

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI- DỊCH VỤ- ĐIỆN LỰC  
Cho quý 01.2026 kết thúc ngày 31/03/2026



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31.03.2026	01.01.2026
			VND	VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>894,422,259,659</b>	<b>852,230,185,329</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	01	43,174,088,796	814,560,704
111	Tiền		43,174,088,796	814,560,704
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>766,668,321,321</b>	<b>766,668,321,321</b>
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		796,312,950,911	796,312,950,911
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)		(29,644,629,590)	(29,644,629,590)
125	Đầu tư ngắn hạn khác		-	-
126	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)		-	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>44,570,240,984</b>	<b>43,953,399,556</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	02	2,537,551,750	2,283,375,750
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	03	22,424,823,371	22,388,667,721
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu ngắn hạn khác	05	127,408,061,801	127,081,552,023
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(127,944,730,735)	(127,944,730,735)
137	Tài sản thiếu chờ xử lý		20,144,534,797	20,144,534,797
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>06</b>	<b>29,004,465,788</b>	<b>29,004,465,788</b>
141	Hàng tồn kho		29,004,465,788	29,004,465,788
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>160</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11,005,142,770</b>	<b>11,789,437,960</b>
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		-	973,148
162	Thuế GTGT được khấu trừ		10,509,369,450	10,292,691,492
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	495,773,320	1,495,773,320
164	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
165	Tài sản ngắn hạn khác		-	-
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>319,424,067,120</b>	<b>319,948,177,111</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>92,060,845,364</b>	<b>92,064,845,364</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		(4,000,000)	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu dài hạn khác	05	92,064,845,364	92,064,845,364
216	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>50,148,126,881</b>	<b>50,542,367,060</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	08	6,913,448,442	6,991,337,316
222	- Nguyên giá		18,864,769,981	18,864,769,981
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(11,951,321,539)	(11,873,432,665)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-

227	Tài sản cố định vô hình	09	43,234,678,439	43,551,029,744
228	- Nguyên giá		56,374,580,642	56,374,580,642
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(13,139,902,203)	(12,823,550,898)
<b>240</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>12,941,140,541</b>	<b>13,067,010,353</b>
241	- Nguyên giá		23,545,360,562	23,545,360,562
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10,604,220,021)	(10,478,350,209)
<b>250</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>07</b>	<b>154,273,954,334</b>	<b>154,273,954,334</b>
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		154,273,954,334	154,273,954,334
<b>260</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>10,000,000,000</b>
261	Đầu tư vào công ty con		7,000,000,000	7,000,000,000
262	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3,000,000,000	3,000,000,000
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		-	-
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
266	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)		-	-
<b>270</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	-	-
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
273	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
274	Tài sản dài hạn khác		-	-
<b>280</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1,213,846,326,779</b>	<b>1,172,178,362,440</b>

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31.03.2026	01.01.2026
			VND	VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>952,406,317,321</b>	<b>911,341,332,451</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>880,885,889,208</b>	<b>839,820,904,338</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	10,130,894,692	10,304,506,581
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	29,433,117,594	28,714,140,477
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận		7,279,176,018	7,289,582,418
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	26,236,511,474	27,759,099,817
315	Phải trả người lao động		1,998,687,817	2,232,170,254
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	79,419,438,848	79,423,614,906
317	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
318	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn		-	-
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	-	-
320	Phải trả ngắn hạn khác	18	630,046,665,008	587,756,392,128
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	96,132,456,167	96,132,456,167
322	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		208,941,590	208,941,590
324	Quỹ bình ổn giá		-	-
325	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>71,520,428,113</b>	<b>71,520,428,113</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn		-	-
334	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
335	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
336	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		-	-
338	Phải trả dài hạn khác	18	-	-
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		71,520,428,113	71,520,428,113
340	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
341	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
342	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
343	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
344	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>19</b>	<b>261,440,009,458</b>	<b>260,837,029,989</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		454,071,610,000	454,071,610,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		454,071,610,000	454,071,610,000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn		1,000,000,000	1,000,000,000
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-

417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	2,773,035,995	2,773,035,995
419	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(196,404,636,537)	(197,007,616,006)
420a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	(197,007,616,006)	(82,422,445,870)
420b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	602,979,469	(114,585,170,136)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1,213,846,326,779</b>	<b>1,172,178,362,440</b>

Kế toán trưởng

Lê Thị Vương Quý

TP, Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hoàng Huy Hùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 01 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 01/2026	Quý 01/2025	Lũy kế đến quý 01/2026	Lũy kế đến quý 01/2025
01 1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1,172,727,273		1,172,727,273	-
02 2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-		-	-
10 3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	03	1,172,727,273		1,172,727,273	-
11 4	Giá vốn hàng bán	04	152,593,503	152,593,503	152,593,503	152,593,503
20 5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1,020,133,770	(152,593,503)	1,020,133,770	(152,593,503)
21 6	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22 7	Doanh thu hoạt động tài chính	05	656,745,364	653,116,844	656,745,364	653,116,844
23 8	Chi phí tài chính	06	-	-	-	-
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		-	-	-	-
25 9	Chi phí bán hàng	07	-	-	-	-
26 10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	08	1,072,630,887	1,167,659,969	1,072,630,887	1,167,659,969
30 11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		604,248,247	(667,136,628)	604,248,247	(667,136,628)
31 12	Thu nhập khác	09	-	-	-	-
32 13	Chi phí khác	10	1,268,778	-	1,268,778	-
40 14	Lợi nhuận khác		(1,268,778)	-	(1,268,778)	-
50 15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		602,979,469	(667,136,628)	602,979,469	(667,136,628)
51 16	Chi phí thuế TNDN hiện hành		-	191,739,104	-	191,739,104
52 17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60 18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		602,979,469	(858,875,732)	602,979,469	(858,875,732)

Kế toán trưởng

Lã Thị Vương Quý

TP. Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Hoàng Huy Hùng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 01 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến quý 01/2026	Lũy kế đến quý 01/2025
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,192,465,609	652,941,227
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(70,911,197)	(87,041,104)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(90,030,790)	(259,055,312)
4. Chi phí đi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		44,378,530,062	37,639,640
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3,050,661,347)	(534,757,565)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>42,359,392,337</b>	<b>(190,273,114)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>			
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>42,359,392,337</b>	<b>(190,273,114)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>814,560,704</b>	<b>224,967,082</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>135,755</b>	<b>175,617</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>		<b>43,174,088,796</b>	<b>34,869,585</b>

TP, Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Lữ Thị Vương Quý

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Hoàng Huy Hùng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý 01 năm 2026

(Thuyết minh này là bộ phận không tách rời và được đọc chung với các Báo cáo tài chính riêng đính kèm.)

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 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 kinh doanh số 4103007426 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.

- Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 4 Nguyễn Siêu, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 30/06/2009 là 841.000.000.000 VND. Vốn thực góp được phản ánh trong khoản mục Vốn đầu tư của chủ sở hữu - Mã số 411 tại thời điểm 31/03/2026 là 454.071.610.000 VND tương đương với 45.407.161 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, khách sạn và dịch vụ lữ hành.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);
- 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;
- Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);
- 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 : Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính : Không

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Số 4, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch.
Khách sạn Du lịch Điện lực	Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu, TP. HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
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	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội	Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội	Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp
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 Hòa	Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP TMDV Xuất Nhập Khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	Tầng 2, Tòa nhà BTJ, 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Du lịch, đại lý vé máy bay, tàu lửa, booking phòng

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

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC và 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : đồng Việt Nam (VND)

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**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 chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính riêng của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp qui định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán : không áp dụng**

**3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền : không áp dụng**

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính :**

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn : tiền gửi có kỳ hạn <12 tháng và các khoản cho vay.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :**

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

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

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất - mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.  
Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, trích lập dự phòng với tỷ lệ :
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được tính 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 bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
  - Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

##### a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Thời gian khấu hao được tính như sau:

+ Máy móc thiết bị	08 - 10 năm
+ Phương tiện vận tải	07 - 10 năm

##### b. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính: Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

##### c. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Bất động sản đầu tư được tính trích khấu hao như tài sản cố định của công ty.

#### 9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh :

##### a. Đối với BBC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn kinh doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

##### b. Đối với BBC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BBC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BBC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BBC. Tỷ lệ phân chia kết quả hợp tác kinh doanh được quy định trong từng hợp đồng cụ thể sau khi các bên thực hiện nghĩa vụ của BBC với Ngân sách Nhà nước.

**10. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại : không phát sinh**

**11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm : Chi phí trước hoạt động; Công cụ dụng cụ, chi phí sử dụng cho nhiều chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.

- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

**12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

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

+ Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, + dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác

+ Phải trả nội bộ phản ánh 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 phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Công ty không đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Công ty không ghi nhận nợ phải trả thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính :**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

**17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

**18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :**

**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:**

- + Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;  
Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và
- + mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;
- Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ
- + chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Tại công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu.

**b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:**

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ đánh giá lại tài sản.

**c. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái:**

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư).

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong công ty năm 2016 được thực hiện theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài Chính ban hành.

**d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu :**

**a. Doanh thu bán hàng:**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

- + Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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.
- + Công ty 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 bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

**b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + 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 Bảng cân đối kế toán;
- + Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**c. Doanh thu hoạt động tài chính:**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- + Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

Công ty không phát sinh doanh thu hợp đồng xây dựng.

**20. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm theo nguyên tắc:

+ Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ này.

+ Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ sau.

**21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay 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, kế toán phải tính ngay 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

**22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- + Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- + Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- + Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- + Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**23. Nguyên tắc kế toán 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 quản lý chung của công ty.

**24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

**25. Người có liên quan**

Người có liên quan là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:

- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
- Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;

- Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
  - Người quản lý doanh nghiệp;
  - Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
  - Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp
  - Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và h khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
  - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu góp phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.
- Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ.

## 26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

#### Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- + Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- + Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

#### Lập dự phòng phải thu khó đòi:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- + Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- + Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại (nếu có) được phân loại là nợ dài hạn.

