



Member of MSI Global Alliance

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

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



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Trụ sở chính của Công ty tại: 04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM.

Địa chỉ giao dịch : 67 Năm Châu, phường Bảy Hiền, TP. HCM.

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bán buôn khác.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

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

Tên	Địa chỉ
Khách sạn Du lịch Điện lực	Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM.
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu., TP. HCM.
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai	Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM.
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội (hạch toán độc lập)	Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Kế toán trưởng

Bà LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

Đại diện pháp luật

Ông HOÀNG HUY HÙNG

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

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Duyệt, ngày 24 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc



HOÀNG HUY HÙNG

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực, được lập ngày 24/03/2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Tuyết

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

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

Kiểm toán viên

Võ Thị Mỹ Hương

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		852.230.185.329	893.715.206.232
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	814.560.704	224.967.082
Tiền	111		814.560.704	224.967.082
Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	766.668.321.321	787.419.562.034
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(29.644.629.590)	(8.893.388.877)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		796.312.950.911	796.312.950.911
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43.953.399.556	65.353.158.317
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.283.375.750	853.384.950
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	22.388.667.721	22.419.371.331
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	127.081.552.023	126.516.212.186
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(127.944.730.735)	(104.580.344.947)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	20.144.534.797	20.144.534.797
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	29.004.465.788	29.004.465.788
Hàng tồn kho	141		29.004.465.788	29.004.465.788
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.789.437.960	11.713.053.011
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		973.148	
Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.292.691.492	10.217.279.691
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.495.773.320	1.495.773.320
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		319.948.177.111	305.120.692.529
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		92.064.845.364	91.964.845.364
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	92.064.845.364	91.964.845.364
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		50.542.367.060	54.707.271.659
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.991.337.316	9.890.836.695
- Nguyên giá	222		18.864.769.981	28.425.894.089
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.873.432.665)	(18.535.057.394)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	43.551.029.744	44.816.434.964
- Nguyên giá	228		56.374.580.642	56.374.580.642
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.823.550.898)	(11.558.145.678)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	13.067.010.353	10.982.545.718
- Nguyên giá	231		23.545.360.562	13.984.236.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.478.350.209)	(3.001.690.736)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	154.273.954.334	137.466.029.788
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		154.273.954.334	137.466.029.788
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4	10.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		7.000.000.000	7.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
Chi phí trả trước dài hạn	261			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.172.178.362.440	1.198.835.898.761

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		260.837.029.989	375.422.200.125
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	260.837.029.989	375.422.200.125
Vốn góp của chủ sở hữu	411		454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.000.000.000	1.000.000.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.773.035.995	2.773.035.995
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(197.007.616.006)	(82.422.445.870)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(82.422.445.870)	(50.253.828.595)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(114.585.170.136)	(32.168.617.275)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.172.178.362.440	1.198.835.898.761

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.980.617.175	25.462.870.369
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		9.980.617.175	25.462.870.369
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.555.685.899	18.042.085.093
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.424.931.276	7.420.785.276
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	653.172.268	303.651
Chi phí tài chính	22	VI.4	87.312.726.852	12.815.710.262
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		66.561.486.139	3.922.321.385
Chi phí bán hàng	25	VI.6	13.177.828	3.712.500
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	28.244.536.785	25.973.260.726
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(110.492.337.921)	(31.371.594.561)
Thu nhập khác	31		5.465.641	500.800
Chi phí khác	32	VI.5	3.906.558.752	797.523.514
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.901.093.111)	(797.022.714)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(114.393.431.032)	(32.168.617.275)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	191.739.104	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(114.585.170.136)	(32.168.617.275)

Người lập biểu

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

Kế toán trưởng

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

HOÀNG HUY HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(114.393.431.032)	(32.168.617.275)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.080.439.964	2.080.439.964
- Các khoản dự phòng	03		44.115.626.501	28.054.274.119
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(652.996.651)	(95.535)
- Chi phí lãi vay	06		66.561.486.139	3.922.321.385
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.288.875.079)	1.888.322.658
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.140.038.828)	(21.947.632.605)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			20.144.534.797
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		21.194.076.272	(20.918.240)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(973.148)	8.879.169
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế TNDN đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16.764.189.217	73.185.779
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.807.924.546)	(75.297.633)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		652.996.651	95.535
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.154.927.895)	(75.202.098)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền thu từ đi vay	33			
Tiền trả nợ gốc vay	34			
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.667.700)	(10.947.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.667.700)	(10.947.900)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		589.593.622	(12.964.219)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	224.967.082	237.931.301
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	814.560.704	224.967.082

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Trụ sở chính của Công ty tại: 04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM.

Địa chỉ giao dịch : 67 Năm Châu, phường Bảy Hiền, TP. HCM.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bán buôn khác.

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

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

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

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

Tên	Địa chỉ
<i>Khách sạn Du lịch Điện lực</i>	<i>Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM.</i>
<i>Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu</i>	<i>Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu., TP. HCM.</i>

Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM.
Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn
Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

1729-C
CÔNG TY
THƯƠNG MẠI
DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC
KIỂM TOÁN
HÀ NỘI

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

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

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

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

11. Nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

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

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

13. Chi phí đi vay

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Thu nhập khác

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

17. Giá vốn hàng bán

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

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

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

18. Chi phí tài chính

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

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

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

20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

22. Bên liên quan

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

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

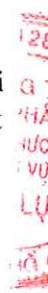
23. Báo cáo bộ phận

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

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

24. Công cụ tài chính

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



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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	119.649.011	3.463.781
- Tiền gửi ngân hàng	694.911.693	221.503.301
+ Tiền gửi (VND)	688.185.039	213.596.529
+ Tiền gửi (USD)	6.726.654	7.906.772
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		
Cộng	<u>814.560.704</u>	<u>224.967.082</u>

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
2.1. Ngắn hạn	2.275.375.750	845.384.950
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình 585	534.620.500	534.620.500
Công ty Nhiệt điện Duyên Hải	535.824.000	
BQLDA Lưới điện Miền Nam - PC2	166.128.639	166.128.639
Công ty TNHH Khách sạn Đại Nam Sài Gòn	900.000.000	
Các đối tượng khác	138.802.611	144.635.811
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	8.000.000	8.000.000
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn thông	8.000.000	8.000.000
Cộng	<u>2.283.375.750</u>	<u>853.384.950</u>

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
3.1. Ngắn hạn	5.598.057.147	5.628.760.757
Huỳnh Phước Gia	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu)	1.400.202.492	1.400.202.492
Các đối tượng khác	2.197.854.655	2.228.558.265
3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	16.790.610.574	16.790.610.574
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	16.790.610.574	16.790.610.574
Cộng	<u>22.388.667.721</u>	<u>22.419.371.331</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác (*)	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911
Cộng	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000		7.000.000.000
Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000		7.000.000.000
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (Sở hữu 2% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 17,4% vốn thực góp)	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
Cộng	10.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000		10.000.000.000

Ghi chú:

(*) Các khoản đầu tư khác bao gồm :

- Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông 766.668.321.321 766.668.321.321
Phải thu theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn số 11/2015/PIST-ECPAY/UTQLV ngày 05/09/2015 và Phụ lục số PL 01A.2020/ECINVEST-ECPAY/UTQLV ngày 06/09/2020. Thời hạn hợp đồng / phụ lục 05 năm, lợi tức ủy thác sẽ được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền.
- Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông 29.644.629.590 29.644.629.590
Phải thu theo Hợp đồng đại lý Thu hộ tiền điện ứng trước số 01-2018/HĐTH/ECPAY-ECINVEST ngày 14/06/2018 và Phụ lục 06/PLHĐ/ECPAY-ECINVEST ngày 05/05/2021. Thời hạn hợp đồng 03 năm, Tỷ lệ chiết khấu được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền. Tại ngày 31/12/2025, khoản đầu tư này đã được trích lập dự phòng đầu tư với số tiền 29.644.629.590 VND.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng (*)	21.761.983.750	(18.995.914.259)	21.326.963.881	
- Ký cược, ký quỹ	66.500.000		66.500.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	105.249.505.473	(90.804.969.205)	105.117.684.005	(90.793.719.205)
- Phải trả khác	3.562.800		5.064.300	
Cộng	127.081.552.023	(109.800.883.464)	126.516.212.186	(90.793.719.205)
5.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	102.512.000		2.512.000	
- Phải thu dài hạn khác (***)	91.962.333.364		91.962.333.364	
Cộng	92.064.845.364		91.964.845.364	
Ghi chú :		Số cuối năm		Số đầu năm
(*) Tạm ứng tại ngày 31/12/2025 bao gồm:				
Ông Phùng Hoài Ngọc		18.995.914.259		18.995.914.259
Ông Hoàng Huy Hùng		470.000.000		
Bà Lã Thị Vương Quý		9.640.474		122.590.640
Bà Trần Thị Mỹ Kiều		1.471.128.441		1.366.968.656
Nhân viên khác		815.300.576		841.490.326
Cộng		21.761.983.750		21.326.963.881
(**) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm:				
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 Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt		5.534.200.000		5.534.200.000
Công ty CP Giải pháp thanh toán điện lực và Viễn Thông		77.672.326.974		77.672.326.974
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội		5.509.726.027		5.509.726.027
Công ty TNHH Kinh Doanh và Thương Mại Thịnh Phát		267.142.466		267.142.466
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền		20.042.875		20.042.875
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc		155.119.383		30.545.370
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Điện lực Hà Nội		6.499.630.000		6.499.630.000
Phải thu chi phí quỹ bảo trì		2.736.303.277		2.639.288.004
Chi hộ Chung cư Peridot		238.855.047		335.870.320
Các khoản phải thu khác		320.696.869		313.449.414
Cộng		105.249.505.473		105.117.684.005
(***) Phải thu dài hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm:				
Ban Quản lý kinh tế Phú Quốc		12.772.280.000		12.772.280.000
HTX Nuôi trồng thủy sản Hà Quang		29.308.601.421		29.308.601.421
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát (a)		45.131.451.943		45.131.451.943
Công ty CP Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh		750.000.000		750.000.000
HTX Nông nghiệp Bến Thành		1.000.000.000		1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Tiến Hiệp Phát		3.000.000.000		3.000.000.000
Cộng		91.962.333.364		91.962.333.364

(a) Hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư số 10/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 15/12/2015 (Công viên nước Cần Thơ)

6. TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho		20.144.534.797		20.144.534.797
Cộng		20.144.534.797		20.144.534.797

7. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	132.744.476.824	4.799.746.090	113.219.618.215	8.639.273.268
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	766.600.639		766.600.639	
+ Phải thu khác	90.804.969.205		90.804.969.205	11.250.000
+ Trả trước cho người bán	22.176.992.721	4.799.746.090	21.648.048.371	8.628.023.268
+ Tạm ứng	18.995.914.259			
Cộng	132.744.476.824	4.799.746.090	113.219.618.215	8.639.273.268

8. HÀNG TỒN KHO

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

Ghi chú:

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

9. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

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

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: -
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.286.995.471 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: -



11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Ghi chú:

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

43.551.029.744 VND
485.850.000 VND

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	13.984.236.454	9.561.124.108		23.545.360.562
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		9.561.124.108		9.561.124.108
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.984.236.454			13.984.236.454
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	3.001.690.736	7.476.659.473		10.478.350.209
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		7.271.998.741		7.271.998.741
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.001.690.736	204.660.732		3.206.351.468
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	10.982.545.718	2.289.125.367		13.067.010.353
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		2.289.125.367		2.289.125.367
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.982.545.718			10.777.884.986
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 10.777.884.986 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : không
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không



12
G
TH
TH
V
L
L

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13.1 Ngắn hạn

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

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

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



13.2. Dài hạn

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

Ghi chú:

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

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

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



14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
14.1. Ngắn hạn				
Tổng Công ty Xây Dựng số 1	536.731.647	536.731.647	536.731.647	536.731.647
Công ty Cổ phần Du lịch Vietnam Tourist	515.310.000	515.310.000	515.310.000	515.310.000
Các đối tượng khác	1.728.315.157	1.728.315.157	1.758.410.133	1.758.410.133
14.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	1.304.251.300	1.304.251.300	1.304.251.300	1.304.251.300
Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	3.040.537.704	3.040.537.704	3.024.420.792	3.024.420.792
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	565.800.000	565.800.000	583.800.000	583.800.000
Cộng	10.304.506.581	10.304.506.581	10.336.484.645	10.336.484.645

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
15.1. Ngắn hạn				
Nhận đặt cọc mua căn hộ chung cư Peridot	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083
Các đối tượng khác	362.040.392	362.040.392	342.739.664	342.739.664
15.2. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	780.000.000	780.000.000	780.000.000	780.000.000
Cộng	28.714.140.477	28.714.140.477	28.694.839.749	28.694.839.749

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
16.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	220.804.455	123.036.536	230.526.675	113.314.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	210.976.048	191.739.104		402.715.152
Thuế thu nhập cá nhân	108.783.703	25.343.568	20.480.105	113.647.166
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	6.483.761.181	16.841.843.447	12.534.127	23.313.070.501
Thuế môn bài				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		3.870.940.887	54.588.205	3.816.352.682
Cộng	7.024.325.387	21.052.903.542	318.129.112	27.759.099.817
16.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	493.718.232			493.718.232
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.088			2.055.088
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	1.000.000.000			1.000.000.000
Cộng	1.495.773.320			1.495.773.320

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	79.419.438.848	12.857.952.709
- Chi phí phải trả khác	4.176.058	73.867.812
Cộng	79.423.614.906	12.931.820.521

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	14.472.280	34.744.920
- BHXH, BHYT, BHTN		28.313.477
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	593.990.502.266	593.970.322.451
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.041.000.000	41.000.000
Cộng	595.045.974.546	594.074.380.848

Ghi chú (*) :

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	46.971.350.815	46.971.350.815
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	429.527.296.294	429.527.535.294
Cổ đông góp vốn đợt 3 và 4	4.819.995.690	4.819.995.690
Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridot do khách hàng nộp	2.682.749.864	2.682.749.864
Chi cổ tức năm 2010	810.846.638	810.846.638
Chi cổ tức năm 2016	6.478.735.780	6.498.403.480
Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam-TNHH	3.101.855.215	3.101.855.215
Ông Trần Ngọc Thắng	2.650.000.000	2.650.000.000
Ông Hoàng Huy Hùng	842.000.000	842.000.000
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	10.636.870.672	10.636.870.672
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	42.299.692.798	42.299.692.798
Bà Lê Thị Phương Liên (đặt cọc mua cổ phần)	36.450.000.000	36.450.000.000
Ông Vũ Xuân Lai	1.110.000.000	2.000.000.000
Thù lao HĐQT	4.299.999.872	4.015.555.456
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	203.000.000	203.000.000
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	120.804.455	
Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	8.256.920	8.256.920
Các khoản phải trả phải nộp khác	977.047.253	452.209.609

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	454.071.610.000	1.000.000.000		2.773.035.995	(50.253.828.595)	407.590.817.400
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước					(32.168.617.275)	(32.168.617.275)
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	454.071.610.000	1.000.000.000		2.773.035.995	(82.422.445.870)	375.422.200.125
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay					(114.585.170.136)	(114.585.170.136)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	454.071.610.000	1.000.000.000		2.773.035.995	(197.007.616.006)	260.837.029.989



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

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	454.071.610.000	454.071.610.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối kỳ	454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

