply selling rate of the bank where the Company expects the transactions at the time of incurred transactions;

+ For purchases of assets or expenses to be paid immediately in foreign currency (not through the payables account): to apply buying rate of the bank where the Company made payments.

The exchange rate used to re-evaluate the balance of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period is determined according to the following principles:

- For foreign currency deposits in banks: foreign currency buying rate of the bank where the Company opens foreign currency accounts.

- For monetary items denominated in foreign currencies classified as other assets: the Company's Bank's foreign currency buying rate is regularly traded.

- For monetary items denominated in foreign currencies classified as liabilities: the Company's Bank's foreign currency selling rate is regularly traded.

## **21. Corporate income taxes**

Corporate income tax expense includes current corporate income tax.

### ***Current corporate income tax***

Current income tax is calculated based on taxable income and tax rate for the year. Taxable income is different from accounting profit presented on the Income Statement due to adjustments to non-taxable income or non-deductible expenses and losses carried forward.

Income from operating activities is subject to pay corporate income tax at the tax rate of 20%.

The tax reports of the Company will be inspected by the Tax department. Since the different about application of the laws and regulations on tax can be interpreted by many ways; therefore, the tax amounts presented on the financial statements can be changed in accordance with the Tax Department's final decision.

## **22. Related parties**

The party is considered as related party if one party has capacity to control or has significant impact to other party in the decision of financial and operation activities. All parties are recognized as related parties if having the same control or significant impact.

In the review of related parties, nature of the relationship is considered more than legal form.

## **23. Segment reporting**

Segment reporting include a business field department or a geographic area department.

Business field department: A distinguishable part of an enterprise that is participated in the production process or provision of an individual product or service, a group of related products or services in which this department is subject to risks and benefit of economic different from other business departments.

## **24. Financial instruments**

Basis of Circular No. 75/2015/TT-BTC dated May 18th 2015 of the Ministry of Finance, before accounting standards for financial instruments and the guiding documents were issued, the Board of Directors of the Company decided not presented and notes about financial instruments in accordance with Circular No. 210/2009/TT-BTC of consolidated financial statements of the company.

**25. Method of preparing consolidated financial statements**

***Consolidated balance sheet***

The consolidated balance sheet is prepared on the basis of consolidating the balance sheet of the Parent Company and its subsidiaries by each item by adding equivalent items of assets, liabilities, and equity on the principle of:

- For items that need to be adjusted, adjust and then combine to consolidate these items and present them on the consolidated balance sheet. The adjusted targets related to the consolidated balance sheet of the Company include:
- For items that need to be adjusted, adjust and then combine to consolidate these items and present them on the consolidated balance sheet. The adjusted targets related to the consolidated balance sheet of the Company include:

- + Investments of the parent company into subsidiaries;
- + The interests of uncontrolled shareholders;
- + Receivables and payables between the Parent Company and Subsidiaries;
- + Unrealized profits and losses arising from internal transactions.

***Consolidated income statement***

The consolidated income statement is prepared on the basis of consolidating the income statement of the Parent Company and its Subsidiaries by item by adding equivalent items according to the following principles:

- For items that are not adjusted, they are added directly to determine equivalent items of the income statement.
- For items that must be adjusted, adjust and then combine to consolidate and present the consolidated income statement. The adjusted targets related to consolidation income statement includes:
  - + Sales revenue, cost of goods sold between the parent company and subsidiaries;
  - + Revenues from financial activities and financial operation expenses between the parent company and its subsidiaries;
  - + Benefits of shareholders do not control the profit after corporate income tax;
  - + Unrealized gains and losses arising from internal transactions between the Parent Company and the Subsidiaries.



**V . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

Unit: VND

**1 . CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
- Cash on hand	127.371.777	9.232.397
- Cash in banks	735.999.350	269.291.080
+ Cash in banks (VND)	729.272.696	261.384.308
+ Cash in banks (USD)	6.726.654	7.906.772
- Cash in transit		
- Cash equivalents		
<b>Total</b>	<b><u>863.371.127</u></b>	<b><u>278.523.477</u></b>

**2 . TRADE RECEIVABLES**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
<b>2.1. Short-term</b>	<b>3.975.103.061</b>	<b>2.663.905.821</b>
Civil Engineering Construction Joint Stock Company No585	534.620.500	534.620.500
Dai Nam Sai Gon Hotel Co., Ltd.	900.000.000	
Others	2.540.482.561	2.129.285.321
<b>2.2. Trade receivables from related parties</b>	<b>5.270.480.798</b>	<b>5.270.480.798</b>
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	290.462.159	290.462.159
Marina Hotel JSC	1.210.222.008	1.210.222.008
Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC	3.323.576.876	3.323.576.876
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	262.538.340	262.538.340
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	183.681.415	183.681.415
<b>Total</b>	<b><u>9.245.583.859</u></b>	<b><u>7.934.386.619</u></b>