ĐVT : VND

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán riêng

1. Tiền và các khoản tương đương tiền :

	31.03.2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ (*)	39,972,172	119,649,011
Tiền gửi ngân hàng (**)	43,134,116,624	694,911,693
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (***)	-	-
<b>Tổng</b>	<b>43,174,088,796</b>	<b>814,560,704</b>

2. Phải thu của khách hàng

	31.03.2026	01/01/2026
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2,537,551,750</b>	<b>2,283,375,750</b>
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình 585	534,620,500	534,620,500
BQLDA Lưới điện Miền Nam - PC2	166,128,639	166,128,639
Công ty Nhiệt Điện Duyên Hải	-	535,824,000
Công ty TNHH Khách Sạn Đại Nam Sài Gòn	1,690,000,000	900,000,000
Các đối tượng khác	146,802,611	146,802,611
<b>Cộng</b>	<b>2,537,551,750</b>	<b>2,283,375,750</b>

3. Trả trước cho người bán

	31.03.2026	01/01/2026
<b>Ngắn hạn</b>	<b>22,424,823,371</b>	<b>22,388,667,721</b>
Ban Quản lý Dự án Điện lực Miền Nam	611,748,436	611,748,436
Huỳnh Phước Gia	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty TNHH Thương Mại Thiết Kế & Xây Dựng Đất Vàng	500,000,000	500,000,000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Công Nghiệp và Đô Thị Việt Nam	425,000,000	425,000,000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	16,790,610,574	16,790,610,574
Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu)	1,400,202,492	1,400,202,492
Các đối tượng khác	697,261,869	661,106,219
<b>Tổng</b>	<b>22,424,823,371</b>	<b>22,388,667,721</b>

ĐVT : VND

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

**4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31.03.2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Các khoản đầu tư khác</i>				
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông	796,312,950,911	796,312,950,911	796,312,950,911	796,312,950,911
	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**

	31.03.2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào công ty con</i>						
Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ XNK và Du lịch cuộc sống Việt (sở hữu 100% vốn điều lệ)	7,000,000,000		7,000,000,000	7,000,000,000		7,000,000,000
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>						
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>						
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>10,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000,000</b>

5. Phải thu khác

Khoản mục	31.03.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>127,408,061,801</b>	<b>-</b>	<b>127,081,552,023</b>	<b>-</b>
- Tạm ứng	21,955,390,291		21,761,983,750	
- Ký cược, ký quỹ	66,500,000		66,500,000	
- Phải thu khác (*)	105,377,608,710		105,249,505,473	
- Phải trả khác	8,562,800		3,562,800	
<b>b. Dài hạn (**)</b>	<b>92,064,845,364</b>	<b>-</b>	<b>92,064,845,364</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	102,512,000		102,512,000	
- Phải thu khác (**)	91,962,333,364		91,962,333,364	
<b>Tổng</b>	<b>219,472,907,165</b>	<b>-</b>	<b>219,146,397,387</b>	<b>-</b>

(\*) Chi tiết phải thu khác ngắn hạn bao gồm :

Tại ngày:	31.03.2026	01/01/2026
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 TMDV XNK và DL Cuộc Sống Việt	5,534,200,000	5,534,200,000
Công ty CP Giải pháp thanh toán điện lực và Viễn Thông (Ecpay)	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 Kinh doanh và Thương mại Thịnh Phát	267,142,466	267,142,466
Công ty TNHH MTV Đầu Tư và TMDV Điện lực	6,499,630,000	6,499,630,000
Các khoản phải thu khác	3,599,120,688	3,471,017,451
<b>Cộng</b>	<b>105,377,608,710</b>	<b>105,249,505,473</b>

(\*\*) Chi tiết phải thu khác dài hạn bao gồm :

Tại ngày:	31.03.2026	01/01/2026
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	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
Ký quỹ	102,512,000	102,512,000
<b>Cộng</b>	<b>92,064,845,364</b>	<b>92,064,845,364</b>

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31.03.2026		01/01/2026	
	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 Hàng tồn kho

Khoản mục	31.03.2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-		-	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-		-	
- Hàng hóa	-		-	
- Hàng hóa bất động sản	29,004,465,788		29,004,465,788	
<b>Tổng</b>	<b>29,004,465,788</b>	<b>-</b>	<b>29,004,465,788</b>	<b>-</b>

(\*) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực. Tại thời điểm 31/03/2026 tồn kho: 6 căn hộ và 3 sàn thương mại

**8 Tài sản dở dang dài hạn**

Khoản mục

31.03.2026

01/01/2026

Giá gốc Giá trị có thể thu  
hồi

Giá gốc Giá trị có thể thu hồi

a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

b. Xây dựng cơ bản dở dang

- Xây dựng cơ bản

154,273,954,334

154,273,954,334

154,273,954,334

154,273,954,334

- Sửa chữa

-

-

-

-

Cộng

154,273,954,334

154,273,954,334

154,273,954,334

154,273,954,334

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Tại ngày:

31.03.2026

01/01/2026

- 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

5,640,301,337

5,640,301,337

- huyện Cù Chi (13ha)

Dự án làng nghề hoa- cây cảnh-cá kiểng

2,988,269,091

2,988,269,091

- huyện Cù Chi (36 ha)

Dự án khách sạn Điện Lực Phan Rang-

23,593,070,522

23,596,270,522

- Ninh Thuận

Nhà máy điện mặt trời xã Cam Phước

376,471,081

376,471,081

- Tây-Nha Trang

Nhà máy điện mặt trời xã Phước Hữu-

19,546,639

19,546,639

- tỉnh Ninh Thuận

- Dự án Thiên Đường nước Cần Thơ

20,123,036,686

20,119,836,686

Cải tạo nâng cấp Khách sạn Vũng Tàu

68,557,706,757

68,557,706,757

Cộng

154,273,954,334

154,273,954,334

ĐVT : VND

8. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<i>Số dư đầu năm</i>	15,577,774,510	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	18,864,769,981
- Mua trong năm		-			-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<i>Số dư cuối năm</i>	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>					
<i>Số dư đầu năm</i>	8,586,437,194	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	11,873,432,665
- Khấu hao trong kỳ	77,888,874				77,888,874
- Tăng khác					-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<i>Số dư cuối năm</i>	8,664,326,068	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	11,951,321,539
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
- <i>Tại ngày đầu năm</i>	6,991,337,316	-	-	-	6,991,337,316
- <i>Tại ngày cuối năm</i>	6,913,448,442	-	-	-	6,913,448,442

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
<i>Số dư đầu năm</i>	55,888,730,642	-	-	485,850,000	56,374,580,642
- Mua trong năm				-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp					-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
- Tăng khác	-				-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					
<i>Số dư cuối kỳ</i>	55,888,730,642	-	-	485,850,000	56,374,580,642
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<i>Số dư đầu năm</i>	12,337,700,898	-	-	485,850,000	12,823,550,898
- Khấu hao trong năm	316,351,305				316,351,305
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	12,654,052,203	-	-	485,850,000	13,139,902,203
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
- <i>Tại ngày đầu năm</i>	43,551,029,744			-	43,551,029,744
- <i>Tại ngày cuối năm</i>	43,234,678,439	-	-	-	43,234,678,439

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	23,545,360,562	-	-	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	-			-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	10,478,350,209	125,869,812	-	10,604,220,021
- Quyền sử dụng đất	-			-
- Nhà	7,271,998,741	74,704,629		7,346,703,370
- Nhà và quyền sử dụng đất	3,206,351,468	51,165,183		3,257,516,651
- Cơ sở hạ tầng	-			-
<b>Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	13,067,010,353			12,941,140,541

- Quyền sử dụng đất	-			-
- Nhà	2,289,125,367			2,214,420,738
- Nhà và quyền sử dụng đất	10,777,884,986			10,726,719,803
- Cơ sở hạ tầng	-			-

- Giá trị còn lại cuối quý của bất động sản đầu đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 25-25A Tăng Bạt Hồ-Q.Bình Thạnh đã thế chấp làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

**11. Chi phí trả trước**

*a. Ngắn hạn*

31.03.2026

01/01/2026

-

973,148

*b. Dài hạn*

-

-

**Tổng**

-

973,148

ĐVT : VND

12. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	31.03.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</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>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-CN Bắc Sài Gòn (2)	48,690,090,000	48,690,090,000	48,690,090,000	48,690,090,000
Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11(4)	15,685,000,000	15,685,000,000	15,685,000,000	15,685,000,000
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
<b>b. Vay dài hạn</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>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-CN Bắc Sài Gòn (2)	71,520,428,113	71,520,428,113	71,520,428,113	71,520,428,113
<b>Cộng</b>	<b>167,652,884,280</b>	<b>167,652,884,280</b>	<b>167,652,884,280</b>	<b>167,652,884,280</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 1504-LAV-201900682 ngày 31/05/2019 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số CBSG.HDTD.26210920 ngày 24/09/2020 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 225.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

(3) Hợp đồng cấp tín dụng số 6480-LAV-202000242 ngày 6/8/2020 và HĐ sửa đổi bổ sung số 6480-LAV-202000242/BS.03 ngày 31/8/2020 với các điều

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

ĐVT : VND

13. Phải trả người bán

Khoản mục	31.03.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>7,090,356,988</b>	<b>7,090,356,988</b>	<b>7,263,968,877</b>	<b>7,263,968,877</b>
Tổng Công ty Xây dựng số 1-TNHH MTV	536,731,647	536,731,647	536,731,647	536,731,647
Công ty CP Khách sạn Bến Du Thuyền	1,304,251,300	1,304,251,300	1,304,251,300	1,304,251,300
Công ty CP 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 TNHH Đầu tư NN Thuận Phát	565,800,000	565,800,000	565,800,000	565,800,000
Công ty CP Du lịch Vietnamtourist	515,310,000	515,310,000	515,310,000	515,310,000
Công ty TNHH MTV TM và DL Sài Gòn Sông bé	128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc tế TTC		-	54,000,000	54,000,000
- Phải trả cho các đối tượng khác	1,426,703,268	1,426,703,268	1,546,315,157	1,546,315,157
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>3,040,537,704</b>	<b>3,040,537,704</b>	<b>3,040,537,704</b>	<b>3,040,537,704</b>
Công ty CP TMDV Xuất Nhập Khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	3,040,537,704	3,040,537,704	3,040,537,704	3,040,537,704
<b>Tổng</b>	<b>10,130,894,692</b>	<b>10,130,894,692</b>	<b>10,304,506,581</b>	<b>10,304,506,581</b>