19.4. Cổ phiếu

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

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

19.5. Cổ tức

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

19.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	2.773.035.995	2.773.035.995
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

20.1. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	100,00	345,95

21.2. Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng	Nguyên tệ	VND	Thời điểm xóa sổ	Nguyên nhân xóa sổ
- Nguyễn Duy Phương		66.000.000		
- Đỗ Minh Sơn		10.000.000		
- Nguyễn Văn Đầu		9.232.003		
- Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Trà Khúc		4.000.000		
- Điện lực Hóc Môn		6.971.538		
- Đối tượng khác		9.018.708		
Cộng		105.222.249		

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu dịch vụ nhà hàng khách sạn	6.253.344.447	25.462.870.369
- Doanh thu bán hàng hóa		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.727.272.728	
Cộng	9.980.617.175	25.462.870.369

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn dịch vụ nhà hàng khách sạn	5.057.655.019	18.042.085.093
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	498.030.880	
- Giá vốn hàng hóa đã bán		
Cộng	5.555.685.899	18.042.085.093

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	652.996.651	95.535
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	175.617	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		208.116
Cộng	653.172.268	303.651

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	66.561.486.139	3.922.321.385
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	20.751.240.713	8.893.388.877
Cộng	87.312.726.852	12.815.710.262

5. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	3.871.769.160	797.523.514
- Điều chỉnh công nợ	6.210.450	
- Các khoản khác	28.579.142	
Cộng	3.906.558.752	797.523.514

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
6.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ		3.712.500
- Chi phí khác bằng tiền	13.177.828	
Cộng	13.177.828	3.712.500

	Năm nay	Năm trước
6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên, vật liệu	33.321.512	22.304.068
- Chi phí công cụ, dụng cụ	22.829.351	6.045.000
- Chi phí nhân công	2.092.838.477	3.077.714.223
- Chi phí khấu hao	1.470.065.952	1.470.065.952
- Thuế, phí, lệ phí	61.363.341	503.546.660
- Chi phí dự phòng	23.364.385.788	19.160.885.242
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.144.377.172	80.451.279
- Chi phí khác bằng tiền	55.355.192	1.652.248.302
Cộng	28.244.536.785	25.973.260.726

7. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.321.512	22.304.068
- Chi phí công cụ, dụng cụ	22.829.351	9.757.300
- Chi phí nhân công	2.092.838.477	3.077.714.223
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.080.439.964	2.080.439.964
- Thuế, phí, lệ phí	61.363.341	503.546.660
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.089.689.059	17.512.162.360
- Chi phí bằng tiền khác	68.533.020	1.652.248.302
Cộng	33.813.400.512	44.019.058.319

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	191.739.104	
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này		
Cộng	191.739.104	

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

- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**
Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**
Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

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

Khoản mục	Kinh doanh Bất động sản	Kinh doanh khách sạn, dịch vụ	Kinh doanh thương mại	Kinh doanh dịch vụ khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	3.727.272.728	6.253.344.447			9.980.617.175
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.727.272.728	6.253.344.447			9.980.617.175
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác					
Giá vốn	498.030.880	5.057.655.019			5.555.685.899
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài	498.030.880	5.057.655.019			5.555.685.899
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận					
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	3.229.241.848	1.195.689.428			4.424.931.276
Doanh thu hoạt động tài chính					653.172.268
Chi phí tài chính					87.312.726.852
Chi phí bán hàng					13.177.828
Chi phí quản lý doanh nghiệp					28.244.536.785
Thu nhập khác					5.465.641
Chi phí khác					3.906.558.752
Chi phí thuế TNDN hiện hành					191.739.104
Tổng lợi nhuận sau thuế					(114.585.170.136)
Tổng chi phí mua tài sản					
Tài sản bộ phận	42.071.476.141	5.105.474.437			47.176.950.578
Tài sản bộ phận phân bổ					1.115.001.411.862
Tài sản không phân bổ					10.000.000.000
Tổng tài sản	42.071.476.141	5.105.474.437			1.172.178.362.440
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400		21.108.303.386
Nợ phải trả bộ phận phân bổ					794.100.572.898
Nợ phải trả không phân bổ					96.132.456.167
Tổng cộng nợ	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400		911.341.332.451

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

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

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

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

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

4 . Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

	Năm nay	
Tiền lương và thù lao		
Ông Mai Văn Toàn	35.000.000	
Ông Bùi Tuấn Anh	35.000.000	
Ông Vũ Xuân Lai	43.273.450	
Ông Hoàng Huy Hùng	22.980.800	
Ông Phùng Hoài Ngọc	10.000.000	
Ông Trần Ngọc Thắng	46.000.000	
Ông Nguyễn Văn Hiếu	25.000.000	
Ông Nguyễn Trọng Lâm	21.000.000	
Bà Lã Thị Vương Quý	374.518.703	
Bà Lê Ngọc Quỳnh	15.000.000	
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	14.000.000	
Bà Nguyễn Thị Phương	14.000.000	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hà	10.000.000	
Ông Nguyễn Long Hưng	10.000.000	
Giao dịch khác		
Ông Hoàng Huy Hùng		
Nội dung	Số tiền	
Nhận tạm ứng	480.000.000	
Hoàn tạm ứng	10.000.000	
Ông Vũ Xuân Lai	Công ty trả lại tiền mượn	890.000.000
Bà Lã Thị Vương Quý	Nhận tạm ứng	27.996.000
	Hoàn tạm ứng	140.946.166
	Cho công ty mượn tiền	1.000.000
	Công ty trả lại tiền mượn	1.000.000
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	Nhận tạm ứng	378.408.923
	Hoàn tạm ứng	274.249.138

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

	<u>Số cuối năm</u>
Phải thu (Ông Phùng Hoài Ngọc)	18.995.914.259
Phải thu (Ông Hoàng Huy Hùng)	470.000.000
Phải thu (Bà Lê Thị Vương Quý)	9.640.474
Phải thu (Bà Trần Thị Mỹ Kiều)	1.471.128.441
Phải trả (Ông Trần Ngọc Thắng)	2.650.000.000
Phải trả (Ông Hoàng Huy Hùng)	842.000.000
Phải trả (Ông Vũ Xuân Lai)	1.110.000.000
Phải trả (Thù lao HĐQT chưa chi)	4.299.999.872

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

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

	<u>Số cuối năm</u>
Phải trả (Bà Lê Thị Phương Liên)	36.450.000.000

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

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

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	Nợ phải thu	5.534.200.000
	Nợ phải trả	3.048.794.624
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông	Nợ phải thu	77.680.326.974
	Hợp tác đầu tư	796.312.950.911

Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	Nợ phải thu	
	Nợ phải trả	42.299.692.798
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	Nợ phải thu	45.131.451.943
	Nợ phải trả	430.093.096.294
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	Nợ phải thu	20.042.875
	Nợ phải trả	11.941.121.972
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Nợ phải trả	46.971.350.815
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	Nợ phải thu	5.509.726.027
	Nợ phải trả	22.372.760.773
Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc	Nợ phải thu	155.119.383
	Nợ phải trả	900.804.455
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi (Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành Dubai cũ)	Nợ phải thu	16.790.610.574
	Nợ phải trả	4.773.760.002

5 . Thông tin về hoạt động liên tục

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

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

HOÀNG HUY HÙNG



Member of MSI Global Alliance

ELECTRIC INVESTMENT - SERVICE - TRADE JSC

AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended on December 31st, 2025

SOUTHERN AUDITING & ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD.

