



Member of MSI Global Alliance

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

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

Đơn vị kiểm toán:

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

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



MỤC LỤC

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

011729
CÔNG TY
TNHH
ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI
KIỂM TOÁN
HÀ NAM
TP. HCM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:
Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);
Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);
Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế;
Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kho bãi;
Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; tư vấn 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. 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 Cẩu, 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 Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Ninh Thuận	142/2/7 Trịnh Hoài Đức, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hoà.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Kế toán trưởng

Bà	LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ
----	------------------

Đại diện pháp luật

Ông	HOÀNG HUY HÙNG
-----	----------------

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

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Duyệt, ngày 24 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc
HOÀNG HUY HÙNG

50117
CÔNG
TNH
ICH VỤ T
CHÍNH K
À KIỂM
PHÍA N
- T.PH

Số: 424... /BCKT-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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

Phó Tổng Giám đốc

DỊCH VỤ TƯ VẤN
TÀI CHÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM

Nguyễn Thị Tuyết

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

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

Kiểm toán viên

Võ Thị Mỹ Hương

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

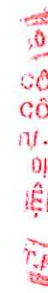
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		312.948.177.111	298.120.692.529
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		92.064.845.364	91.964.845.364
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội 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		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	V.9	154.273.954.334	137.466.029.788
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư vào công ty con	251			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	3.000.000.000	3.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
Chi phí trả trước dài hạn	261			
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.161.079.880.441	1.197.632.054.484

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 kỳ (50=20+30+40)	50		584.847.650	20.023.588
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	278.523.477	258.499.889
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	863.371.127	278.523.477

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Địa chỉ giao dịch : 67 Năm Châu, phường 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 đấu thầu;

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

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

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

Bán buôn khác.

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

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

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty liên kết: Không có

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có

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

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

011729-0
CÔNG TY
TNHH
H VU TU VA
HINH KE TO
KIEM TOA
PHIA NAM
- T.P HO C

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 kỳ.

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

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

11. Nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng 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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

16. Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Thu nhập khác

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

17. Giá vốn hàng bán

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

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

18. Chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

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

20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

22. Bên liên quan

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

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

23. Báo cáo bộ phận

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

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

24. Công cụ tài chính

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

25. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất***Bảng cân đối kế toán hợp nhất***

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

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

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

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

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

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

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



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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn	8.960.184.894	9.044.090.680
Huỳnh Phước Gia	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu)	1.400.202.492	1.400.202.492
Công ty Cổ phần Du Lịch Mekong Leisure	3.186.719.121	3.186.719.121
Công ty Cổ phần Hàng không Lữ hành Việt Nam	57.923.149	4.919.890
Các đối tượng khác	2.315.340.132	2.452.249.177
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	25.750.795.468	25.834.701.254

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn
- Trái phiếu
- Các khoản đầu tư khác (*)

Cộng

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911
796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911	796.312.950.911

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào các đơn vị khác

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)

Cộng

Ghi chú:

(*) Các khoản đầu tư khác bao gồm :

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

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng (*)	22.487.758.236	(18.995.914.259)	22.053.038.367	
- Ký cược, ký quỹ	192.500.000		192.500.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	99.805.541.883	(90.804.969.205)	99.673.720.415	(90.793.719.205)
- Phải trả khác (BHXH)	6.117.800		5.064.300	
Cộng	122.491.917.919	(109.800.883.464)	121.924.323.082	(90.793.719.205)
5.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	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 Lê Thị Vương Quý	9.640.474	122.590.640
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	1.471.128.441	1.366.968.656
Nhân viên khác	1.541.075.062	1.567.564.812
Cộng	22.487.758.236	22.053.038.367
(**) 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 CP Giải pháp thanh toán điện lực và Viễn Thông	77.672.326.974	77.672.326.974
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội	5.509.726.027	5.509.726.027
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	155.119.383	30.545.370
Công ty TNHH Kinh Doanh và Thương Mại Thịnh Phát	267.142.466	267.142.466
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	20.042.875	20.042.875
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Điện lực Hà Nội	6.499.630.000	6.499.630.000
Phải thu chi phí quỹ bảo trì	2.736.303.277	2.639.288.004
Các khoản phải thu khác	649.788.326	739.556.144
Cộng	99.805.541.883	99.673.720.415
(***) 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)		