14. Người mua trả tiền trước

Khoản mục	31.03.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Sản xuất thương mại Phú Lợi	4,570,760,002	4,570,760,002	4,570,760,002	4,570,760,002
CÔNG TY TNHH MẠNH ĐIỀN PHÚ QUỐC	780,000,000	780,000,000	780,000,000	780,000,000
KHÁCH HÀNG MUA CĂN HỘ PERIDOT	3,986,397,600	3,986,397,600	3,242,140,083	3,242,140,083
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội	19,759,200,000	19,759,200,000	19,759,200,000	19,759,200,000
Trả trước cho các đối tượng khác	336,759,992	336,759,992	362,040,392	362,040,392
<b>Tổng</b>	<b>29,433,117,594</b>	<b>29,433,117,594</b>	<b>28,714,140,477</b>	<b>28,714,140,477</b>

ĐVT : VND

**15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

<i>Tại ngày</i>	<b>31.03.2026</b>	<b>01.03.2026</b>
Chi cổ tức năm 2010	805,773,038	810,846,638
Chi cổ tức năm 2016	6,473,402,980	6,478,735,780
<b>Cộng</b>	<b>7,279,176,018</b>	<b>7,289,582,418</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp**

<i>a. Phải nộp</i>	<b>Số phải nộp trong</b>		<b>Số đã thực nộp</b>	<b>31.03.2026</b>
	<b>01/01/2026</b>	<b>kỳ</b>		
- Thuế Giá trị gia tăng	113,314,316	14,412,344	7,853,469	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	402,715,152			-
- Thuế thu nhập cá nhân	113,647,166			107,088,291
- Tiền thuế đất	23,313,070,501			22,313,070,501
- Thuế môn bài	-			-
- Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	3,816,352,682			3,816,352,682
<b>Cộng</b>	<b>27,759,099,817</b>	<b>14,412,344</b>	<b>7,853,469</b>	<b>26,236,511,474</b>

<i>b. Phải thu</i>	<b>01/01/2026</b>		<b>Giảm</b>	<b>31.03.2026</b>
		<b>Tăng</b>		
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,493,718,232	191,739,104	1,191,739,104	493,718,232
- Thuế thu nhập cá nhân	2,055,088			2,055,088
<b>Cộng</b>	<b>1,495,773,320</b>	<b>191,739,104</b>	<b>1,191,739,104</b>	<b>495,773,320</b>

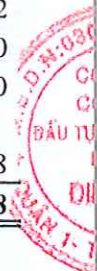
Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

ĐVT : VND

	31.03.2026	01/01/2026
<b>17. Chi phí phải trả</b>		
<i>a. Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí lãi vay	79,419,438,848	79,419,438,848
Chi phí khác		4,176,058
<i>b. Dài hạn</i>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>79,419,438,848</b>	<b>79,423,614,906</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19. Các khoản phải trả phải nộp khác</b>		
<i>Ngắn hạn</i>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		-
- Kinh phí công đoàn	3,468,780	14,472,280
- BHXH, BHYT, BHTN	18,500,598	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	628,983,695,630	586,700,919,848
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1,041,000,000	1,041,000,000
<b>Tổng</b>	<b>630,046,665,008</b>	<b>587,756,392,128</b>

(\*) Các khoản phải trả phải nộp khác bao gồm :

<i>Tại ngày</i>	31.03.2026	01/01/2026
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 TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	429,527,296,294	429,527,296,294
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
Tổng Công ty TNHH Miền Nam-TNHH	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
Thù lao HĐQT	4,359,999,866	4,299,999,872
Khách lẻ	36,450,000,000	36,450,000,000
Vũ Xuân Lai	90,000,000	1,110,000,000
Đào Hải Mạnh	43,000,000,000	
Các khoản phải trả phải nộp khác	2,393,884,416	2,151,108,628
<b>Cộng</b>	<b>628,983,695,630</b>	<b>586,700,919,848</b>



20 **Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lãi chưa phân phối	Tổng 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>(82,422,445,870)</b>	<b>375,422,200,125</b>
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước						-
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước					(114,585,170,136)	(114,585,170,136)
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước						-
- Giảm khác						-
<b>Số dư cuối năm trước / 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>(197,007,616,006)</b>	<b>260,837,029,989</b>
- Tăng vốn trong kỳ báo cáo						-
- Lãi trong kỳ báo cáo					602,979,469	602,979,469.00
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong kỳ báo cáo						-
- Lỗ trong kỳ báo cáo						-
- Phân phối lợi nhuận trong năm nay						-
- Giảm khác						-
<b>Số dư cuối kỳ báo cáo</b>	<b>454,071,610,000</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>2,773,035,995</b>	-	<b>(196,404,636,537)</b>	<b>261,440,009,458</b>

DVT : VND

	31.03.2026	01/01/2026
<b>20.2 Chi tiết vốn chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp của Công ty Mẹ		
- Vốn góp của chủ sở hữu (*)	454,071,610,000	454,071,610,000
- Vốn góp của các đối tượng khác		
<b>Tổng</b>	<b>454,071,610,000</b>	<b>454,071,610,000</b>
<b>(*) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu :</b>		
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn (20,29%)	91,217,640,000	91,217,640,000
Công ty CP Công nghệ và Thiết Bị Điện Hà Nội (33.03%)	150,000,000,000	150,000,000,000
Các cổ đông khác	212,853,970,000	212,853,970,000
<b>Cộng</b>	<b>454,071,610,000</b>	<b>454,071,610,000</b>
<b>20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	454,071,610,000	454,071,610,000
+ 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 chia		
<b>20.4 Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84,100,000	84,100,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	45,407,161	45,407,161
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	45,407,161	45,407,161
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND / cổ phần		
<b>21 . Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán</b>		
<b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>		
- Nguyễn Duy Phương	66,000,000	66,000,000
- Đỗ Minh Sơn	10,000,000	10,000,000
- Nguyễn Văn Đầu	9,232,003	9,232,003
- Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Trà Khúc	4,000,000	4,000,000
- Điện lực Hóc Môn	6,971,538	6,971,538
- Đối tượng khác	9,018,708	9,018,708
<b>Cộng</b>	<b>105,222,249</b>	<b>105,222,249</b>
<b>VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh</b>		
	Lũy kế đến quý	Lũy kế đến quý
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01.2026</b>	<b>01.2025</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	1,172,727,273	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác		-
<b>Tổng</b>	<b>1,172,727,273</b>	<b>-</b>
	Lũy kế đến quý	Lũy kế đến quý
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>01.2026</b>	<b>01.2025</b>
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Lũy kế đến quý	Lũy kế đến quý
<b>3 Giá vốn hàng bán</b>	<b>01.2026</b>	<b>01.2025</b>
- Giá vốn bán hàng hóa	152,593,503	152,593,503
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác		
<b>Tổng</b>	<b>152,593,503.00</b>	<b>152,593,503</b>

	Lũy kế đến quý 01.2026	Lũy kế đến quý 01.2025
<b>4 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	656,745,364	653,116,844
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
- Lãi chênh lệch tỷ giá		
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (lãi cho vay) (*)		
<b>Tổng</b>	<b>656,745,364</b>	<b>653,116,844</b>
<b>5 Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay		
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá		
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí bằng tiền khác		
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	432,948,048	441,231,184
Chi phí vật liệu quản lý	3,246,407	14,500,296
Chi phí khấu hao TSCĐ	367,516,488	367,516,488
Thuế, phí và lệ phí	10,692,387	29,384,774
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,567,311	2,650,464
Chi phí bằng tiền khác	255,660,246	312,376,763
<b>Tổng</b>	<b>1,072,630,887</b>	<b>1,167,659,969</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
- Phạt vi phạm hợp đồng		
- Chiết khấu doanh số, hoa hồng nhận được		
- Các khoản khác		
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí khác</b>		
- Bồi thường do vi phạm hợp đồng		
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính		
- Các khoản khác	1,268,778	
<b>Tổng</b>	<b>1,268,778</b>	<b>-</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lã Thị Vương Quý

TP, Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Huy Hùng

SEPARATE FINANCIAL STATEMENT

ELECTRICITY INVESTMENT - SERVICE - TRADE JOINT STOCK COMPANY

For Q1.2026 ending March 31, 2026



FINANCIAL STATEMENT  
As at March 31, 2026

Code	ASSETS	Notes	31.03.2026	01.01.2026
			VND	VND
100	<b>CURRENT ASSETS</b>		894,422,259,659	852,230,185,329
110	<b>Cash and cash equivalents</b>	01	43,174,088,796	814,560,704
111	<i>Cash</i>		43,174,088,796	814,560,704
112	Cash equivalents		-	-
120	<b>Current financial investment</b>	04	766,668,321,321	766,668,321,321
121	Trading securities		-	-
122	Provision for Trading securities devaluation (*)		-	-
123	Held-to-Maturity Investments		796,312,950,911	796,312,950,911
124	Provision for short-term investments held to maturity (*)		(29,644,629,590)	(29,644,629,590)
125	Other short-term investments		-	-
126	Provision for losses on other short-term investments (*)		-	-
130	<b>Current receivables</b>		44,570,240,984	43,953,399,556
131	Current trade receivables	02	2,537,551,750	2,283,375,750
132	<i>Current advances to suppliers</i>	03	22,424,823,371	22,388,667,721
133	Current internal receivables		-	-
134	Receivables are due according to the construction contract sche		-	-
135	Other Current receivables	05	127,408,061,801	127,081,552,023
136	Provisions for doubtful current receivables (*)		(127,944,730,735)	(127,944,730,735)
137	Shortage of assets awaiting resolution		20,144,534,797	20,144,534,797
140	<b>Inventories</b>	06	29,004,465,788	29,004,465,788
141	<i>Inventories</i>		29,004,465,788	29,004,465,788
142	Provisions for devaluation of inventories (*)		-	-
160	<b>Other Current assets</b>		11,005,142,770	11,789,437,960
161	Short-term deferred expenses		-	973,148
162	Deductible VAT		10,509,369,450	10,292,691,492
163	Taxes and receivables from the State budget	15	495,773,320	1,495,773,320
164	Government bonds purchased for resale		-	-
165	Other Current assets		-	-
200	<b>LONG-TERM ASSETS</b>		319,424,067,120	319,948,177,111
210	<b>Long-term receivables</b>		92,060,845,364	92,064,845,364
211	Long-term trade receivables		-	-
212	Long-term prepaid to the suppliers		-	-
213	Working capital from sub-units		(4,000,000)	-
214	Long-term internal receivables		-	-
215	Other long-term receivables	05	92,064,845,364	92,064,845,364
216	Provisions for doubtful long-term receivables (*)		-	-
220	<b>Fixed assets</b>		50,148,126,881	50,542,367,060
221	Tangible fixed assets	08	6,913,448,442	6,991,337,316
222	- Original costs		18,864,769,981	18,864,769,981
223	- Accumulated depreciation(*)		(11,951,321,539)	(11,873,432,665)
224	Financial lease fixed assets		-	-
225	- Original costs		-	-
226	- Accumulated depreciation(*)		-	-