**3 . ADVANCES TO SUPPLIERS**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
<b>3.1. Short-term</b>	<b>8.960.184.894</b>	<b>9.044.090.680</b>
Huynh Phuoc Gia	2.000.000.000	2.000.000.000
CMA Vietnam Joint Stock Company (import fee)	1.400.202.492	1.400.202.492
Mekong Leisure Travel Company Limited	3.186.719.121	3.186.719.121
Viet Nam Travel Airlines Joint Stock Company	57.923.149	4.919.890
Others	2.315.340.132	2.452.249.177
<b>3.2. Advances to suppliers from related parties</b>	<b>16.790.610.574</b>	<b>16.790.610.574</b>
Phu Loi Investment and Trading Production Corp	16.790.610.574	16.790.610.574
<b>Total</b>	<b><u>25.750.795.468</u></b>	<b><u>25.834.701.254</u></b>

## 4 . FINANCIAL INVESTMENTS

## 4.1. Held to maturity investments

	Closing balance		Opening balance	
	Historical cost	Book value	Historical cost	Book value
<i>a. Short-term</i>				
- Term deposits				
- Bonds				
- Other investments (*)	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911
<b>Total</b>	<b>796.312.950.911</b>	<b>796.312.950.911</b>	<b>796.312.950.911</b>	<b>796.312.950.911</b>

## 4.2. Equity investments in other entities

	Closing balance			Opening balance		
	Historical cost	Provision	Fair value	Historical cost	Provision	Fair value
<i>Investments in other entities</i>	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
Vietnam Electricity Investment and Construction Joint Stock Company (owns 2% of charter capital, voting ratio 17.4% of actual contributed capital)	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
<b>Total</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>3.000.000.000</b>

Notes:(\*) *Other investments include:*

- *Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC* 766.668.321.321 766.668.321.321  
*Receivable under Capital Management Trust Contract No. 11/2015/PIST-ECPAY/UTQLV dated September 5th, 2015 and Appendix No. PL 01A.2020/ECINVEST-ECPAY/UTQLV dated September 6th, 2020. Contract/ appendix term is 05 years, trust income will be specifically recorded for each Contract Appendix corresponding to each money transfer.*

- *Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC* 29.644.629.590 29.644.629.590  
*Receivable under the Electricity Advance Collection Agency Contract No. 01-2018/HDTH/ECPAY-ECINVEST dated June 14th, 2018 and Appendix 06/PLHĐ/ECPAY-ECINVEST dated May 5th, 2021. Contract term is 03 years, Discount rate is specifically stated for each Contract Appendix corresponding to each money transfer. As of December 31st, 2025, this investment has been provisioned for investment with the amount of VND 29.644.629.590.*

**5 . OTHER RECEIVABLES**

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Provision	Amount	Provision
<b>5.1. Short-term</b>				
- Advances (*)	22.487.758.236	(18.995.914.259)	22.053.038.367	
- Short-term deposit	192.500.000		192.500.000	
- Other short-term receivables (**)	99.805.541.883	(90.804.969.205)	99.673.720.415	(90.793.719.205)
- Other payables	6.117.800		5.064.300	
<b>Total</b>	<b>122.491.917.919</b>	<b>(109.800.883.464)</b>	<b>121.924.323.082</b>	<b>(90.793.719.205)</b>

<b>5.2. Long-term</b>				
- Long-term deposit	102.512.000		2.512.000	
- Other long-term receivables (***)	91.962.333.364		91.962.333.364	
<b>Total</b>	<b>92.064.845.364</b>		<b>91.964.845.364</b>	

**Notes:**

	Closing balance	Opening balance
<b>(*) Advances as at December 31, 2025 include:</b>		
Mr Phung Hoai Ngoc	18.995.914.259	18.995.914.259
Mr. Hoang Huy Hung	470.000.000	
Ms La Thi Vuong Quy	9.640.474	122.590.640
Ms Tran Thi My Kieu	1.471.128.441	1.366.968.656
Others	1.541.075.062	1.567.564.812
<b>Total</b>	<b>22.487.758.236</b>	<b>22.053.038.367</b>

<b>(**) Other short-term receivables as at December 31st, 2025 include:</b>		
Mr. Truong Van Huy	1.000.000.000	1.000.000.000
PTN Trading Services Company Limited	4.667.424.865	4.667.424.865
Nam Long Company Limited	628.037.690	628.037.690
Electricity and Telecommunications Payment Solutions	77.672.326.974	77.672.326.974
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	5.509.726.027	5.509.726.027
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	155.119.383	30.545.370
Thinh Phat Business and Trade Company Limited	267.142.466	267.142.466
Marina Hotel JSC	20.042.875	20.042.875
Hanoi Electricity Investment and Trading Services Company Limited	6.499.630.000	6.499.630.000
Maintenance fund expenses receivable	2.736.303.277	2.639.288.004
Others	649.788.326	739.556.144
<b>Total</b>	<b>99.805.541.883</b>	<b>99.673.720.415</b>

<b>(***) Other long-term receivables as at December 31st, 2025 include:</b>		
Phu Quoc Economic Management Board	12.772.280.000	12.772.280.000
Ha Quang Aquaculture Cooperative	29.308.601.421	29.308.601.421
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited (a)	45.131.451.943	45.131.451.943
Dai Sanh Consultancy Design and Building Corporation	750.000.000	750.000.000

Ben Thanh Agricultural Cooperative	1.000.000.000	1.000.000.000
Tien Hiep Phat Production and Trading JSC	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Total</b>	<b>91.962.333.364</b>	<b>91.962.333.364</b>