MEMBER OF MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Vo Thi Sau Street, Tan Dinh Ward, HCMC - Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942



INDEX

Contents	Page(s)
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	02 - 04
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	05 - 05
AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
- Separate Balance Sheet	06 - 09
- Separate Income Statement	10 - 10
- Separate Cash Flow Statement	11 - 12
- Notes to the Separate Financial Statement	13 - 42

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

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

I. THE COMPANY

1. Form of ownership

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

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

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

2. Business fields: Produce and Trade.

3. Business lines

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

4. Enterprise structure

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

Associates: none

Jointly ventures: none

Dependent units without legal status:

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

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

II. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

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

Board of Directors

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

Board of Controllers

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

Board of Management

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

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

Chief Accountant

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

Legal representative

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

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

IV. AUDITORS

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



163
TY
IN
NG
UC
CU

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

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

- Develop and maintain internal controls that the Board of Directors and the Board of Management determine as necessary to ensure that the preparation and presentation of Separate Financial Statements no longer contains material misstatements due to fraud or due mistake;
- Selecting suitable accounting policies and then applying them consistently;
- Making reasonable and prudent judgments and estimates;
- Prepare the financial statements on the basis of compliance with accounting standards and system and other related regulations;
- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

We, the Board of Management, confirm that the Separate Financial Statements give a true and fair view of financial position December 31st, 2024, its separate operation results and separate cash flows for the fiscal year 2024 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standard, Vietnamese Enterprise Accounting System and statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

VI. APPROVAL OF SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Prepared on March 24th, 2026

For and on behalf of the Board of



HOANG HUY HUNG
General Director

No: 422 /BCKT-TC/2026/AASCS**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT****To: Shareholders, Board of Directors, và Board of Management**
ELECTRIC INVESTMENT - SERVICE - TRADE JSC

We have audited the accompanying separate financial statements of Electric Investment - Service - Trade JSC, prepared on March 24th, 2026, as set out on page 06 to 42, which comprise the Separate Balance Sheet as at December 31st, 2025, Separate Income Statement, Separate Cash flows Statement for the fiscal year then ended and Notes to the separate financial statements.

The Board of Management's responsibilities

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

Auditor's responsibilities

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

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

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

Audit's opinion

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

**Southern Accounting and Auditing Financial
Consulting Services Co., Ltd. (AASCS)****Deputy General Director**
CÔNG TY TNHH
DỊCH VỤ TƯ VẤN
TÀI CHÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH**Nguyen Thi Tuyet**Practicing Auditor Registration
Certificate No.: 0858-2023-142-1*Ho Chi Minh City, March 30th, 2026***Auditor****Vo Thi My Huong**Practicing Auditor Registration
Certificate No.: 0858-2023-142-1

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31st, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
A. SHORT-TERM ASSETS	100		852.230.185.329	893.715.206.232
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	814.560.704	224.967.082
Cash	111		814.560.704	224.967.082
Cash equivalents	112			
II. Short-term investments	120	V.4	766.668.321.321	787.419.562.034
Trading securities	121			
Provisions for devaluation of trading securities	122		(29.644.629.590)	(8.893.388.877)
Held to maturity investments	123		796.312.950.911	796.312.950.911
III. Short-term receivables	130		43.953.399.556	65.353.158.317
Short-term trade receivables	131	V.2	2.283.375.750	853.384.950
Short-term advances to suppliers	132	V.3	22.388.667.721	22.419.371.331
Short-term intra-company receivables	133			
Receivables under schedule of construction contract	134			
Short-term loan receivables	135			
Other short-term receivables	136	V.5	127.081.552.023	126.516.212.186
Short-term provisions for doubtful debts	137	V.7	(127.944.730.735)	(104.580.344.947)
Shortage of assets awaiting resolution	139	V.6	20.144.534.797	20.144.534.797
IV. Inventories	140	V.8	29.004.465.788	29.004.465.788
Inventories	141		29.004.465.788	29.004.465.788
Provisions for devaluation of inventories	149			
V. Other current assets	150		11.789.437.960	11.713.053.011
Short-term prepaid expenses	151		973.148	
Deductible VAT	152		10.292.691.492	10.217.279.691
Taxes and other receivables from State budget	153	V.16	1.495.773.320	1.495.773.320
Government bonds purchased for resale	154			
Other current assets	155			

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31st, 2025

Unit: VND

Item	Cod e	Note	Closing balance	Opening balance
B. LONG-TERM ASSETS	200		319.948.177.111	305.120.692.529
I. Long-term receivables	210		92.064.845.364	91.964.845.364
Long-term trade receivables	211			
Long-term advances to suppliers	212			
Working capital provided to sub-units	213			
Long-term intra-company receivables	214			
Long-term loan receivables	215			
Other long-term receivables	216	V.5	92.064.845.364	91.964.845.364
Long-term provisions for doubtful debts	219			
II. Fixed assets	220		50.542.367.060	54.707.271.659
Tangible fixed assets	221	V.10	6.991.337.316	9.890.836.695
- Historical costs	222		18.864.769.981	28.425.894.089
- Accumulated depreciation	223		(11.873.432.665)	(18.535.057.394)
Finance lease fixed assets	224			
- Historical costs	225			
- Accumulated depreciation	226			
Intangible fixed assets	227	V.11	43.551.029.744	44.816.434.964
- Historical costs	228		56.374.580.642	56.374.580.642
- Accumulated ammortisation	229		(12.823.550.898)	(11.558.145.678)
III. Investment properties	230	V.12	13.067.010.353	10.982.545.718
- Historical costs	231		23.545.360.562	13.984.236.454
- Accumulated depreciation	232		(10.478.350.209)	(3.001.690.736)
IV. Long-term assets in progress	240	V.9	154.273.954.334	137.466.029.788
Long-term work in progress	241			
Construction in progress	242		154.273.954.334	137.466.029.788
V. Long-term investments	250	V.4	10.000.000.000	10.000.000.000
Investments in subsidiaries	251		7.000.000.000	7.000.000.000
Investments in joint ventures and associates	252			
Investments in other entities	253		3.000.000.000	3.000.000.000
Provisions for long-term investments	254			
Held to maturity investments	255			
VI. Other long-term assets	260			
Long-term prepaid expenses	261			
Deferred income tax assets	262			
Long-term equipment and spare parts for	263			
Other long-term assets	268			
TOTAL ASSETS (270=100+200)	270		1.172.178.362.440	1.198.835.898.761

SEPARATE BALANCE SHEET
As at December 31st, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Closing balance	Opening balance
C. LIABILITIES	300		911.341.332.451	823.413.698.636
I. Short-term liabilities	310		839.820.904.338	751.893.270.523
Short-term trade payables	311	V.14	10.304.506.581	10.336.484.645
Short-term advances from customers	312	V.15	28.714.140.477	28.694.839.749
Taxes and other payables to State budget	313	V.16	27.759.099.817	7.024.325.387
Payables to employees	314		2.232.170.254	2.490.021.616
Short-term accrued expenses	315	V.17	79.423.614.906	12.931.820.521
Short-term intra-company payables	316			
Payables under schedule of construction contract	317			
Short-term unearned revenues	318			
Other short-term payables	319	V.18	595.045.974.546	594.074.380.848
Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	V.13	96.132.456.167	96.132.456.167
Short-term provisions	321			
Bonus and welfare fund	322		208.941.590	208.941.590
Price stabilization fund	323			
Government bonds purchased for resale	324			
II. Long-term liabilities	330		71.520.428.113	71.520.428.113
Long-term trade payables	331			
Long-term advances from customers	332			
Long-term accrued expenses	333			
Intra-company payables for operating capital	334			
Long-term intra-company payables	335			
Long-term unearned revenues	336			
Other long-term payables	337			
Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	V.13	71.520.428.113	71.520.428.113
Convertible bonds	339			
Preference shares	340			
Deferred income tax payables	341			
Long-term provisions	342			
Science and technology development fund	343			

5011729-
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ V
HÍNH KẾ T
KIỂM TO
PHÍA NAM
I - T.P.HỒ