## ELECTRICITY INVESTMENT - SERVICE - TRADE JOINT STOCK COMPANY

Address: No 4 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, HCMC

Separate financial statement

For Q1.2026 ending March 31, 2026

227	Intangible fixed assets	09	43,234,678,439	43,551,029,744
228	- Original costs		56,374,580,642	56,374,580,642
229	- Accumulated depreciation(*)		(13,139,902,203)	(12,823,550,898)
<b>240</b>	<b>Investment properties</b>	<b>10</b>	<b>12,941,140,541</b>	<b>13,067,010,353</b>
241	Original costs		23,545,360,562	23,545,360,562
242	Accumulated depreciation(*)		(10,604,220,021)	(10,478,350,209)
<b>250</b>	<b>Long-term assets in progress</b>	<b>07</b>	<b>154,273,954,334</b>	<b>154,273,954,334</b>
251	Long-term unfinished production costs		-	-
252	Construction-in-progress costs		154,273,954,334	154,273,954,334
<b>260</b>	<b>Long-term financial investment</b>	<b>04</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>10,000,000,000</b>
261	Investment in subsidiaries		7,000,000,000	7,000,000,000
262	Investment in an associate company or joint venture		-	-
263	Equity investment in another entity		3,000,000,000	3,000,000,000
264	Provisions for long-term investment losses in other entities (*)		-	-
265	Held-to-Maturity Investments		-	-
266	Provisions for long-term investments held to maturity (*)		-	-
<b>270</b>	<b>Other long-term assets</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
271	Long-term deferred expenses	11	-	-
272	Deferred income tax assets		-	-
273	Long-term equipment, materials and spare parts		-	-
274	Other long-term assets		-	-
<b>280</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>1,213,846,326,779</b>	<b>1,172,178,362,440</b>

**FINANCIAL STATEMENT**  
As at March 31, 2026  
(continued)

Code	RESOURCES	Notes	31.03.2026	01.01.2026
			VND	VND
<b>300</b>	<b>LIABILITIES</b>		<b>952,406,317,321</b>	<b>911,341,332,451</b>
<b>310</b>	<b>Current liabilities</b>		<b>880,885,889,208</b>	<b>839,820,904,338</b>
311	Current trade payables	13	10,130,894,692	10,304,506,581
312	Current advances from customers	14	29,433,117,594	28,714,140,477
313	Dividends and profits must be paid		7,279,176,018	7,289,582,418
314	Short-term taxes and other payments to the governm	15	26,236,511,474	27,759,099,817
315	Payables to employees		1,998,687,817	2,232,170,254
316	Current accrued expenses	16	79,419,438,848	79,423,614,906
317	Current internal payables		-	-
318	Payment must be made according to the progress of the short-te		-	-
319	Current deferred revenue	17	-	-
320	Other current payables	18	630,046,665,008	587,756,392,128
321	Current loans and obligations under financial leases	12	96,132,456,167	96,132,456,167
322	Provisions for Current payables		-	-
323	Reward and welfare funds		208,941,590	208,941,590
324	Price stabilization fund		-	-
325	Government bonds purchased for resale		-	-
<b>330</b>	<b>Non-current liabilities</b>		<b>71,520,428,113</b>	<b>71,520,428,113</b>
331	Non-current payables to the seller		-	-
332	Non-current prepaid payments from the buyers		-	-
333	Long-term taxes and other payments to the government		-	-
334	Non-current accrued expenses		-	-
335	Internal payables related to equity		-	-
336	Non-current internal payables		-	-
337	Non-Current deferred revenue		-	-
338	Other Non-current payables	18	-	-
339	Non-current loans and obligations under finance leases		71,520,428,113	71,520,428,113
340	Convertible bond		-	-
341	Preferred stock		-	-
342	Deferred tax liabilities		-	-
343	Provisions for Non-current payables		-	-
344	Funds for Science and technology development		-	-
<b>400</b>	<b>EQUITY</b>	<b>19</b>	<b>261,440,009,458</b>	<b>260,837,029,989</b>
411	Owner's capital contribution		454,071,610,000	454,071,610,000
411a	Voting Ordinary shares		454,071,610,000	454,071,610,000
411b	Preferred stock		-	-
412	Capital surplus		1,000,000,000	1,000,000,000
413	Convertible bond option		-	-
414	Other owners' equity		-	-
415	Shares repurchased from oneself (*)		-	-
416	Differences upon asset revaluation		-	-

417	Foreign exchange differences	-	-
418	Fund for investment and development	2,773,035,995	2,773,035,995
419	Other equity funds	-	-
420	Undistributed profit after tax	(196,404,636,537)	(197,007,616,006)
420a	- Undistributed profit after tax brought forward	(197,007,616,006)	(82,422,445,870)
420b	- Undistributed profit after tax for the current	602,979,469	(114,585,170,136)
440	<b>TOTAL CAPITAL SOURCE</b>	<b>1,213,846,326,779</b>	<b>1,172,178,362,440</b>

Chief Accountant

La Thi Vuong Quy

Ho Chi Minh City , April 23, 2026

General Director



Hoàng Huy Hung

**INCOME STATEMENT**  
Q1. 2026

Code	ITEMS	Notes	The Quarter 01/	The Quarter 01/	Accumulated to	Accumulated to
			2026	2025	Q1/2026	Q1/2025
01	1. Revenue from goods sold and services rendered	01	1,172,727,273	-	1,172,727,273	-
02	2. Revenue deductions	02	-	-	-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and services re	03	1,172,727,273	-	1,172,727,273	-
11	4. Cost of goods sold	04	152,593,503	152,593,503	152,593,503	152,593,503
20	5. Gross profit from goods sold and services rendered		1,020,133,770	(152,593,503)	1,020,133,770	(152,593,503)
21	6. Profit/loss from the sale and liquidation of investment p		-	-	-	-
22	7. Financial income	05	656,745,364	653,116,844	656,745,364	653,116,844
23	8. Financial expenses	06	-	-	-	-
24	- In which: Borrowing expenses		-	-	-	-
25	9. Selling expenses	07	-	-	-	-
26	10. Administration expenses	08	1,072,630,887	1,167,659,969	1,072,630,887	1,167,659,969
30	11. Net profits from business operation		604,248,247	(667,136,628)	604,248,247	(667,136,628)
31	12. Other income	09	-	-	-	-
32	13. Other expenses	10	1,268,778	-	1,268,778	-
40	14. Other profits		(1,268,778)	-	(1,268,778)	-
50	15. Total net profit before tax		602,979,469	(667,136,628)	602,979,469	(667,136,628)
51	16. Current Corporate Income Tax Expenses		-	191,739,104	-	191,739,104
52	17. Deferred Corporate Income Tax Expenses		-	-	-	-
60	18. Profits after Corporate Income Tax		602,979,469	(858,875,732)	602,979,469	(858,875,732)

Chief Accountant



La Thi Vuong Quy

Ho Chi Minh City, April 23, 2026

General Director



Hoàng Huy Hung

**CASH FLOW STATEMENT**

(According to indirect method)

Q1. 2026

Items	Code	Notes	Accumulated to Q1/2026	Accumulated to Q1/2025
1	2	3	4	5
<b>I. Cash flow from operating activities</b>				
1. Revenue from sales, services, and other income	01		1,192,465,609	652,941,227
2. Payments to suppliers of goods and services	02		(70,911,197)	(87,041,104)
3. Payments to employees	03		(90,030,790)	(259,055,312)
4. Borrowing expenses have been paid	04			
5. Paid Corporate income tax	05			
6. Other cash inflows from operating activities	06		44,378,530,062	37,639,640
7. Other cash outflows for operating activities	07		(3,050,661,347)	(534,757,565)
<b>Net cash generated from operating activities</b>	<b>20</b>		<b>42,359,392,337</b>	<b>(190,273,114)</b>
<b>II. Cash flow from investing activities</b>				
1. Outflow for procurement and construction of fixed assets, and other Non-current assets	21			
2. Proceeds from disposal and of fixed assets, and other Non-current assets	22			
3. Outflows for lending and purchasing debt instruments of other entities	23			
4. Cash recovered from lending an selling of debt instruments of other entities	24			
5. Outflows for equity investments in another entity	25			
6. Cash recovered from investments in another entity	26			
7. Income from interest, dividends and profits	27			
<b>Net cash flow from investment</b>	<b>30</b>			
<b>III. Cash flow from financial activities</b>				
1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	31			
2. Payment of capital contributions to owners, repurchase of issued shares	32			
3. Proceeds from borrowings	33			
4. Repayment of borrowings	34			
5. Principal repayment of a financial lease	35			
6. Dividends, profits paid to the owners	36			
<b>Net cash flow generated by financial activities</b>	<b>40</b>			
<b>Net cash flow during the period (50 = 20+ 30+ 40)</b>	<b>50</b>		<b>42,359,392,337</b>	<b>(190,273,114)</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>60</b>		<b>814,560,704</b>	<b>224,967,082</b>
Impact of foreign exchange rate changes on foreign currency conversion	61		135,755	175,617
<b>Cash and equivalents at the end of the period (70=50+ 60+ 61)</b>	<b>70</b>	<b>VIII</b>	<b>43,174,088,796</b>	<b>34,869,585</b>

Ho Chi Minh City, April 23, 2026

Chief Accountant

(Signature and Full name)



La Thi Vuong Quy

General Director

(Signature, full name and seal)



Hoang Huy Hung

## NOTE FOR CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

### Q1. 2026

*This note is an integral part of and should be read separate with the accompanying consolidated financial statements.*

#### I. The Business operation characteristics

##### 1. Form of capital ownership

Cong ty Co phan Dau Tu Thuong mai Dich vu Dien Luc, with the trading name "Electricity Investment-Service Trade Joint Stock Company" and the abbreviated name "ECInvest", is operating under the Enterprise Registration Certificate No 4103007426 dated July 30, 2007 and changed for the ninth time on December 02, 2024 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

- The Company's headquarter is located at No 4 Nguyen Sieu Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

The company's registered capital as per Enterprise Registration Certificate No. 4103007426 was amended for the second time on June 30, 2009, to 841,000,000,000 VND. The actual contributed capital reflected in the "Owners' equity" item - Code 411 as at March 31, 2026, is 454,071,610,000 VND, equivalent to 45,407,161 shares. The par value per share is 10,000 VND.