(a) Investment transfer contract No. 10/HĐCNCP/PIST-TPAI dated December 15th, 2015 (Can Tho Water Park)



**6 . SHORTAGE OF ASSETS AWAITING RESOLUTION**

	Closing balance		Opening balance	
	Quantity	Amount	Quantity	Amount
Inventory		20.144.534.797		20.144.534.797
<b>Total</b>		<b>20.144.534.797</b>		<b>20.144.534.797</b>

**7 . DOUBTFUL DEBTS**

	Closing balance		Opening balance	
	Historical cost	Recoverable value	Historical cost	Recoverable value
- Total value of receivables, overdue debts or no overdue doubtful debts	142.649.423.694	4.799.746.090	114.327.588.831	9.562.468.029
<i>Details:</i>				
+ Trade receivables	7.484.828.388		924.003.439	
+ Other receivables	90.804.969.205		91.755.537.021	934.444.761
+ Advances to suppliers	25.363.711.842	4.799.746.090	21.648.048.371	8.628.023.268
+ Advances to employees	18.995.914.259			
<b>Total</b>	<b>142.649.423.694</b>	<b>4.799.746.090</b>	<b>114.327.588.831</b>	<b>9.562.468.029</b>

**8 . INVENTORY**

	Closing balance		Opening balance	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
- Goods				
- Real estate goods (*)	29.004.465.788		29.004.465.788	
<b>Total</b>	<b>29.004.465.788</b>		<b>29.004.465.788</b>	

**Note:**

(\*) The An Duong Vuong Power High-rise Apartment Project was approved under Resolution No. 106/NQ-PIST-HDQT dated December 27th, 2013 of the Board of Directors with a total investment of VND 153,505 billion. As at June 30th, 2025, there are 06 apartments and 03 commercial floors in inventory as collateral for loans at the Bank.

**9 . LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**

	Closing balance	Opening balance
<b>Purchasing fixed assets</b>		
<b>Construction in progress</b>	<b>154.273.954.334</b>	<b>137.466.029.788</b>
Con Khuong Project	31.182.268.473	31.182.268.473
Bai Thom - Phu Quoc Project	1.609.760.572	1.609.760.572
Da Lat - Lam Dong Electricity Hotel Project	183.523.176	183.523.176
Cu Chi District Garden Village and Ecotourism Project	5.640.301.337	5.640.301.337
Project of flower-ornamental plants-ornamental fish village in Cu Chi District (36-ha)	2.988.269.091	2.988.269.091
Phan Rang Electricity Hotel Project - Ninh Thuan	23.596.270.522	23.057.511.844
Cam Phuoc Tay Commune Solar Power - Nha Trang	376.471.081	376.471.081
Phuoc Huu Commune Solar Power - Ninh Thuan	19.546.639	19.546.639
Can Tho Water Heaven Project	20.119.836.686	3.850.670.818
Vung Tau Hotel Renovation and Upgrade	68.557.706.757	68.557.706.757
<b>Total</b>	<b>154.273.954.334</b>	<b>137.466.029.788</b>

## 10 . INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Items	Buildings, structures	Machinery, equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Others	Total
<b>Historical cost</b>						
Opening balance	25.138.898.618	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		28.425.894.089
<b>Increase</b>						
- Purchasing						
- Finished capital investment						
- Other increases						
<b>Decrease</b>	<b>9.561.124.108</b>					<b>9.561.124.108</b>
- Conversion into investment	9.561.124.108					9.561.124.108
properties						
- Disposals						
- Other decreases						
<b>Closing balance</b>	<b>15.577.774.510</b>	<b>535.988.000</b>	<b>2.273.209.832</b>	<b>477.797.639</b>		<b>18.864.769.981</b>
<b>Accumulated depreciation</b>						
Opening balance	15.248.061.923	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		18.535.057.394
<b>Increase</b>	<b>610.374.012</b>					<b>610.374.012</b>
- Depreciation	610.374.012					610.374.012
- Other increases						
<b>Decrease</b>	<b>7.271.998.741</b>					<b>7.271.998.741</b>
- Conversion into investment	7.271.998.741					7.271.998.741
properties						
- Disposals						
- Other decreases						
<b>Closing balance</b>	<b>8.586.437.194</b>	<b>535.988.000</b>	<b>2.273.209.832</b>	<b>477.797.639</b>		<b>11.873.432.665</b>
<b>Net book value</b>						
Opening balance	9.890.836.695					9.890.836.695
<b>Closing balance</b>	<b>6.991.337.316</b>					<b>6.991.337.316</b>

**Notes:**

- Net book value of tangible fixed assets that have been mortgaged or pledged to secure for loans:

- The historical cost of tangible fixed assets which have been fully depreciated but are still in use at the end of the period:

3.286.995.471 VND

- The historical cost of tangible fixed assets awaiting for disposals at the end of the period:



## 11 . INCREASE AND DECREASE IN INTANGIBLE FIXED ASSETS

Items	Land use rights	Trademark	Computer software	License and franchise license	Others	Total
<b>Historical cost</b>						
Opening balance	55.888.730.642		485.850.000			56.374.580.642
<b>Increase</b>						
- Purchasing						
- Acquisitions from internal enterprise						
- Increase due to business combination						
- Other increases						
<b>Decrease</b>						
- Disposals						
- Other decreases						
Closing balance	55.888.730.642		485.850.000			56.374.580.642
<b>Accumulated ammortisation</b>						
Opening balance	11.072.295.678		485.850.000			11.558.145.678
<b>Increase</b>						
- Depreciation	1.265.405.220					1.265.405.220
- Other increases						
<b>Decrease</b>						
- Disposals						
- Other decreases						
Closing balance	12.337.700.898		485.850.000			12.823.550.898
<b>Net book value</b>						
Opening balance	44.816.434.964					44.816.434.964
Closing balance	43.551.029.744					43.551.029.744

**Notes:**

- Net book value of intangible fixed assets that have been mortgaged or pledged to secure for 43.551.029.744 VND
- The historical cost of intangible fixed assets which have been fully depreciated but are still in use at the end of the period: 485.850.000 VND



**12 . INCREASE AND DECREASE IN INVESMENT PROPERTIES**

Items	Opening balance	Increase	Decrease	Closing balance
<b>a. Investment property for rent</b>				
<b>Historical cost</b>	<b>13.984.236.454</b>	<b>9.561.124.108</b>		<b>23.545.360.562</b>
- Land use rights				
- House		9.561.124.108		9.561.124.108
- House and Land use rights	13.984.236.454			13.984.236.454
- Infrastructure				
<b>Accumulated depreciation</b>	<b>3.001.690.736</b>	<b>7.476.659.473</b>		<b>10.478.350.209</b>
- Land use rights				
- House		7.271.998.741		7.271.998.741
- House and Land use rights	3.001.690.736	204.660.732		3.206.351.468
- Infrastructure				
<b>Net book value</b>	<b>10.982.545.718</b>	<b>2.289.125.367</b>		<b>13.067.010.353</b>
- Land use rights				
- House		2.289.125.367		2.289.125.367
- House and Land use rights	10.982.545.718			10.777.884.986
- Infrastructure				

**Notes :**

- *Net book value of Investment properties that have been mortgaged or pledged to secure for loans* : 10.777.884.986 VND
- *Historical coast of investment properties at the end of the period has been fully depreciated but is still rented out or held for price increase* : None
- *Other notes* : None



31  
 ĐN  
 01  
 1-7  
 ĐIC  
 AN  
 01

13 . BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

13.1. Short-term

	Closing balance		Phát sinh		Opening balance	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
<b>Bank</b>						
Saigon Bank for Industry and Trade - Head Office	31.757.366.167	31.757.366.167			31.757.366.167	31.757.366.167
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch (*)	48.690.090.000	48.690.090.000			48.690.090.000	48.690.090.000
Agricultural and Rural Development Bank Branch 11	15.685.000.000	15.685.000.000			15.685.000.000	15.685.000.000
<b>Total</b>	<b>96.132.456.167</b>	<b>96.132.456.167</b>			<b>96.132.456.167</b>	<b>96.132.456.167</b>

Details of loans and liabilities at the end of the year as follows:

Number / date of loan Contract	Lenders	Loan term	Interest rate	Closing balance	Form of a loan guarantee
Credit Agreement No. 26/2020/HDTDHMDP-PN dated October 8th, 2020	Saigon Bank for Industry and Trade - Head Office	Maximum not more than 06 months from disbursement date	Theo từng giấy nhận nợ	31.757.366.167	The right to claim debt arises from the agency contract.
Credit Agreement No. CBSG.DN.27250621 dated July 5th, 2021	Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch (*)	12 months	Theo từng giấy nhận nợ	48.690.090.000	House and land use rights, third party assets
Credit Agreement No. 6480-LAV-202000242 dated August 6th, 2020	Agricultural and Rural Development Bank Branch 11	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	15.685.000.000	Deposit contract
<b>Cộng</b>				<b>96.132.456.167</b>	

**13.2. Long-term**

Bank	Closing balance		Phát sinh		Opening balance	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch (*)	71.520.428.113	71.520.428.113			71.520.428.113	71.520.428.113
<b>Total</b>	<b>71.520.428.113</b>	<b>71.520.428.113</b>			<b>71.520.428.113</b>	<b>71.520.428.113</b>

**Note:**

*Details of loans and liabilities at the end of the year as follows:*

Number / date of loan Contract	Lenders	Loan term	Interest rate	Closing balance	Form of a loan guarantee
Credit Agreement No. CBSG.DN 27011220 dated December 2nd, 2020	Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch (*)	120 months	Based on each Debt Agreement	71.520.428.113	House and land use rights, third party assets
<b>Total</b>				<b>71.520.428.113</b>	

(\*) Note: This debt has been sold by Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Sai Gon Branch to Mr. Nguyen Kien Cuong under Debt Purchase Agreement No. 22/2024/HĐMBN dated December 27th, 2024. Mr. Cuong has confirmed that as of June 30th, 2025, the principal debt amount is VND 120.210.518.113, the interest debt is VND 62.639.164.761, and the late payment penalty is VND 10.632.272.614. Currently, the Company does not have information regarding the basis for calculating the interest debt and the late payment penalty.