1512
CÔNG
PH
TH
HCH
NL
KH

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31st, 2025

Unit: VND

Item	Cod e	Note	Closing balance	Opening balance
D. OWNER'S EQUITY	400		260.837.029.989	375.422.200.125
I. Owner's equity	410	V.19	260.837.029.989	375.422.200.125
Contributed capital	411		454.071.610.000	454.071.610.000
- Ordinary shares with voting rights	411a		454.071.610.000	454.071.610.000
- Preference shares	411b			
Capital surplus	412		1.000.000.000	1.000.000.000
Conversion options on convertible bonds	413			
Other capital	414			
Treasury shares	415			
Differences upon asset revaluation	416			
Exchange rate differences	417			
Development and investment funds	418		2.773.035.995	2.773.035.995
Enterprise reorganization assistance fund	419			
Other equity funds	420			
Undistributed profit after tax	421		(197.007.616.006)	(82.422.445.870)
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		(82.422.445.870)	(50.253.828.595)
- Undistributed profit after tax for the current	421b		(114.585.170.136)	(32.168.617.275)
Capital expenditure funds	422			
II. Funding sources and other funds	430			
Funding sources	431			
Funds used for fixed asset acquisition	432			
TOTAL SOURCES (440=300+400)	440		1.172.178.362.440	1.198.835.898.761

Prepared on March 24th, 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director



LA THI VUONG QUY



LA THI VUONG QUY




HOANG HUY HUNG

SEPARATE INCOME STATEMENT
Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
Revenues from sales and services rendered	01	VI.1	9.980.617.175	25.462.870.369
Revenue deductions	02			
Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)	10		9.980.617.175	25.462.870.369
Costs of goods sold	11	VI.2	5.555.685.899	18.042.085.093
Gross revenues from sales and services rendered (20=10-11)	20		4.424.931.276	7.420.785.276
Financial income	21	VI.3	653.172.268	303.651
Financial expenses	22	VI.4	87.312.726.852	12.815.710.262
- In which: Interest expenses	23		66.561.486.139	3.922.321.385
Selling expenses	25	VI.6	13.177.828	3.712.500
General administration expenses	26	VI.6	28.244.536.785	25.973.260.726
Net profits from operating activities {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(110.492.337.921)	(31.371.594.561)
Other income	31		5.465.641	500.800
Other expenses	32	VI.5	3.906.558.752	797.523.514
Other profits (40=31-32)	40		(3.901.093.111)	(797.022.714)
Total net profit before tax (50=30+40)	50		(114.393.431.032)	(32.168.617.275)
Current corporate income tax expenses	51	VI.8	191.739.104	
Deferred corporate income tax expenses	52			
Profits after corporate income tax (60=50-51-52)	60		(114.585.170.136)	(32.168.617.275)

Prepared on March 24th, 2026
General Director

Prepared by

Chief Accountant





LA THI VUONG QUY

LA THI VUONG QUY

HOANG HUY HUNG

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
Profit before tax	01		(114.393.431.032)	(32.168.617.275)
Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		2.080.439.964	2.080.439.964
- Provisions	03		44.115.626.501	28.054.274.119
- (Gains) / losses of unrealized exchange rate difference due to revaluation of monetary items	04			
- (Profits) / losses from investing activities	05		(652.996.651)	(95.535)
- Interest expenses	06		66.561.486.139	3.922.321.385
- Other adjustments	07			
Operating profit before movements in working capital	08		(2.288.875.079)	1.888.322.658
- (Increase) / decrease in receivables	09		(2.140.038.828)	(21.947.632.605)
- (Increase) / decrease in inventories	10			20.144.534.797
- Increase / (decrease) payables (exclusive of interest payables, enterprise income tax payables)	11		21.194.076.272	(20.918.240)
- (Increase) / decrease in prepaid expenses	12		(973.148)	8.879.169
- (Increase) / decrease in trading securities	13			
- Interest paid	14			
- Corporate income tax paid	15			
- Other receipts from operating activities	16			
- Other payments on operating activities	17			
Net cash flows from operating activities	20		16.764.189.217	73.185.779
II. Cash flows from investing activities				
Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21		(16.807.924.546)	(75.297.633)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22			
Loans and purchase of debt instruments from other entities	23			
Collection of loans and repurchase of debt instruments of Equity investments in other entities	24			
Proceeds from equity investment in other entities	25			
Interest and dividend received	27		652.996.651	95.535
Net cash flows from investing activities	30		(16.154.927.895)	(75.202.098)

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	31			
Repayments of contributed capital and repurchase of stock issued	32			
Proceeds from borrowings	33			
Repayment of principal	34			
Repayment of financial leases principal	35			
Dividends or profits paid to owners	36		(19.667.700)	(10.947.900)
Net cash flows from financing activities	40		(19.667.700)	(10.947.900)
Net cash flows during the year (50=20+30+40)	50		589.593.622	(12.964.219)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	V.1	224.967.082	237.931.301
Effect of changing foreign exchange rate	61			
Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	70	V.1	814.560.704	224.967.082

Prepared by



LA THI VUONG QUY

Chief Accountant



LA THI VUONG QUY

Prepared on March 24th, 2026

General Director



HOANG HUY HUNG

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Year 2025

I. GENERAL OPERATION

1. Form of ownership

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

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

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

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

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

2. Business fields

Produce and Trade.

3. Business lines

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

Restaurant and hotel business (not operating at the headquarters);

Wholesale of iron, steel, other metals (except for buying and selling gold bars);

Domestic and international travel services;

Real estate business, office and warehouse leasing;

Real estate brokerage, valuation, and trading floor services; bidding consultancy;

Office and warehouse leasing. Entertainment services business (not operating at the headquarters)

Insurance agency, foreign exchange agency, airline ticket agency;

Support services related to promoting and organizing tours;

Other wholesale.

4. Normal production and business cycle: 12 months

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

None.

6. Business structure

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

Associates: none

Jointly ventures: none

Dependent units without legal status:

Name	Address
<i>Dien Luc Hotel</i>	<i>5/11 Nguyen Sieu, Sai Gon Ward, HCMC.</i>
<i>Dien Luc Hotel - Vung Tau</i>	<i>147 Phan Chu Trinh, Vung Tau Ward, HCMC.</i>

*Branch of Electric Investment - Service - 25 - 25A Tang Bat Ho, Thanh My Tay Ward, HCMC.
Trade JSC - "Ngoi Nha Tuong Lai"
Real Estate*

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

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

II. ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING

1. Accounting period

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

2. Accounting currency

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting system

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

2. Declaration on compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation financial statements

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

2. Cash and cash equivalents

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

3. Financial investment

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tồn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy

11729
CÔNG TY
TNHH
VU TUV
HINH KẾ T
KIỂM TO
HÀ NAM
T.P.HỒ

Investments held to maturity

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

Provision for devaluation of investments held to maturity: for investments held to maturity that have not been provided for in accordance with the law, the Company must assess the possibility of recovery. In case there is certain evidence that a part or the whole of the investment may not be recoverable, the loss must be recorded in financial expenses in the year. The provision or reversal of this provision is made at the time of preparing the Financial Statement. In case the loss cannot be reliably determined, the investment is not recorded as a decrease and the recovery of the investment is explained in the Notes to the Financial Statements.

When there is evidence that part or all of an investment may not be recovered and the amount of loss can be reliably determined, the loss is recorded in financial expenses in the period and the investment value is directly deducted.

Investments in subsidiaries, associates***Subsidiary***

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

Associates

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

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

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

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

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

Investments in other entities' equity instruments

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

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

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

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

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

4. Receivables

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

The classification of receivables must be managed as bellows:

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

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

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

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

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

5. Inventories

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

The original cost of inventory is determined as follows:

- Raw materials and goods: includes purchasing costs and other directly related costs incurred to bring inventory to its current location and condition.
- Finished products: include costs of raw materials, direct labor and related general manufacturing costs allocated based on normal operating levels/land use rights costs, direct costs and related general costs incurred during the investment process of constructing finished real estate products.
- Work in progress: include only the cost of main raw materials (or other appropriate cost factors).