##### 2. Business fields

Real estate, hotel and travel services business.

##### 3. Business line

The company's main activities are:

- Restaurant and hotel operations (excluding operations at the headquarters);
- Domestic and international travel services;
- Real estate business, office and warehouse leasing;
- Real estate brokerage, valuation, and trading services; tender consulting;
- Office and warehouse leasing; Entertainment services (excluding operations at the headquarters);
- Insurance agency, foreign exchange trading agency, airline ticket sales agency;
- Wholesale of iron, steel, and other metals (excluding gold bullion);
- Supporting services related to tourism promotion and organization;
- Other wholesale activities.

4. Normal operating cycle The Company's normal operating cycle does not exceed 12 months.

5. Characteristics of business operations during the fiscal year that affect financial statements: None

##### 6. Business structure:

The Company has the following subsidiaries:

Subsidiary name	Address	Main Business line
The Company Office	No 4, Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, HCMC	Real estate business; Travel car leasing.
Dien Luc Hotel	No 5/ 11, Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, HCMC	Hotel service business.
Dien Luc Hotel - Vung Tau	No 147 Phan Chu Trinh, Vung Tau Ward, HCMC	Hotel service business.
Branch of Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company - "Ngoi Nha Tuong Lai" Real Estate	No 25 - 25A Tang Bat Ho, Thanh My Tay Ward, HCMC	Real estate business
Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company - Ha Noi Branch	No 89 Giang Van Minh, Ngoc Ha Ward, Ha Noi City	Operate under the Company's authorization
Electricity Investment - Service - Trade Joint Stock Company - Ninh Thuan Branch	No 142/2/7 Trinh Hoai Duc, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province	Operate under the Company's authorization

The Company has the following subsi	Address	Main Business line
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	2nd Floor, BTJ Building, 86-88 Nguyen Huu Cau, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City	Travel, airline ticket agent, train, room booking

#### 7. Information comparability declaration in the Financial statements

The Company has adopted Circular No. 200/2014/TT-BTC and 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by the Ministry of Finance, which replaces Decision No. 15/2006/QD-BTC dated March 20, 2006 and Circular No. 244/2009/TT-BTC dated December 31, 2009 issued by the Ministry of Finance, for the preparation and presentation of financial statements.

#### II. Accounting period, currency used in accounting

1. Fiscal year: from January 01 to December 31
2. Functional currency Vietnamese dong (VND)

#### III. Applicable accounting standards and regulations

##### 1. Applicable accounting standards

The Company applies the Vietnamese accounting system as prescribed by Circulars 200/2014/TT-BTC and 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, as well as other circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

##### 2. Compliance Statement with Accounting Standards and regulations

The Board of Directors confirms that the Company has complied with the requirements of Vietnamese accounting system as prescribed by Circulars 200/2014/TT-BTC and 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, as well as other circulars issued by the Ministry of Finance guiding the implementation of accounting standards in the preparation and presentation of the financial statements.

##### Basis of preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements are prepared under the historical cost principle.

The Company's consolidated financial statements are prepared on the basis of the consolidation of the separate financial statements of the Company and the separate financial statements of the subsidiaries controlled by the Company, for the fiscal year ended December 31st of each year.

In the Company's consolidated financial statements, intra-group transactions and balances related to assets, equity and receivables, payables have been fully eliminated.

#### IV. Applicable accounting policies

##### 1. Principles for converting financial statements from foreign currency to Vietnamese Dong

The application of exchange rates for the conversion of financial statements shall comply with the guidance provided in the Enterprise Accounting Regime, as stipulated in Circular No 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014

##### 2. Types of exchange rates used in accounting: Not applicable

##### 3. Principle for determining the effective interest rate used for discounting cash flows: Not applicable

##### 4. Principles for recognizing the cash and cash equivalents:

Cash includes cash on hand, demand deposits, time deposits, money in transit, and monetary gold. Cash equivalents are current investments with original maturities of three months or less that are readily convertible to known amounts of cash and bear insignificant risk of changes in value.

##### 5. Principles for recognizing the financial investments

For Held To Maturity: time deposits of less than 12 months and loans.

##### 6. Accounting principle for accounts receivable:

Accounts receivable are presented at its carrying amount less allowance for doubtful accounts.

Classification of receivables into trade receivables, intercompany receivables, and other receivables is based on the following principles:

Trade receivables reflect commercial receivables arising from purchase-sale transactions between the Company and buyers who are independent entities of the Company, including receivables from export sales entrusted to other entities.

- Intercompany receivables represent amounts due from subsidiaries that are not separate legal entities.
  - Other receivables reflect non-trade receivables that are not related to sales transactions.  
An allowance for doubtful accounts is established for each individual uncollectible receivable based on the age of the overdue balance or the expected loss. Specifically:
    - For overdue receivables, the allowance is provided at a rate of:
      - 30% of the balance for receivables overdue for more than 6 months but less than 1 year.
      - 50% of the balance for receivables overdue for more than 1 Years but less than 2 years.
      - 70% of the balance for receivables overdue for more than 2 Years but less than 3 years.
      - 100% of the balance for receivables overdue for more than 3 years.
- For receivables that are not overdue but are unlikely to be recovered: Based on the expected loss level, reserve is established.

#### 7. Principles for recognition of inventories

- Inventories are measured at its cost. If the net realizable value is lower than the cost, the inventories shall be measured
- at the net realizable value. The cost of inventories shall comprise the purchase price, costs of conversion, and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
  - Inventories are valued using the weighted average cost method.
  - Inventories are accounted for using the periodic inventory method.
- An allowance for inventory devaluation is established at the end of the year for the difference between the cost of inventories and their net realizable value The Company does not recognize any allowance for inventory devaluation.

#### 8. Principles for recognition and depreciation of fixed assets, Finance Leased fixed assets, and Investment Property

##### a. Principles for recognition and depreciation of tangible and intangible fixed assets

- Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of fixed assets includes all costs incurred by the Company to acquire the fixed assets up to the time the assets are ready for use. Expenses incurred after initial
- recognition are only recorded as an increase in the cost of fixed assets if it is certain that these costs will increase future economic benefits from the use of the assets. Expenses incurred that do not satisfy the above conditions are recorded as production and business expenses in the period.

Depreciation is calculated using the straight-line method. The depreciation rate for tangible and intangible fixed assets

- is applied according to Circular 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013 issued by the Ministry of Finance. The depreciation period is calculated as follows:

+ Machinery and equipment	08 - 10 Years
+ Means of transport	07 - 10 Years

##### b. Recognition and depreciation of finance lease assets

- Finance leased fixed assets: The original cost of fixed assets under finance leases is recognized at the fair value of the
- leased asset or the present value of minimum lease payments (in cases where the fair value exceeds the present value of minimum lease payments), plus any directly incurred initial costs related to the finance lease.

##### c. Principles for Recognition and Depreciation of Investment Properties

- Investment properties are recognized at cost. During the holding period for capital appreciation or operating lease purposes, investment properties are recognized at their original cost, accumulated depreciation, and the remaining
- Investment properties are depreciated in the same manner as the company's fixed assets.

#### 9. Accounting principles for business cooperation contracts:

##### a. For BBC in the form of jointly controlled business activities:

The parties participating in the joint venture jointly open accounting books to record and reflect in their separate Financial Statements the following contents:

- Assets contributed to the joint venture and controlled by the business capital contributor;
- Debts to be incurred;
- Revenue shared from the sale of goods or provision of services of the joint venture;
- Expenses to be incurred.

The parties shall divide the revenue from the sale of goods or provision of services of the joint venture, and divide the common expenses according to the agreements in the Joint Venture Contract.

##### b. For BBC sharing after-tax profits

According to the terms of the agreement at BBC, the parties will share profits and losses based on BBC's business results. The company will record in the Business Performance Report the revenue, expenses and profits corresponding to the BBC's agreed share. The ratio of sharing business cooperation results is stipulated in each specific contract after the parties have fulfilled BBC's obligations to the State Budget.

**10. Accounting principles for deferred Corporation Income Tax: None**

**11. Accounting principles for prepaid expenses**

Prepaid expenses are gradually allocated to production and business costs, including: Pre-operating costs; Tools and equipment, costs used for many business cycles.

Prepaid expenses are gradually allocated using the straight-line method and the allocation time is based on the nature and level of each type of expense for reasonable allocation.

- Prepaid expenses are monitored in detail by period.

**12. Accounting principle for payables:**

Payables are recorded for future amounts payable related to goods and services received.

Classification of payables as trade payables, intercompany payables, and other payables is based on the following principles:

- + Trade payables reflect commercial payables arising from transactions of purchasing goods, services, assets and the seller is an independent entity from the Company, including payables when importing through a consignee
- + Intercompany payables represent amounts between a superior unit and a subordinate unit that are not separate legal entities.
- + Other payables reflect non-trade payables that are not related to transactions of purchasing, selling, providing goods and services.

The Company does not revalue payables that meet the definition of foreign currency-denominated monetary items.

The Company does not record payables lower than payment obligations.

The company does not make provisions for liabilities.

**13. Principles for recognizing loans and financial lease payables:**

Loans and financial lease payables are monitored for each lending entity, each loan agreement and the repayment term of loans and financial lease payables.

**14. Principles for recognizing and capitalizing borrowing costs**

Borrowing costs are recorded in production and business expenses in the period when incurred, except for borrowing costs directly related to the investment in construction or production of unfinished assets which are included in the value of that asset (capitalized) when meeting all the conditions specified in Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs".

**15. Principles of recognizing payable expenses**

Actual expenses that have not yet arisen but are estimated to be recorded in production and business expenses in the period to ensure that when actual expenses arise, they do not cause sudden changes in production and business expenses on the basis of ensuring the principle of matching between revenue and expenses. When such expenses arise, if there is a difference with the amount deducted, the accountant will record additional expenses or reduce the expenses corresponding to the difference.

**16. Principles and methods of recording provisions for payables**

- Principle of recognizing payable provisions:

Provisions for payables are recorded when they satisfy the conditions specified in Accounting Standard No. 18 "Provisions, assets and contingent liabilities".

- Methods of recognizing payable provisions:

Provisions for payables are additionally created (or reversed) according to the larger (or smaller) difference between the amount of provisions for payables to be created this year compared to the amount of provisions for payables created in the previous year that have not been used and are recorded in the accounting books.