**14 . TRADE PAYABLES**

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
<b>14.1. Short-term</b>				
Construction Corporation No. 1 - Southern House Travel Service Co., Ltd	536.731.647	536.731.647	536.731.647	536.731.647
Vietnam Tourist Travel JSC	141.282.989	141.282.989	141.282.989	141.282.989
P.N.R Co.,Ltd	515.310.000	515.310.000	515.310.000	515.310.000
Others	1.031.000	1.031.000	1.031.000	1.031.000
	1.818.525.851	1.818.525.851	1.783.214.570	1.783.214.570
<b>14.2. Trade payables to related parties</b>				
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773
Marina Hotel JSC	1.304.301.300	1.304.301.300	1.304.301.300	1.304.301.300
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	565.800.000	565.800.000	583.800.000	583.800.000
ECLIFE Service JSC	20.555.729	20.555.729	36.743.000	36.743.000
<b>Total</b>	<b>7.517.099.289</b>	<b>7.517.099.289</b>	<b>7.515.975.279</b>	<b>7.515.975.279</b>

**15 . ADVANCES FROM CUSTOMERS**

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
<b>15.1. Short-term</b>				
Receive deposit to purchase Peridot Apartment	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083
Others	492.883.393	492.883.393	1.122.739.664	1.122.739.664
<b>15.2. Trade payables to related parties</b>				
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000
Phu Loi Investment and Trading Production Corp	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	780.000.000	780.000.000		
<b>Total</b>	<b>28.844.983.478</b>	<b>28.844.983.478</b>	<b>28.694.839.749</b>	<b>28.694.839.749</b>

**16 . TAXES AND OTHER RECEIVABLE / PAYABLES TO THE STATE BUDGET**

	Opening balance	Payable	Paid	Closing balance
<b>16.1. Trade payables to related parties</b>				
VAT	234.631.354	120.102.543	230.526.675	124.207.222
Corporate income tax	210.976.048	191.739.104		402.715.152
Personal income tax	177.679.848	68.439.640	20.480.105	225.639.383
Land tax and land rent	6.483.761.181	16.841.843.447	12.534.127	23.313.070.501
Business license tax		3.000.000	3.000.000	
Other taxes		3.870.940.887	54.588.205	3.816.352.682
<b>Total</b>	<b>7.107.048.431</b>	<b>21.096.065.621</b>	<b>321.129.112</b>	<b>27.881.984.940</b>
<b>16.2. Taxes and other receivable from the State budget</b>				
Corporate income tax		516.650.927		516.650.927
Personal income tax		2.055.088		2.055.088
Land tax and land rent		1.000.000.000		1.000.000.000
<b>Total</b>		<b>1.518.706.015</b>		<b>1.518.706.015</b>

*Note: The Company's tax settlements are subject to examination by the Tax Authority. Because the application of tax laws and regulation to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the Tax Authority.*

**17 . ACCRUED EXPENSES**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
<b>Short-term</b>		
- Accrued interest expenses	79.419.438.848	12.857.952.709
- Others	4.176.058	79.937.284
<b>Total</b>	<u><u>79.423.614.906</u></u>	<u><u>12.937.889.993</u></u>

**18 . OTHER PAYABLES**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
<b>Short-term</b>		
- Surplus of assets awaiting resolution		112.640.700
- Trade union fund	93.667.940	28.313.477
- Insurance (social, health, unemployment)		599.253.616.543
- Other payables (*)	599.224.078.298	41.000.000
- Short-term deposits	1.041.000.000	
<b>Total</b>	<u><u>600.358.746.238</u></u>	<u><u>599.435.570.720</u></u>

**Notes (\*) :**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Investment cooperation with Thai Son Investment Solutions Joint Stock Company	46.971.350.815	46.971.350.815
Electricity and Telecommunications Payment Solutions	49.283.890	49.283.890
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	434.727.296.294	434.727.535.294
Shareholders contribute capital in the 3rd and 4th installments	4.819.995.690	4.819.995.690
Temporarily hold 2% of Peridot apartment maintenance fee paid	2.682.749.864	2.682.749.864
2010 dividend payment	810.846.638	810.846.638
2016 dividend payment	6.478.735.780	6.498.403.480
Southern Power Corporation	3.101.855.215	3.101.855.215
Mr. Tran Ngoc Thang	2.650.000.000	2.650.000.000
Marina Hotel JSC	10.636.870.672	10.636.870.672
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	42.299.692.798	42.299.692.798
Ms La Thi Phuong Lien (deposit to purchase shares)	36.450.000.000	36.450.000.000
Board Remuneration	4.299.999.872	4.015.555.456
Mr. Phung Hoai Ngoc	60.000.000	60.000.000
Phu Loi Investment and Trading Production Corp	203.000.000	203.000.000
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	120.804.455	
Mr. Hoang Huy Hung	842.000.000	842.000.000
Mr. Vu Xuan Lai	1.110.000.000	2.000.000.000
Others	909.596.315	434.476.731