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

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

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

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

Inventories are recorded in line with perpetual method.

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

6. Tangible fixed assets

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

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

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

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

7. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are recorded at cost less accumulated depreciation.

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

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

The Company's intangible fixed assets include:

Land use rights

Land use rights are all actual expenses spent by the Company directly related to the land to be used, including: money spent to acquire land use rights, expenses for compensation and site clearance, ground leveling, registration fees...

Land use rights with indefinite are not depreciated.

Computer software

Costs related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized.

Computer software is all expenses that the Company has spent up to the time of putting the software into use.

Computer software is depreciated from 03 to 05 years.

8. Investment properties

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

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

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

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

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

Asset	Years of using
- Land use rights	Long time
- House	10 - 50 years

9. Business cooperation contract

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

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

10. Prepaid expenses

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

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

Prepaid expense is classified as follows:

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

11. Payables and accrued expenses

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

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

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

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

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

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

12. Loans and finance lease liabilities

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

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

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

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

At the reporting date, the Company revaluates the loans and finance lease liabilities denominated in foreign currency at the selling price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

13. Borrowing costs

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

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

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

14. Capital

Contributed capital

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

Share capital surplus

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

15. Profit distribution

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

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

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

16. Revenue and income recognition***Revenue from sale of goods***

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

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

Revenue from rendering of services

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

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

Interest

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

Other income

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

17. Costs of goods sold

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

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

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

011729
CÔNG TY
TNHH
HỮU TỬ V
HỒ KẾ T
HỒM T
PHIA NAM
T.P.HỒ C

26
17
18
10
VU
LU
18

18. Financial expenses

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

19. Selling and general administration expenses

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

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

20. Foreign currency transactions

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

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

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

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

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

- For foreign currency deposits in banks: foreign currency buying rate of the bank where the Company opens foreign currency accounts.
- For monetary items denominated in foreign currencies classified as other assets: the Company's Bank's foreign currency buying rate is regularly traded.
- For monetary items denominated in foreign currencies classified as liabilities: the Company's Bank's foreign currency selling rate is regularly traded.

21. Corporate income taxes

Corporate income tax expense includes current corporate income tax.

Current corporate income tax

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

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

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

22. Related parties

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

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

23. Segment reporting

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

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

24. Financial instruments

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



V . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE SEPARATE BALANCE SHEET

Unit: VND

1 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Closing balance	Opening balance
- Cash on hand	119.649.011	3.463.781
- Cash in banks	694.911.693	221.503.301
+ Cash in banks (VND)	688.185.039	213.596.529
+ Cash in banks (USD)	6.726.654	7.906.772
- Cash in transit		
- Cash equivalents		
Total	814.560.704	224.967.082

2 . TRADE RECEIVABLES

	Closing balance	Opening balance
2.1. Short-term	2.275.375.750	845.384.950
Civil Engineering Construction Joint Stock Company No585	534.620.500	534.620.500
Duyen Hai Thermal Power Company	535.824.000	
Southern Power Grid Project Management Board - PC2'	166.128.639	166.128.639
Dai Nam Sai Gon Hotel Co., Ltd.	900.000.000	
Others	138.802.611	144.635.811
2.2. Trade receivables from related parties	8.000.000	8.000.000
Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC	8.000.000	8.000.000
Total	2.283.375.750	853.384.950

3 . ADVANCES TO SUPPLIERS

	Closing balance	Opening balance
3.1. Short-term	5.598.057.147	5.628.760.757
Huynh Phuoc Gia	2.000.000.000	2.000.000.000
CMA Vietnam Joint Stock Company (import fee)	1.400.202.492	1.400.202.492
Others	2.197.854.655	2.228.558.265
3.2. Advances to suppliers from related parties	16.790.610.574	16.790.610.574
Phu Loi Investment and Trading Production Corp	16.790.610.574	16.790.610.574
Total	22.388.667.721	22.419.371.331

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

4.1. Held to maturity investments

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

4.2. Equity investments in other entities

	Closing balance			Opening balance		
	Historical cost	Provision	Fair value	Historical cost	Provision	Fair value
<i>a. Investments in a subsidiary</i>	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000		7.000.000.000
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000		7.000.000.000
<i>b. Investments in an associate or joint venture</i>						
<i>c. Investments in other entities</i>	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
Vietnam Electricity Investment and Construction Joint Stock Company (owns 2% of charter capital, voting ratio 17.4% of actual contributed capital)	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000
Total	10.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000		10.000.000.000

Notes:*(*) Other investments include:*

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

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

5 . OTHER RECEIVABLES

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Provision	Amount	Provision
5.1. Short-term				
- Advances (*)	21.761.983.750	(18.995.914.259)	21.326.963.881	
- Short-term deposit	66.500.000		66.500.000	
- Other short-term receivables (**)	105.249.505.473	(90.804.969.205)	105.117.684.005	(90.793.719.205)
- Other payables	3.562.800		5.064.300	
Total	127.081.552.023	(109.800.883.464)	126.516.212.186	(90.793.719.205)
5.2. Long-term				
- Long-term deposit	102.512.000		2.512.000	
- Other long-term receivables (***)	91.962.333.364		91.962.333.364	
Total	92.064.845.364		91.964.845.364	

Notes:Closing balanceOpening balance(*) *Advances as at December 31st, 2025 include:*

<i>Mr. Phung Hoai Ngoc</i>	18.995.914.259	18.995.914.259
<i>Mr. Hoang Huy Hung</i>	470.000.000	
<i>Ms La Thi Vuong Quy</i>	9.640.474	122.590.640
<i>Ms Tran Thi My Kieu</i>	1.471.128.441	1.366.968.656
<i>Others</i>	815.300.576	841.490.326
Total	21.761.983.750	21.326.963.881

(**) *Other short-term receivables as at December 31st, 2025 include:*

<i>Mr. Truong Van Huy</i>	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>PTN Trading Services Company Limited</i>	4.667.424.865	4.667.424.865
<i>Nam Long Company Limited</i>	628.037.690	628.037.690
<i>Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company</i>	5.534.200.000	5.534.200.000
<i>Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC</i>	77.672.326.974	77.672.326.974
<i>Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC</i>	5.509.726.027	5.509.726.027
<i>Think Phat Business and Trade Company Limited</i>	267.142.466	267.142.466
<i>Marina Hotel JSC</i>	20.042.875	20.042.875
<i>Manh Dien Phu Quoc Company Limited</i>	155.119.383	30.545.370
<i>Hanoi Electricity Investment and Trading Services Company Limited</i>	6.499.630.000	6.499.630.000
<i>Maintenance fund expenses receivable</i>	2.736.303.277	2.639.288.004
<i>Pay on behalf Peridot Apartment</i>	238.855.047	335.870.320
<i>Others</i>	320.696.869	313.449.414
Total	105.249.505.473	105.117.684.005

(***) *Other long-term receivables as at December 31st, 2025 include:*

<i>Phu Quoc Economic Management Board</i>	12.772.280.000	12.772.280.000
<i>Ha Quang Aquaculture Cooperative</i>	29.308.601.421	29.308.601.421
<i>Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited (a)</i>	45.131.451.943	45.131.451.943
<i>Dai Sanh Consultancy Design and Building Corporation</i>	750.000.000	750.000.000
<i>Ben Thanh Agricultural Cooperative</i>	1.000.000.000	1.000.000.000

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

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

For the year ended on December 31st, 2025

<i>Tien Hiep Phat Production and Trading JSC</i>	3.000.000.000	3.000.000.000
Total	91.962.333.364	91.962.333.364