The Company does not generate any provisions for payables

163  
Y  
G M  
3  
HA

#### 17. Principles for Recognizing Unearned Revenue

Unearned revenue includes the amount of money that customers have paid in advance for one or more accounting periods for leasing assets.

Unearned revenue is transferred to Sales and Service Revenue or Financial Activity Revenue according to the amount determined in accordance with each accounting period.

The Company does not generate Unearned Revenue

#### 18. Principles of recognizing owner's equity:

##### a. *Principles of recognizing owner's investment capital, capital surplus, other capital of owner:*

- + Owner's investment capital: is recognized according to the actual capital contributed by the owner;
- Capital surplus: is recognized according to the difference greater (or less) between the actual issuance price and
- + the par value of shares in joint stock companies when issuing shares for the first time, issuing additional shares or reissuing treasury shares;
- Other owners' equity: is recognized at the remaining value between the fair value of assets that the company
- + receives from other organizations and individuals, after deducting (-) the tax payable (if any) related to these donated assets.

The company only recognizes the investment capital of the owner.

##### b. *Principles for recognizing differences in asset revaluation:*

The company does not have any asset revaluation transactions.

##### c. *Principles for recognizing exchange rate differences:*

Exchange rate differences reflected on the Balance Sheet are exchange rate differences arising or revaluation at the end of the period of foreign currency items (exchange rate gains or losses) of investment activities in construction and development (pre-operational period, not yet completed investment).

Recognition, evaluation and handling of exchange rate differences in the company in 2016 are implemented in accordance with the provisions of Circular 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by the Ministry of Finance.

##### d. *Principles for recognizing undistributed revenue:*

Undistributed profits after tax reflected on the Balance Sheet are the profits (profits or losses) from the business's activities after deducting (-) the current year's CIT expenses and adjustments due to retroactive application of changes in accounting policies and retroactive adjustments of material errors of previous years.

#### 19. Principles and methods for recognizing revenue:

##### a. *Revenue from sales:*

Sales revenue is recognized when the conditions for recognizing sales revenue are satisfied as prescribed in Accounting Standard No. 14 "Revenue and other income" such as:

- + Most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods have been transferred to the buyer.
- + The company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods.
- + Revenue is determined relatively reliably.
- + The company has received or will receive economic benefits from the sales transaction.
- + The costs related to the sales transaction can be determined.

Sales revenue is determined at the fair value of the amounts received or to be received according to the accrual accounting principle. Advance payments from customers are not recognized as revenue in the period. In case of deferred payment sales, the interest on deferred payment will be deferred in the "Unearned Revenue" item and will be recorded in financial income when the interest is due.

##### b. *Revenue from providing services:*

Revenue from providing services is recognized when the conditions for recognizing revenue from providing services are satisfied as prescribed in Accounting Standard No. 14 "Revenue and other income", as follows:

- + Revenue is determined with relative certainty;
- + It is possible to obtain economic benefits from the service provision transaction;
- + The portion of work completed on the date of preparing the Balance Sheet can be determined;
- + The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service provision transaction can be determined

The portion of service provision work completed is determined according to the method of assessing completed work.

##### c. *Financial income:*

Financial revenue includes revenue arising from interest, royalties, dividends, profits shared and other financial revenue items recorded when simultaneously satisfying the following two (2) conditions:

- + It is possible to obtain economic benefits from the transaction;
- + Revenue is determined relatively reliably.

**d. Revenue from construction contract:**

The Company does not generate revenue from construction contract:

**20. Accounting principles for revenue deductions**

Revenue deductions include discounts, sales discounts, and sales returns that arise in the same period of consumption of products, goods, and services and are adjusted to reduce revenue in the period in which they arise.

In the case of products, goods, and services that have been consumed in the previous period and sales discounts and returns arise in this period, they are recorded as reductions according to the following principles:

- + If the discounts and returns arise before the issuance of the Financial Statements for this period, the revenue is recorded as reductions in the Financial Statements for this period.
- + If the discounts and returns arise following the issuance of the Financial Statements for this period, the revenue is recorded as reductions in the Financial Statements for this period.

**21. Principles of accounting for cost of goods sold**

Cost of products, goods, services, investment real estate; production cost of construction products (for construction enterprises) sold during the period. In addition, cost of goods sold also reflects costs related to investment real estate business activities such as: Depreciation costs; repair costs; costs of leasing investment real estate under the operating lease method (in case of small occurrence); costs of transferring and liquidating investment real estate, etc.

For the value of inventory that is lost or damaged, accountants must immediately calculate it into cost of goods sold (after deducting compensation, if any).

For direct material costs that exceed normal levels, labor costs, and fixed general production costs that are not allocated to the value of products in stock, accountants must immediately calculate it into cost of goods sold (after deducting compensation, if any) even when the products and goods have not been determined to be consumed.

Import tax, special consumption tax, environmental protection tax have been included in the value of purchased goods. If these taxes are refunded when selling goods, they will be recorded as a reduction in the cost of goods sold.

**22. Principles and methods for recognizing Financial expenses**

Expenses recorded in financial expenses include:

- + Expenses or losses related to financial investment activities;
- + Lending and borrowing costs;
- + Losses due to changes in exchange rates of transactions arising from foreign currencies;
- + Provisions for devaluation of securities investments.

The above amounts are recorded according to the total amount incurred during the period, without offsetting against financial revenue.

**23. Principles of accounting for selling costs and business management costs**

Selling costs reflect actual costs incurred in the process of selling products, goods, and providing services.

Business management costs reflect the general management costs of the company.

**24. Principles and methods for recognizing current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses:**

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income and corporate income tax rates in the current year.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, taxable temporary differences and corporate income tax rates.

Current corporate income tax expenses are not offset against deferred corporate income tax expenses.

## 25. Related individuals

A related person is an organization or individual that has a direct or indirect relationship with an enterprise in the following cases:

- The parent company, the parent company manager and the person with the authority to appoint that manager for a subsidiary in the group of companies;
- A subsidiary of the parent company in the group of companies;
- A person or group of people who are able to influence the decision-making and operations of that enterprise through the enterprise management agency;
- An enterprise manager;  
Wife, husband, biological father, adoptive father, biological mother, adoptive mother, biological child, adopted child,
- biological brother, biological sister, biological sibling, brother-in-law, sister-in-law of the company manager or of the member, shareholder owning the capital contribution or controlling shares;
- Individuals authorized to represent the persons, companies specified in points a, b, c, d and dd, Clause 17, Article 4 of the Law on Enterprises
- Enterprises in which the persons, companies specified in points a, b, c, d, dd, e and h, Clause 17, Article 4 of the Law on Enterprises own enough to control the decision-making of the management agencies in that enterprise;
- Groups of people agreeing to coordinate to take over the capital contribution, shares or interests in the company or to control the decision-making of the company.

In considering each possible related party relationship for the preparation and presentation of the separate financial statements, the Company pays attention to the substance of the relationship rather than the legal form.

## 26. Other accounting methods and principles

### a. *Principles for recognizing trade receivables and other receivables*

#### Recognition principles:

Customer receivables, prepayments to suppliers, internal receivables and other receivables at the reporting date, if:

- + With a collection or payment period of less than 1 year are classified as current assets.
- + With a collection or payment period of above than 1 year are classified as non-current assets.

#### Provision for doubtful debts:

Provision for doubtful debts represents the estimated loss of receivables that are unlikely to be paid by customers at the time of preparing the Financial Statements.

### b. *Principles for recognizing trade payables and other payables*

Payables to suppliers, internal payables, other payables, loans at the time of reporting, if:

- + With a collection or payment period of less than 1 year are classified as current debt.
- + With a collection or payment period of more than 1 year are classified as non-current debt.

Deferred income tax (if any) is classified as non-current debt.

512  
ON  
CO  
N-  
DI  
ON  
T-

Unit: VND

V. Additional information for items presented in the separate Balance Sheet

	31.03.2026	1/1/2026
<b>1. Cash and cash equivalents:</b>		
Cash on hand (*)	39,972,172	119,649,011
Cash in bank (**)	43,134,116,624	694,911,693
Money in transit	-	-
Cash equivalents (***)	-	-
<b>Total</b>	<b>43,174,088,796</b>	<b>814,560,704</b>
<b>2. Trade receivables</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>1/1/2026</b>
<b>Current</b>	<b>2,537,551,750</b>	<b>2,283,375,750</b>
Civil Engineering Construction Joint Stock Company No 585	534,620,500	534,620,500
Southern Power Grid Project Management Board - PC2	166,128,639	166,128,639
Duyen Hai Thermal Power Company	-	535,824,000
Dai Nam Saigon Hotel Co., Ltd.	1,690,000,000	900,000,000
Other entities	146,802,611	146,802,611
<b>Total</b>	<b>2,537,551,750</b>	<b>2,283,375,750</b>
<b>3. Advances to suppliers</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>1/1/2026</b>
<b>Current</b>	<b>22,424,823,371</b>	<b>22,388,667,721</b>
Southern Power Project Management Board	611,748,436	611,748,436
Huynh Phuoc Gia	2,000,000,000	2,000,000,000
Dat Vang Design Construction Company Limited	500,000,000	500,000,000
VCC Engineering Consultants Joint - Stock Company	425,000,000	425,000,000
Phu Loi Investment And Trading Production Corp	16,790,610,574	16,790,610,574
CMA Vietnam Joint Stock Company (import fee)	1,400,202,492	1,400,202,492
Other entities	697,261,869	661,106,219
<b>Total</b>	<b>22,424,823,371</b>	<b>22,388,667,721</b>

3.7  
4.2  
4.3  
4.4  
4.5  
4.6  
4.7  
4.8  
4.9  
5.0  
5.1  
5.2  
5.3  
5.4  
5.5  
5.6  
5.7  
5.8  
5.9  
6.0  
6.1  
6.2  
6.3  
6.4  
6.5  
6.6  
6.7  
6.8  
6.9  
7.0  
7.1  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6  
7.7  
7.8  
7.9  
8.0  
8.1  
8.2  
8.3  
8.4  
8.5  
8.6  
8.7  
8.8  
8.9  
9.0  
9.1  
9.2  
9.3  
9.4  
9.5  
9.6  
9.7  
9.8  
9.9  
10.0

**4. Financial investment**

**4.1. Held-to-Maturity Investments**

	31.03.2026		1/1/2026	
	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount
<i>Other investment</i>				
Electricity and Telecommunications Payment Solutions Joint Stock Company	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 investment in another entity**