**19 . OWNERS' EQUITY**

**19.1. Change in owners' equity**

	Owners' contributed capital	Capital surplus	Treasury shares	Development and investment funds	Undistributed profit after tax	Total
<b>Previous opening balance</b>	<b>454.071.610.000</b>	<b>1.000.000.000</b>		<b>2.773.035.995</b>	<b>(54.707.920.717)</b>	<b>403.136.725.278</b>
- Increase in capital						
- Profit of the previous period						
- Other increase						
- Profit distribution						
- Loss of the previous period					(31.935.934.220)	(31.935.934.220)
- Other decrease						
<b>Current opening balance</b>	<b>454.071.610.000</b>	<b>1.000.000.000</b>		<b>2.773.035.995</b>	<b>(86.643.854.937)</b>	<b>371.200.791.058</b>
- Increase in capital						
- Profit of the current year						
- Other increase						
- Profit distribution						
- Loss of the current year					(124.508.899.418)	(124.508.899.418)
- Other decrease						
<b>Current closing balance</b>	<b>454.071.610.000</b>	<b>1.000.000.000</b>		<b>2.773.035.995</b>	<b>(211.152.754.355)</b>	<b>246.691.891.640</b>

<b>19.2. Details of the owners' capital contribution</b>	<b>Rate</b>	<b>Closing balance</b>	<b>Rate</b>	<b>Opening balance</b>
Contributed capital of Parent company				
Contributed capital of others	100%	454.071.610.000	100%	454.071.610.000
<b>Total</b>		<b>454.071.610.000</b>		<b>454.071.610.000</b>

- Value of bonds converted into stocks during the year: no
- Number of treasury shares

**19.3. Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits**

	<b>Current year</b>	<b>Previous year</b>
- Owners' invested capital		
+ Opening capital	454.071.610.000	454.071.610.000
+ Increase in capital during the fiscal year		
+ Decrease in capital during the fiscal year		
+ Closing capital	454.071.610.000	454.071.610.000
- Dividends or distributed profits	(19.667.700)	(10.947.900)

<b>19.4. Shares</b>	<b>Closing balance</b>	<b>Opening balance</b>
- Number of shares registered to issue	84.100.000	84.100.000
- Number of shares sold to public market	45.407.161	45.407.161
+ Common shares	45.407.161	45.407.161
+ Preference shares		
- Number of shares repurchased (treasury shares)		
- Number of shares outstanding	45.407.161	45.407.161
+ Common shares	45.407.161	45.407.161
+ Preference shares		

\* Par value of shares outstanding: VND 10,000 / share

<b>19.5. Dividends</b>	<b>Current year</b>	<b>Previous year</b>
- Declared dividends after the fiscal year-end		
+ Declared dividends on common shares		
+ Declared dividends on preference shares		
- Dividends on accumulated preference shares not recorded		

<b>19.6. Funds</b>	<b>Closing balance</b>	<b>Opening balance</b>
- Development and investment funds	2.773.035.995	2.773.035.995
- Fund for support of arrangement of enterprises		
- Other equity funds		

**20 . OFF-BALANCE SHEET ITEMS**

**20.1. Foreign currencies**

	<b>Closing balance</b>	<b>Opening balance</b>
- USD	100,00	345,95

**20.2. Doubtful debts settled**

<b>Items</b>	<b>Original currency</b>	<b>VND</b>	<b>Time to erase</b>	<b>Cause of erasure</b>
- Nguyen Duy Phuong		66.000.000		
- Do Minh Son		10.000.000		
- Nguyen Van Dau		9.232.003		
- Tra Khuc Architecture and Construction Company Limited		4.000.000		
- Hoc Mon Electricity		6.971.538		
- Others		9.018.708		
<b>Total</b>		<b>105.222.249</b>		

**VI . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

Unit: VND

**1 . REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED**

	Current year	Previous year
- Revenue from hotel and restaurant services	6.253.344.447	25.462.870.369
- Revenues from selling goods		
- Revenues from services rendered	4.032.745.487	15.129.771.376
<b>Total</b>	<b>10.286.089.934</b>	<b>40.592.641.745</b>

**2 . COST OF GOODS SOLD**

	Current year	Previous year
- Cost of hotel and restaurant services	5.057.655.019	17.916.068.948
- Cost of goods sold	810.385.056	14.557.866.155
- Cost of services rendered		
<b>Cộng</b>	<b>5.868.040.075</b>	<b>32.473.935.103</b>

**3 . FINANCIAL INCOME**

	Current year	Previous year
- Interest from term deposits and loan receivables	653.053.323	275.021
- Gains of realized exchange rate difference	175.617	
- Other		208.116
<b>Total</b>	<b>653.228.940</b>	<b>483.137</b>

**4 . FINANCIAL EXPENSES**

	Current year	Previous year
- Interest from term deposits and loan receivables	66.561.486.139	3.922.321.385
- Provision for devaluation of trading securities and investment losses	20.751.240.713	8.893.388.877
- Other		
<b>Total</b>	<b>87.312.726.852</b>	<b>12.815.710.262</b>

**5 . OTHER INCOME**

	Current year	Previous year
- Gain on disposal of fixed assets		535.708.816
- Others	8.634.089	2.500.800
<b>Total</b>	<b>8.634.089</b>	<b>538.209.616</b>

**6 . OTHER EXPENSES**

	Current year	Previous year
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	3.871.769.160	799.183.009
- Adjusting accounts payable	6.210.450	
- Others	28.579.142	
<b>Total</b>	<b>3.906.558.752</b>	<b>799.183.009</b>