(a) *Investment transfer contract No. 10/HDCNCP/PIST-TPAI dated December 15th, 2015 (Can Tho Water Park)***6. SHORTAGE OF ASSETS AWAITING RESOLUTION**

	Closing balance		Opening balance	
	Quantity	Amount	Quantity	Amount
Inventory		20.144.534.797		20.144.534.797
Total		20.144.534.797		20.144.534.797

7. DOUBTFUL DEBTS

	Closing balance		Opening balance	
	Historical cost	Recoverable value	Historical cost	Recoverable value
- Total value of receivables, overdue debts or no overdue doubtful debts	132.744.476.824	4.799.746.090	113.219.618.215	8.639.273.268
<i>Details:</i>				
+ Trade receivables	766.600.639		766.600.639	
+ Other receivables	90.804.969.205		90.804.969.205	11.250.000.000
+ Advances to suppliers	22.176.992.721	4.799.746.090	21.648.048.371	8.628.023.268
+ Advances to employees	18.995.914.259			
Total	132.744.476.824	4.799.746.090	113.219.618.215	8.639.273.268

8. INVENTORY

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

Note:

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

9. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

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

10 . INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

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

Notes:

- Net book value of tangible fixed assets that have been mortgaged or pledged to secure for -
- The historical cost of tangible fixed assets which have been fully depreciated but are still in use at the end of the period: 3.286.995.471 VND
- The historical cost of tangible fixed assets awaiting for disposals at the end of the period: -



11 . INCREASE AND DECREASE IN INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

Notes:

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



12 . INCREASE AND DECREASE IN INVESMENT PROPERTIES

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

Notes :

- Net book value of Investment properties that have been mortgaged or pledged to secure for loans : 10.777.884.986 VND
- Historical coast of investment properties at the end of the period has been fully depreciated but is still rented out or held for price increase : không
- Other notes : không

011729
CÔNG TY
TNHH
VU TƯ VÀ
KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
HIA NAM
T.P.HỒ CHÍ MINH

13 . BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

13.1. Short-term

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

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

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

13.2. Long-term

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

Note:

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

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

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



14 . TRADE PAYABLES

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
14.1. Short-term				
Construction Corporation No. 1 - LLC	536.731.647	536.731.647	536.731.647	536.731.647
Vietnam Tourist Travel JSC	515.310.000	515.310.000	515.310.000	515.310.000
Others	1.728.315.157	1.728.315.157	1.758.410.133	1.758.410.133
14.2. Trade payables to related parties				
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773	2.613.560.773
Marina Hotel JSC	1.304.251.300	1.304.251.300	1.304.251.300	1.304.251.300
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	3.040.537.704	3.040.537.704	3.024.420.792	3.024.420.792
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	565.800.000	565.800.000	583.800.000	583.800.000
Total	10.304.506.581	10.304.506.581	10.336.484.645	10.336.484.645

15 . ADVANCES FROM CUSTOMERS

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
15.1. Short-term				
Receive deposit to purchase Peridot Apartment	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083	3.242.140.083
Others	362.040.392	362.040.392	342.739.664	342.739.664
15.2. Advances from customers to related parties				
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000	19.759.200.000
Phu Loi Investment and Trading Production Corp	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002	4.570.760.002
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	780.000.000	780.000.000	780.000.000	780.000.000
Total	28.714.140.477	28.714.140.477	28.694.839.749	28.694.839.749

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

	<u>Opening balance</u>	<u>Payable</u>	<u>Paid</u>	<u>Closing balance</u>
16.1. Taxes and other payables to the State budget				
VAT	220.804.455	123.036.536	230.526.675	113.314.316
Corporate income tax	210.976.048	191.739.104		402.715.152
Personal income tax	108.783.703	25.343.568	20.480.105	113.647.166
Land tax and land rent	6.483.761.181	16.841.843.447	12.534.127	23.313.070.501
Business license tax				
Other taxes		3.870.940.887	54.588.205	3.816.352.682
Total	<u>7.024.325.387</u>	<u>21.052.903.542</u>	<u>318.129.112</u>	<u>27.759.099.817</u>
16.2. Taxes and other receivable from the State budget				
Corporate income tax	493.718.232			493.718.232
Personal income tax	2.055.088			2.055.088
Land tax and land rent	1.000.000.000			1.000.000.000
Total	<u>1.495.773.320</u>			<u>1.495.773.320</u>

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

17 . ACCRUED EXPENSES

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Short-term		
- Accrued interest expenses	79.419.438.848	12.857.952.709
- Others	4.176.058	73.867.812
Total	<u>79.423.614.906</u>	<u>12.931.820.521</u>

18 . OTHER PAYABLES

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Short-term		
- Surplus of assets awaiting resolution		
- Trade union fund	14.472.280	34.744.920
- Insurance (social, health, unemployment)		28.313.477
- Other payables (*)	593.990.502.266	593.970.322.451
- Short-term deposits	1.041.000.000	41.000.000
Total	<u>595.045.974.546</u>	<u>594.074.380.848</u>

Notes (*):

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Investment cooperation with Thai Son Investment Solutions Joint Stock Company	46.971.350.815	46.971.350.815
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	429.527.296.294	429.527.535.294
Shareholders contribute capital in the 3rd and 4th installments	4.819.995.690	4.819.995.690
Temporarily hold 2% of Peridot apartment maintenance fee paid	2.682.749.864	2.682.749.864
2010 dividend payment	810.846.638	810.846.638
2016 dividend payment	6.478.735.780	6.498.403.480
Southern Power Corporation	3.101.855.215	3.101.855.215
Mr. Tran Ngoc Thang	2.650.000.000	2.650.000.000
Mr. Hoang Huy Hung	842.000.000	842.000.000
Marina Hotel JSC	10.636.870.672	10.636.870.672
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	42.299.692.798	42.299.692.798
Ms La Thi Phuong Lien (deposit to purchase shares)	36.450.000.000	36.450.000.000
Mr. Vu Xuan Lai	1.110.000.000	2.000.000.000
Board Remuneration	4.299.999.872	4.015.555.456
Phu Loi Investment and Trading Production Corp	203.000.000	203.000.000
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	120.804.455	
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	8.256.920	8.256.920
Others	977.047.253	452.209.609

19 . OWNERS' EQUITY

19.1. Change in owners' equity

	Owners' contributed capital	Capital surplus	Treasury shares	Development and investment funds	Undistributed profit after tax	Total
Previous opening balance	454.071.610.000	1.000.000.000		2.773.035.995	(50.253.828.595)	407.590.817.400
- Increase in capital						
- Profit of the previous period						
- Other increase						
- Profit distribution						
- Loss of the previous period					(32.168.617.275)	(32.168.617.275)
- Other decrease						
Current opening balance	454.071.610.000	1.000.000.000		2.773.035.995	(82.422.445.870)	375.422.200.125
- Increase in capital						
- Profit of the current year						
- Other increase						
- Profit distribution						
- Loss of the current year					(114.585.170.136)	(114.585.170.136)
- Other decrease						
Current closing balance	454.071.610.000	1.000.000.000		2.773.035.995	(197.007.616.006)	260.837.029.989

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

- Value of bonds converted into stocks during the year: none

- Number of treasury shares

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

	Current year	Previous year
- Owners' invested capital		
+ Opening capital	454.071.610.000	454.071.610.000
+ Increase in capital during the fiscal year		
+ Decrease in capital during the fiscal year		
+ Closing capital	454.071.610.000	454.071.610.000
- Dividends or distributed profits		

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

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

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

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

20 . OFF-BALANCE SHEET ITEMS

20.1. Foreign currencies	Closing balance	Opening balance
- USD	100,00	345,95

20.2. Doubtful debts settled

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

VI . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT

Unit: VND

1 . REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- Revenue from hotel and restaurant services	6,253.344.447	25,462.870.369
- Revenues from selling goods		
- Revenues from services rendered	3,727.272.728	
Total	<u>9,980.617.175</u>	<u>25,462.870.369</u>