	31.03.2026			1/1/2026		
	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
<i>Investment in subsidiaries</i>						
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company (owns 100% of charter capital)	7,000,000,000		7,000,000,000	7,000,000,000		7,000,000,000
<i>Investment in an associate company or joint venture</i>						
<i>Investment in another entity</i>						
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>10,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000,000</b>

Unit: VND

5. Other receivables

Items	31.03.2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
<b>a. Current</b>	<b>127,408,061,801</b>	<b>-</b>	<b>127,081,552,023</b>	<b>-</b>
- Advances	21,955,390,291		21,761,983,750	
- Deposits, collateral	66,500,000		66,500,000	
- Other receivables (*)	105,377,608,710		105,249,505,473	
- Other payables (*)	8,562,800		3,562,800	
<b>b. Non-current</b>	<b>92,064,845,364</b>	<b>-</b>	<b>92,064,845,364</b>	<b>-</b>
- Deposits, collateral	102,512,000		102,512,000	
- Other receivables (*)	91,962,333,364		91,962,333,364	
<b>Total</b>	<b>219,472,907,165</b>	<b>-</b>	<b>219,146,397,387</b>	<b>-</b>

(\*) Details of current receivables, including:

As of:	31.03.2026	01/01/2026
Mr. Truong Van Huy	1,000,000,000	1,000,000,000
PTN Trading Service Company Limited	4,667,424,865	4,667,424,865
Nam Long Company Limited	628,037,690	628,037,690
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	5,534,200,000	5,534,200,000
Electricity and Telecommunications Payment Solutions Joint Stock	77,672,326,974	77,672,326,974
Ha Noi Electrical Equipment and Technology Joint Stock Company	5,509,726,027	5,509,726,027
Think Phat Business and Trade Company Limited	267,142,466	267,142,466
Electricity Investment and Trading Service Company Limited	6,499,630,000	6,499,630,000
Other receivables	3,599,120,688	3,471,017,451
<b>Total</b>	<b>105,377,608,710</b>	<b>105,249,505,473</b>

(\*\*) Details of non-current receivables, including:

As of:	31.03.2026	01/01/2026
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	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 Joint Stosk Company	3,000,000,000	3,000,000,000
Deposit	102,512,000	102,512,000
<b>Total</b>	<b>92,064,845,364</b>	<b>92,064,845,364</b>

6. Shortage of assets awaiting resolution

	31.03.2026		1/1/2026	
	Quantity	Value	Quantity	Value
<i>Inventories</i>		20,144,534,797		20,144,534,797
<b>Total</b>		<b>20,144,534,797</b>		<b>20,144,534,797</b>

7 Inventories

Items	31.03.2026		01/01/2026	
	Cost	Provision	Cost	Provision
- Raw materials, inventory	-		-	
- Unfinished production costs	-		-	
- Goods	-		-	
- Real estate goods	29,004,465,788		29,004,465,788	
<b>Total</b>	<b>29,004,465,788</b>	<b>-</b>	<b>29,004,465,788</b>	<b>-</b>

(\*) An Duong Vuong Electricity High-rise Apartment Project. As at 31/03/2026, inventory: 6 apartments and 3 commercial floors of the project are being mortgaged to secure a loan at Electricity and Telecommunications Payment Solutions Joint Stock Company.

8 Non-current assets in progress

Items	31.03.2026		01/01/2026	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
a. Longterm unfinished production costs				
b. Construction-in-progress				
- Construction-in-	154,273,954,334	154,273,954,334	154,273,954,334	154,273,954,334
- Repair	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>154,273,954,334</b>	<b>154,273,954,334</b>	<b>154,273,954,334</b>	<b>154,273,954,334</b>

(\*) Details of unfinished production costs:

As of:	31.03.2026	01/01/2026
- 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 (13ha)	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 - Ninh Thuan Electricity Hotel Project	23,593,070,522	23,596,270,522
- Cam Phuoc Tay Commune Solar Power Plant - Nha Trang	376,471,081	376,471,081
- Phuoc Huu Commune Solar Power Plant - Ninh Thuan	19,546,639	19,546,639
- Can Tho Water Heaven Project	20,123,036,686	20,119,836,686
- Vung Tau Hotel Renovation and Upgrade	68,557,706,757	68,557,706,757
<b>Total</b>	<b>154,273,954,334</b>	<b>154,273,954,334</b>

Unit: VND

**8. Decrease and Increase of Tangible fixed assets**

Items	Buildings, structures	Machinery , and equipment	Means of transport	Management tools	Total
<b>The original costs of tangible fixed assets</b>					
<i>Beginning balance</i>	15,577,774,510	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	18,864,769,981
- Purchases during the year		-			-
- Completed capital expenditure					-
- Other increases					-
- Transferred to investment property					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
<i>Ending balance</i>	15,577,774,510	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	18,864,769,981
<b>Accumulated depreciation</b>					-
<i>Beginning balance</i>	8,586,437,194	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	11,873,432,665
- Depreciation during the year	77,888,874				77,888,874
<i>Ending balance</i>	8,664,326,068	535,988,000	2,273,209,832	477,797,639	11,951,321,539
<b>Remaining value of tangible fixed assets</b>					
- <i>At the beginning of the year</i>	6,991,337,316	-	-	-	6,991,337,316
<i>At the end of the year</i>	6,913,448,442	-	-	-	6,913,448,442

9. Decrease and Increase of Intangible fixed assets

Items	Land Use Rights	Patent Rights	Trademarks	Computer Software	Total
<b>The original costs of intangible fixed assets</b>					
<i>Beginning balance</i>	55,888,730,642	-	-	485,850,000	56,374,580,642
- Purchases during the year				-	-
- Generated internally					-
- Increases due to business consolidation					-
- Other increases	-				-
- Disposals					-
- Other decreases					
<i>Closing balance</i>	55,888,730,642	-	-	485,850,000	56,374,580,642
<b>Accumulated depreciation</b>					
<i>Beginning balance</i>	12,337,700,898	-	-	485,850,000	12,823,550,898
- Depreciation during the year	316,351,305				316,351,305
- Disposals					-
- Other decreases					-
<i>Closing balance</i>	12,654,052,203	-	-	485,850,000	13,139,902,203
<b>Remaining value of intangible fixed void</b>					
- <i>At the beginning of the year</i>	43,551,029,744			-	43,551,029,744
<i>At the end of the year</i>	43,234,678,439	-	-	-	43,234,678,439

10. Increase and Decrease of Investment Property

Items	Beginning balance	Increase during the period	Decrease during the period	Closing balance
<b>Original costs of Investment Property</b>	23,545,360,562	-	-	23,545,360,562
- 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>	10,478,350,209	51,165,183	-	10,604,220,021
- Land use rights	-			-
- House	7,271,998,741	74,704,629		7,346,703,370
- House and land use rights	3,206,351,468	51,165,183		3,257,516,651
- Infrastructure	-			-

11/11/2011

<b>Remaining value of Investment Property</b>	<b>13,067,010,353</b>			<b>12,941,140,541</b>
- Land use rights	-			-
- House	2,289,125,367			2,214,420,738
- House and land use rights	10,777,884,986			10,726,719,803
- Infrastructure	-			-

- Remaining value at the end of the quarter of investment property used as mortgages and pledges to secure loans: Certificate of land use rights and assets on land at No. 25-25A Tang Bat Ho-Binh Thanh District has been mortgaged as collateral for the loan.

<b>11. Prepaid expenses</b>	<u><b>31.03.2026</b></u>	<u><b>01/01/2026</b></u>
<i>a. Current</i>	-	973,148
<i>b. Non-current</i>	-	-
<b>Total</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>973,148</u></u>

Unit: VND

12. Loans and Finance Leases

Items	31.03.2026		1/1/2026	
	Value	Amount likely to be paid	Value	Amount likely to be paid
<b>a. Current loans</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>
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch (2)	48,690,090,000	48,690,090,000	48,690,090,000	48,690,090,000
Agricultural and Rural Development Bank Branch 11 (4)	15,685,000,000	15,685,000,000	15,685,000,000	15,685,000,000
Saigon Bank for Industry and Trade - Head Office	31,757,366,167	31,757,366,167	31,757,366,167	31,757,366,167
<b>b. Non-current loans</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>
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - North Saigon Branch (2)	71,520,428,113	71,520,428,113	71,520,428,113	71,520,428,113
<b>Total</b>	<b>167,652,884,280</b>	<b>167,652,884,280</b>	<b>167,652,884,280</b>	<b>167,652,884,280</b>

**Detailed information related to current loans:**

(1) Credit Agreement No. 1504-LAV-201900682 dated May 31, 2019 with the following detailed terms:

- Credit limit: 100,000,000,000 VND;
- Purpose of the loan: to supplement working capital to implement the 2019 production and business plan;
- Term of validity of the limit: 12 months from the date of signing the contract;

(2) Credit Agreement No. CBSG.HDTD.26210920 dated September 24, 2020 with the following detailed terms:

- Credit limit: 225,000,000,000 VND;
- Purpose of the loan: to supplement working capital to implement the 2020 production and business plan;
- Term of validity of the limit: 12 months from the date of signing the contract;

(3) Credit Agreement No. 6480-LAV-202000242 dated August 6, 2020 and Amendment and Supplement Agreement No. 6480-LAV-202000242/BS.03 dated August 31, 2020 with the following detailed terms:

- Credit limit: 80,000,000,000 VND;
- Purpose of the loan: to supplement working capital to implement the 2020 production and business plan;
- Term of validity of the limit: 12 months from the date of signing the contract;

Unit: VND

13. Trade payables

Items	31.03.2026		1/1/2026	
	Value	Amount likely to be paid	Value	Amount likely to be paid
<b>a. Current</b>	<b>7,090,356,988</b>	<b>7,090,356,988</b>	<b>7,263,968,877</b>	<b>7,263,968,877</b>
Construction Corporation No. 1 - LLC	536,731,647	536,731,647	536,731,647	536,731,647
Marina Hotel J.S.C	1,304,251,300	1,304,251,300	1,304,251,300	1,304,251,300
Ha Noi Electrical Equipment and Technology Joint Stock Company	2,613,560,773	2,613,560,773	2,613,560,773	2,613,560,773
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	565,800,000	565,800,000	565,800,000	565,800,000
Vietnamtourist Travel Joint Stock Company	515,310,000	515,310,000	515,310,000	515,310,000
Sai Gon Song Be Trade And Travel Company Limited	128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000
TTC International Travel Company Limited		-	54,000,000	54,000,000
- Payables to other entities	1,426,703,268	1,426,703,268	1,546,315,157	1,546,315,157
<b>b. Payable to related parties</b>	<b>3,040,537,704</b>	<b>3,040,537,704</b>	<b>3,040,537,704</b>	<b>3,040,537,704</b>
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	3,040,537,704	3,040,537,704	3,040,537,704	3,040,537,704
<b>Total</b>	<b>10,130,894,692</b>	<b>10,130,894,692</b>	<b>10,304,506,581</b>	<b>10,304,506,581</b>