**7 . SELLING EXPENSES AND GENERAL ADMINISTRATION EXPENSES**

	Current year	Previous year
<b>7.1. Selling expenses</b>		
- Costs of tools, supplies		3.712.500
- Others	13.177.828	
<b>Total</b>	<b>13.177.828</b>	<b>3.712.500</b>

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<b>7.2. General administration expenses</b>		
- Cost of materials	33.321.512	22.304.068
- Costs of tools, supplies	22.829.351	10.918.898
- Labour costs	2.227.770.067	3.890.643.763
- Depreciation	1.470.065.952	1.470.065.952
- Tax, duties, fees	64.363.341	508.546.660
- Provision expense	33.084.556.803	19.160.885.242
- Costs of external services	1.154.788.351	141.559.490
- Others	105.069.912	1.769.803.771
<b>Total</b>	<b><u>38.162.765.289</u></b>	<b><u>26.974.727.844</u></b>

**8 . PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY ELEMENT**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- Cost of materials	33.321.512	22.304.068
- Costs of tools, supplies	22.829.351	14.631.398
- Labour costs	2.252.260.067	4.061.708.063
- Depreciation	2.080.439.964	2.080.439.964
- Tax, duties, fees	64.363.341	508.546.660
- Costs of external services	6.387.964.414	20.600.608.401
- Others	118.247.740	1.875.157.276
<b>Total</b>	<b><u>44.043.983.192</u></b>	<b><u>48.324.281.072</u></b>

**9 . CURRENT INCOME TAX EXPENSES**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- CIT expenses in respect of the current year taxable profit	191.739.104	
- Adjustment of CIT expenses in the previous period to the current year		
<b>Total</b>	<b><u>191.739.104</u></b>	

**10 . BASIC EARNINGS PER SHARE**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Profit after corporate income tax	(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
Profit or loss allocated to shareholders holding common shares	(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
Bonus and welfare funds deducted from profit after corporate income		
Weighted average common shares outstanding during the year	45.407.161	45.407.161
<b>Basic earnings per share</b>	<b><u>(2.742)</u></b>	<b><u>(703)</u></b>

**VII . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT**

**1 . Non-monetary transactions affecting the consolidated cash flows statement in the future**

In year 2025, the Company did not incur any non-monetary transactions affecting the consolidated cash flows statement.

**2 . Cash and cash equivalents held by the Company without usage**

In year 2025, the Company did not incur any Cash and cash equivalents held by the Company without use.



## VIII . OTHER INFORMATION

## 1 . Segment reporting

*Segment reporting follows service units and business lines*

Items	Real Estate Business	Hotel and service business	Commercial business	Others	Total
<b>Net revenue</b>	<b>3.727.272.728</b>	<b>6.253.344.447</b>		<b>303.628.278</b>	<b>10.284.245.453</b>
Net revenue from external sales	3.727.272.728	6.253.344.447		303.628.278	10.284.245.453
Net revenue from sales to other segments					
<b>Direct costs</b>	<b>498.030.880</b>	<b>5.057.655.019</b>		<b>312.354.176</b>	<b>5.868.040.075</b>
Cost of goods sold and services to external	498.030.880	5.057.655.019		312.354.176	5.868.040.075
Cost of goods sold and services provided between departments					
<b>Profit from business activities before tax</b>	<b>3.229.241.848</b>	<b>1.195.689.428</b>		<b>(8.725.898)</b>	<b>4.416.205.378</b>
Financial income					653.228.940
Financial expenses					87.312.726.852
Selling expenses					13.177.828
General administration expenses					38.162.765.289
Other income					8.634.089
Other expenses					3.906.558.752
Current corporate income tax expenses					191.739.104
<b>Profits after corporate income tax</b>					<b>(124.508.899.418)</b>
Total cost of purchasing the assets					
Segment assets	42.071.476.141	5.105.474.437		4.484.512.625	51.661.463.203
Allocated segment assets					1.106.418.417.238
Unallocated segment assets					3.000.000.000
<b>Total assets</b>	<b>42.071.476.141</b>	<b>5.105.474.437</b>		<b>4.484.512.625</b>	<b>1.161.079.880.441</b>
Segment liabilities	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400	11.629.650.974	32.737.954.360
Allocated segment liabilities					785.517.578.274
Unallocated segment liabilities					96.132.456.167
<b>Total liabilities</b>	<b>6.713.282.264</b>	<b>7.082.506.722</b>	<b>7.312.514.400</b>	<b>11.629.650.974</b>	<b>914.387.988.801</b>

**2 . Contingent Liabilities, Commitments and Other Financial Information:**

The Company currently has overdue loans and long-term loans. The interest, late payment interest and penalty interest of these loan contracts have not yet been determined and recorded in the consolidated financial statements for the fiscal year ending December 31, 2025. The loans include:

	Original debt	Contract term
2.1 Short-term loans		
Agricultural and Rural Development Bank Branch 11	15.685.000.000	12 months from 06/08/2020
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch	48.690.090.000	12 months from 05/07/2021
2.2 Long-term loans		
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch	71.520.428.113	12 months from 02/12/2020

**3 . Events arising after the end of the fiscal year**

The Board of Directors of the Company confirms that there are no material events occurring after December 31st, 2025 up to the date of this report that have not been considered for adjustment of figures or disclosure in the Consolidated Financial Statements.