2 . COST OF GOODS SOLD

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- Cost of hotel and restaurant services	5,057.655.019	18,042.085.093
- Cost of goods sold	498.030.880	
- Cost of services rendered		
Total	<u>5,555.685.899</u>	<u>18,042.085.093</u>

3 . FINANCIAL INCOME

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- Interest from term deposits and loan receivables	652.996.651	95.535
- Gains of realized exchange rate difference	175.617	
- Other		208.116
Total	<u>653.172.268</u>	<u>303.651</u>

4 . FINANCIAL EXPENSES

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- Interest from term deposits and loan receivables	66.561.486.139	3,922.321.385
- Provision for devaluation of trading securities and investment losses	20.751.240.713	8,893.388.877
Total	<u>87,312,726,852</u>	<u>12,815,710,262</u>

5 . OTHER EXPENSES

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
- Fines, including administrative violations	3,871,769,160	797,523,514
- Adjusting accounts payable	6,210,450	
- Others	28,579,142	
Total	<u>3,906,558,752</u>	<u>797,523,514</u>

6 . SELLING EXPENSES AND GENERAL ADMINISTRATION EXPENSES

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
6.1. Selling expenses		
- Costs of tools, supplies		3,712,500
- Others	13,177,828	
Total	<u>13,177,828</u>	<u>3,712,500</u>

	Current year	Previous year
6.2. General administration expenses		
- Cost of materials	33.321.512	22.304.068
- Costs of tools, supplies	22.829.351	6.045.000
- Labour costs	2.092.838.477	3.077.714.223
- Depreciation	1.470.065.952	1.470.065.952
- Tax, duties, fees	61.363.341	503.546.660
- Provision expense	23.364.385.788	19.160.885.242
- Costs of external services	1.144.377.172	80.451.279
- Others	55.355.192	1.652.248.302
Total	28.244.536.785	25.973.260.726

7 . PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY ELEMENT

	Current year	Previous year
- Cost of materials	33.321.512	22.304.068
- Costs of tools, supplies	22.829.351	9.757.500
- Labour costs	2.092.838.477	3.077.714.223
- Depreciation	2.080.439.964	2.080.439.964
- Tax, duties, fees	61.363.341	503.546.660
- Costs of external services	6.089.689.059	17.512.162.360
- Others	68.533.020	1.652.248.302
Total	33.813.400.512	44.019.058.319

8 . CURRENT INCOME TAX EXPENSES

	Current year	Previous year
- CIT expenses in respect of the current year taxable profit	191.739.104	
- Adjustment of CIT expenses in the previous period to the current year		
Total	191.739.104	

VII . ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT**1 . Non-monetary transactions affecting Separate cash flows statement in the future**

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

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

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

VIII . OTHER INFORMATION

1 . Segment reporting

Segment reporting follows service units and business lines

Items	Real Estate Business	Hotel and service business	Commercial business	Others	Tổng cộng
Net revenue	3.727.272.728	6.253.344.447			9.980.617.175
Net revenue from external sales	3.727.272.728	6.253.344.447			9.980.617.175
Net revenue from sales to other segments					
Direct costs	498.030.880	5.057.655.019			5.555.685.899
Cost of goods sold and services to external	498.030.880	5.057.655.019			5.555.685.899
Cost of goods sold and services provided between departments					
Profit from business activities before tax	3.229.241.848	1.195.689.428			4.424.931.276
Financial income					653.172.268
Financial expenses					87.312.726.852
Selling expenses					13.177.828
General administration expenses					28.244.536.785
Other income					5.465.641
Other expenses					3.906.558.752
Current corporate income tax expenses					191.739.104
Profits after corporate income tax					(114.585.170.136)
Total cost of purchasing the assets					
Segment assets	42.071.476.141	5.105.474.437			47.176.950.578
Allocated segment assets					1.115.001.411.862
Unallocated segment assets					10.000.000.000
Total assets	42.071.476.141	5.105.474.437			1.172.178.362.440
Segment liabilities	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400		21.108.303.386
Allocated segment liabilities					794.100.572.898
Unallocated segment liabilities					96.132.456.167
Total liabilities	6.713.282.264	7.082.506.722	7.312.514.400		911.341.332.451

2 . Contingent Liabilities, Commitments and Other Financial Information:

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

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

3 . Events arising after the end of the fiscal year

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

4 . Information with related parities

4.1. Transactions with key management members

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

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

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

Salary and remuneration	Current year	
Mr. Mai Van Toan	35.000.000	
Mr. Bui Tuan Anh	35.000.000	
Mr. Vu Xuan Lai	43.273.450	
Mr. Hoang Huy Hung	22.980.800	
Mr. Phung Hoai Ngoc	10.000.000	
Mr. Tran Ngoc Thang	46.000.000	
Mr. Nguyen Van Hieu	25.000.000	
Mr. Nguyen Trong Lam	21.000.000	
Ms La Thi Vuong Quy	374.518.703	
Ms Le Ngoc Quynh	15.000.000	
Ms Tran Thi My Kieu	14.000.000	
Ms Nguyen Thi Phuong	14.000.000	
Ms Nguyen Thi Cam Ha	10.000.000	
Mr Nguyen Long Hung	10.000.000	
Other transactions	Transactions	Amount
Mr. Hoang Huy Hung	Advance	480.000.000
	Refund advance	10.000.000
Mr Vu Xuan Lai	Received money from the company	890.000.000
	Advance	27.996.000
Ms La Thi Vuong Quy	Refund advance	140.946.166
	Lend money to the company	1.000.000
	Received money from the company	1.000.000
	Advance	378.408.923
Ms Tran Thi My Kieu	Advance	378.408.923
	Refund advance	274.249.138



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

	<u>Closing balance</u>
Receivables (Mr. Phung Hoai Ngoc)	18.995.914.259
Receivables (Mr. Hoang Huy Hung)	470.000.000
Receivables (Ms La Thi Vuong Quy)	9.640.474
Receivables (Ms Tran Thi My Kieu)	1.471.128.441
Payables (Mr Tran Ngoc Thang)	2.650.000.000
Payables (Mr Hoang Huy Hung)	842.000.000
Payables (Mr Vu Xuan Lai)	1.110.000.000
Payables (Unpaid Board of Directors' remuneration)	4.299.999.872

4.2. Transactions with other individual related parties:

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

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

4.3. Transactions with related parties are organizations

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

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

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

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

<u>Related parties</u>	<u>Items</u>	<u>Amount</u>
Vietlife Travel and Import Export Service Trading Joint Stock Company	Receivables	5.534.200.000
	Payables	3.048.794.624
Electricity and Telecommunications Payment Solutions JSC	Receivables	77.680.326.974

	Investment	796.312.950.911
Hoa Binh Service Trading Technology Investment Company Limited	Receivables	
	Payables	42.299.692.798
Thuan Phat Agricultural Investment Company Limited	Receivables	45.131.451.943
	Payables	430.093.096.294
Marina Hotel JSC	Receivables	20.042.875
	Payables	11.941.121.972
Thai Son Investment Solutions Joint Stock Company	Payables	46.971.350.815
Ha Noi Electrical Equipment and Technology JSC	Receivables	5.509.726.027
	Payables	22.372.760.773
Manh Dien Phu Quoc Company Limited	Receivables	155.119.383
	Payables	900.804.455
Ben Thanh Dubai Jewelry Corporation (Phu Loi Production, Trade and Investment Joint Stock Company)	Receivables	16.790.610.574
	Payables	4.773.760.002

5 . Going-concern assumption

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

6 . Comparative figures

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

Prepared by



LA THI VUONG QUY

Chief Accountant



LA THI VUONG QUY

Prepared on March 24th, 2026

General Director



HOANG HUY HUNG