14. Prepaid payments from the buyers

Items	31.03.2026		1/1/2026	
	Value	Amount likely to be paid	Value	Amount likely to be paid
<b>Current</b>				
Phu Loi 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	780,000,000	780,000,000
CUSTOMERS BUYING PERIDOT APARTMENTS	3,986,397,600	3,986,397,600	3,242,140,083	3,242,140,083
Ha Noi Electrical Equipment and Technology Joint Stock Company	19,759,200,000	19,759,200,000	19,759,200,000	19,759,200,000
Prepayment to other entities	336,759,992	336,759,992	362,040,392	362,040,392
<b>Total</b>	<b>29,433,117,594</b>	<b>29,433,117,594</b>	<b>28,714,140,477</b>	<b>28,714,140,477</b>

Unit: VND

15. Dividends and profits must be paid

On the date	31.03.2026	01.03.2026
2010 dividend payment	805,773,038	810,846,638
2016 dividend payment	6,473,402,980	6,478,735,780
<b>Total</b>	<b>7,279,176,018</b>	<b>7,289,582,418</b>

16. Taxes and payables

	1/1/2026	Amount payable during the year	Amount actually paid during the year	31.03.2026
<i>a. Payables</i>				
- Value Added Tax	113,314,316	6,805,554	120,119,870	-
- Corporate income tax	402,715,152			-
- Personal income tax	113,647,166	7,853,469	14,412,344	107,088,291
- Land Rent	23,313,070,501			22,313,070,501
- Business License Tax	-			-
- Other fees and charges payable	3,816,352,682			3,816,352,682
<b>Total</b>	<b>27,759,099,817</b>	<b>14,659,023</b>	<b>134,532,214</b>	<b>26,236,511,474</b>
<i>b. Receivables</i>				
	1/1/2026	Increase	Decrease	31.03.2026
- Corporate income tax	1,493,718,232	191,739,104	1,191,739,104	493,718,232
- Personal income tax	2,055,088			2,055,088
<b>Total</b>	<b>1,495,773,320</b>	<b>191,739,104</b>	<b>1,191,739,104</b>	<b>495,773,320</b>

The Company's tax settlement is subject to examination by the tax authorities. Since the application of tax laws and regulations to various types of transactions can be subject to varying interpretations, the tax amounts presented in the Financial Statements may be subject to change at the discretion of the tax authorities.

	31.03.2026	1/1/2026
<b>17 . Accrued expenses</b>		<b>Unit: VND</b>
	<b>31.03.2026</b>	<b>1/1/2026</b>
<i>a. Current</i>	<u>79,419,438,848</u>	<u>79,423,614,906</u>
Advance provision for interest expense	79,419,438,848	79,419,438,848
Other expenses		4,176,058
<i>b. Non-current</i>	-	-
<b>Total</b>	<b><u>79,419,438,848</u></b>	<b><u>79,423,614,906</u></b>
<b>18 . Unearned revenue</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>1/1/2026</b>
Revenue from Leasing	-	-
<b>Total</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>19 . Other payables</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>1/1/2026</b>
<i>Current</i>	<u>630,046,665,008</u>	<u>586,715,392,128</u>
- Surplus assets awaiting settlement		-
- Union funds	3,468,780	14,472,280
- Social insurance, health insurance, unemployment insurance	18,500,598	-
- Other payables (*)	628,983,695,630	586,700,919,848
- Current deposit receipt	1,041,000,000	1,041,000,000
<b>Total</b>	<b><u>630,046,665,008</u></b>	<b><u>587,756,392,128</u></b>
(*) Other payables include:		
<i>As of:</i>	<b>31.03.2026</b>	<b>1/1/2026</b>
Investment cooperation with Thai Son Investment Solutions Joint Stock Company	46,971,350,815	46,971,350,815
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	429,527,296,294	429,527,296,294
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 by customers	2,682,749,864	2,682,749,864
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 J.S.C	10,636,870,672	10,636,870,672
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	42,299,692,798	42,299,692,798
Remuneration for the Board of Directors	4,359,999,866	4,299,999,872
Retail Customers	36,450,000,000	36,450,000,000
Vu Xuan Lai	90,000,000	1,110,000,000
Dao Hai Manh	43,000,000,000	
Other payables	2,393,884,416	2,151,108,628
<b>Total</b>	<b><u>628,983,695,630</u></b>	<b><u>586,700,919,848</u></b>

20. Equity

20.1 Reconciliation table of changes in equity

Items	Equity	Other owners' equity	Fund for investment and development	Capital construction investment funds	Undistributed profit	Total
<b>Beginning balance</b>	454,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	-	(82,422,445,870)	375,422,200,125
- Capital increase in previous year						-
- Profit in previous year						-
- Other increases						-
- Capital decrease in previous year						-
- Loss in previous year					(114,585,170,136)	(114,585,170,136)
- Profit Distribution during the previous year						-
- Other decreases					-	-
<b>Last year ending balance / This year beginning balance</b>	454,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	-	(197,007,616,006)	260,837,029,989
- Capital increase during the reporting period						
- Profit during the reporting period					602,979,469	602,979,469
- Other increases						-
- Capital decrease during the reporting period						-
- Loss during the reporting period						-
- Profit Distribution during the this year						-
- Other decreases						-
<b>Ending balance of the reporting year</b>	454,071,610,000	1,000,000,000	2,773,035,995	-	(196,404,636,537)	261,440,009,458

Unit: VND

	31.03.2026	1/1/2026
<b>20.2 Details of equity</b>		
- Contributed capital of the Parent Company		
- Contributed capital of owners (*)	454,071,610,000	454,071,610,000
- Contributed capital of other entities (*)		
<b>Total</b>	<b>454,071,610,000</b>	<b>454,071,610,000</b>
<b>(*) Details: Contributed capital of the owners:</b>		
Thai Son Investment Solutions Joint Stock Company (20,29%)	91,217,640,000	91,217,640,000
Ha Noi Electrical Equipment and Technology Joint Stock Company (33.03%)	150,000,000,000	150,000,000,000
Other shareholders	212,853,970,000	212,853,970,000
<b>Total</b>	<b>454,071,610,000</b>	<b>454,071,610,000</b>
<b>20.3 Capital transactions with owners and distribution of dividends, profit sharing</b>		
	31.03.2026	1/1/2026
- Owners investment capital:	454,071,610,000	454,071,610,000
+ Capital contribution at the beginning of the year	454,071,610,000	454,071,610,000
+ Capital contribution increased during the year		
+ Capital contribution decreased during the year		
+ Capital contribution at the end of the year	454,071,610,000	454,071,610,000
- Dividends and profits distributed		
<b>20.4 Stocks</b>		
	31.03.2026	1/1/2026
Number of shares registered for issuance	84,100,000	84,100,000
Number of shares issued to the public		
- Common shares	45,407,161	45,407,161
Number of outstanding shares in circulation		
- Common shares	45,407,161	45,407,161
Par value of outstanding shares: VND 10,000 / share		
<b>21. Off-Balance Sheet Items</b>		
<b>Bad Debts Settled</b>		
	31.03.2026	1/1/2026
- Nguyen Duy Phuong	66,000,000	66,000,000
- Do Minh Son	10,000,000	10,000,000
- Nguyen Van Dau	9,232,003	9,232,003
Tra Khuc Architecture and Construction Company Limited	4,000,000	4,000,000
- Hoc Mon Electricity	6,971,538	6,971,538
- Other entities	9,018,708	9,018,708
<b>Total</b>	<b>105,222,249</b>	<b>105,222,249</b>
<b>VI. Additional information for items presented in the Income statement</b>		
	Accumulated to Q1/2026	Accumulated to Q1/2025
<b>1. Total sales and service revenue</b>		
- Revenue from sales:	1,172,727,273	
- Revenue from other providing services	-	-
<b>Total</b>	<b>1,172,727,273</b>	<b>-</b>
<b>2. Revenue deductions</b>		
+ Trade discounts	-	-
+ Sales allowances	-	-
+ Sales returns	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Cost of goods sold</b>		
	Accumulated to Q1/2026	Accumulated to Q1/2025
- Cost of goods sold		
- Cost of other services provided	152,593,503.00	152,593,503
<b>Total</b>	<b>152,593,503.00</b>	<b>152,593,503</b>

	Accumulated to Q1/2026	Accumulated to Q1/2025
<b>4 Financial income</b>		
- Interest on deposits and loans	656,745,364	653,116,844
- Other financial income		
- Exchange rate difference		
- Interest on deferred payment sales and payment discounts		-
- Other financial income (loan interest) (*)		
<b>Total</b>	<b>656,745,364</b>	<b>653,116,844</b>
<b>5 Financial expenses</b>		
- Interest expense		-
- Provision for investment losses in other entities		-
- Exchange rate difference loss		
<b>Total</b>	-	-
<b>6. Selling expenses</b>		
Cost of outsourced services	-	-
Other cash costs		
<b>Total</b>	-	-
<b>7. Administration expenses</b>		
Management staff costs	432,948,048	441,231,184
Cost of management material	3,246,407	14,500,296
Cost of fixed assets depreciation and amortization	367,516,488	367,516,488
Taxes, fees and charges	10,692,387	29,384,774
Cost of outsourced services	2,567,311	2,650,464
Other cash costs	255,660,246	312,376,763
<b>Total</b>	<b>1,072,630,887</b>	<b>1,167,659,969</b>
<b>8. Other income</b>		
- Penalties for breach of contract		
- Sales discounts, commissions received		-
- Other amounts	-	-
<b>Total</b>	-	-
<b>9. Other expenses</b>		
- Compensation for breach of contract		
- Administrative fines		
- Other amounts	1,268,778	-
<b>Total</b>	<b>1,268,778</b>	-

CHIEF ACCOUNTANT

La Thi Vuong Quy

Ho Chi Minh City, April 23, 2026

GENERAL DIRECTOR

Hoàng Huy Hung