**4 . Information with related parities**

**4.1. Transactions with key management members**

Key management members include: Board of Management, Board of Control, Board of General Directors and other manager.

Transactions during the year between the Company and members of key management:

***The expense of the Board of Management, Board of Control, Board of General Directors and other manager :***

Salary and remuneration	Current year
Mr. Mai Van Toan	35.000.000
Mr. Bui Tuan Anh	35.000.000
Mr. Vu Xuan Lai	43.273.450
Mr. Hoang Huy Hung	22.980.800
Mr. Phung Hoai Ngoc	10.000.000
Mr. Tran Ngoc Thang	46.000.000
Mr. Nguyen Van Hieu	25.000.000
Mr. Nguyen Trong Lam	21.000.000
Ms La Thi Vuong Quy	374.518.703
Ms Le Ngoc Quynh	15.000.000
Ms Tran Thi My Kieu	14.000.000
Ms Nguyen Thi Phuong	14.000.000
Ms Nguyen Thi Cam Ha	10.000.000
Mr Nguyen Long Hung	10.000.000

Other transactions	Transactions	Amount
Mr. Hoang Huy Hung	Advance	480.000.000
	Refund advance	10.000.000
Mr Vu Xuan Lai	Received money from the company	890.000.000
	Advance	27.996.000
Ms La Thi Vuong Quy	Refund advance	140.946.166
	Lend money to the company	1.000.000
	Received money from the company	1.000.000
	Advance	378.408.923
Ms Tran Thi My Kieu	Advance	378.408.923
	Refund advance	274.249.138

At the end of the fiscal year, the debt to key management members were as follows:

	Closing balance
Receivables (Mr. Phung Hoai Ngoc)	18.995.914.259
Phải trả (Ông Phùng Hoài Ngọc)	60.000.000



**ELECTRIC INVESTMENT - SERVICE - TRADE JSC****Consolidated Financial Statements**

04 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

For the year ended on December 31st, 2025

Phải thu (Ông Hoàng Huy Hùng)	470.000.000
Phải thu (Bà Lê Thị Vương Quý)	9.640.474
Phải thu (Bà Trần Thị Mỹ Kiều)	1.471.128.441
Payables (Mr Tran Ngoc Thang)	2.650.000.000
Payables (Mr Hoang Huy Hung)	842.000.000
Payables (Mr Vu Xuan Lai)	1.110.000.000
Payables (Unpaid Board of Directors' remuneration)	4.299.999.872

**4.2. Transactions with other individual related parties: none**

At the end of the fiscal year, the debts with related individuals were as follows:

	<b>Closing balance</b>
Payables (Ms La Thi Phuong Lien)	36.450.000.000

**4.3. Transactions with related parties are organizations**

<u>Related Parties</u>	<u>Relationship</u>	<u>Capital ownership</u>
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	Subsidiaries	100,00%
Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC	Companies with the same key leadership	0,00%
Marina Hotel JSC	Companies with the same key leadership	0,00%
Thuan Phat Agricultural Investment Company	Companies with the same key leadership	0,00%
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	ECI Board Member is Chairman of Hoa Binh	0,00%
ECLIFE Service Joint Stock Company	ECI Board Member is Chairman and CEO of Eclife	0,00%
Thai Son Investment Solutions Joint Stock	Major shareholder	20,09%
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	Major shareholder	33,03%
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	ECI Board Member is representative of Manh Dien Phu Quoc	0,00%
Ben Thanh Dubai Jewelry Corporation (Phu Loi Production, Trade and Investment Joint Stock Company)	ECI's Board of Directors member is the General Director of Ben Thanh Dubai Jewelry Corporation.	0,00%

During the year, the Company had transactions with related parties as follows:

<u>Related parties</u>	<u>Transaction</u>	<u>Amount (VND)</u>
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	Pay tax instead	120.804.455

At the date of preparing the separate financial statements, the Company had the account receivable and payable with other related parties as follows:

<u>Related parties</u>	<u>Items</u>	<u>Amount</u>
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	Receivables	183.681.415
	Payables	42.299.692.798
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	Receivables	45.421.914.102
	Payables	435.293.096.294
Thai Son Investment Solutions Joint Stock Company	Receivables	
	Payables	46.971.350.815
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	Receivables	5.772.264.367
	Payables	22.372.760.773
ECLIFE Service Joint Stock Company	Receivables	
	Payables	20.555.729
Ben Thanh Dubai Jewelry Corporation (Phu Loi Production, Trade and Investment Joint Stock Company)	Receivables	16.790.610.574
	Payables	4.773.760.002
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	Receivables	155.119.383

Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC

Payables	900.804.455
Receivables	80.995.903.850
Payables	796.312.950.911

**5 . Going-concern assumption**

No events had been caused to make serious doubts about the operating continuously and the Company does not intend and are forced to stop working, or significantly narrowed scale of operation.

**6 . Comparative figures**

The comparative figures are those taken from the consolidated financial statement for the fiscal year as at December 31st, 2024 which were audited by Southern Auditing and Accounting Financial Consulting Services Company Limited (AASCS).

*Prepared on March 24th, 2026*

**Prepared by**

**Chief Accountant**

**General Director**

**LA THI VUONG QUY**

**LA THI VUONG QUY**



**HOANG HUY HUNG**