5011729-0
CÔNG TY
TNHH
DỊCH VỤ TƯ VẤN
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP. HỒ CHÍ MINH

6 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho		20.144.534.797		20.144.534.797
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	142.649.423.694	4.799.746.090	114.327.588.831	9.562.468.029
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	7.484.828.388		924.003.439	
+ Phải thu khác	90.804.969.205		91.755.537.021	934.444.761
+ Trả trước cho người bán	25.363.711.842	4.799.746.090	21.648.048.371	8.628.023.268
+ Tạm ứng	18.995.914.259			
Cộng	142.649.423.694	4.799.746.090	114.327.588.831	9.562.468.029

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 sản thương mại được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

9 . TÀI SẢN DỮ 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 Cồn Khương	31.182.268.473	31.182.268.473
Dự án Bãi Thơm-Phú Quốc	1.609.760.572	1.609.760.572
Dự án KSĐL Đà Lạt- Lâm Đồng	183.523.176	183.523.176
Dự án làng vườn và du lịch sinh thái huyện Cù Chi	5.640.301.337	5.640.301.337
Dự án làng nghề hoa- cây cảnh-cá kiểng huyện 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

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	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:
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý:

3.286.995.471 VND

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Cộng
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: 43.551.029.744 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 485.850.000 VND

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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



13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13.1 Ngắn hạn

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

	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 TNHH DVDL Ngôi nhà Phương Nam	141.282.989	141.282.989	141.282.989	141.282.989
Công ty Cổ phần Du lịch Vietnam Tourist	515.310.000	515.310.000	515.310.000	515.310.000
Công ty TNHH P.N.R	1.031.000	1.031.000	1.031.000	1.031.000
Các đối tượng khác	1.818.525.851	1.818.525.851	1.783.214.570	1.783.214.570
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	1.304.301.300	1.304.301.300	1.304.301.300	1.304.301.300
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	565.800.000	565.800.000	583.800.000	583.800.000
CTCP Dịch vụ Eclife	20.555.729	20.555.729	36.743.000	36.743.000
Cộng	7.517.099.289	7.517.099.289	7.515.975.279	7.515.975.279

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	492.883.393	492.883.393	1.122.739.664	1.122.739.664
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 Điền Phú Quốc	780.000.000	780.000.000		
Cộng	28.844.983.478	28.844.983.478	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	234.631.354	120.102.543	230.526.675	124.207.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp	210.976.048	191.739.104		402.715.152
Thuế thu nhập cá nhân	177.679.848	68.439.640	20.480.105	225.639.383
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	6.483.761.181	16.841.843.447	12.534.127	23.313.070.501
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		3.870.940.887	54.588.205	3.816.352.682
Cộng	7.107.048.431	21.096.065.621	321.129.112	27.881.984.940

16.2. Thuế và các khoản phải thu

Thuế thu nhập doanh nghiệp	516.650.927	516.650.927
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.088	2.055.088
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	1.518.706.015	1.518.706.015

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

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

(*) Ghi chú :

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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 năm	454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chi trả	(19.667.700)	(10.947.900)

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 HỢP NHẤT

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

20.2. 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 HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

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

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

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

5. THU NHẬP KHÁC

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

6. CHI PHÍ KHÁC

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

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

7.1. Chi phí bán hàng

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
	3.712.500
13.177.828	
13.177.828	3.712.500

7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Cộng

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

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

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

Cộng

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

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
191.739.104	
191.739.104	

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

Năm nay	Năm trước
(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
(124.508.899.418)	(31.935.934.220)
45.407.161	45.407.161
(2.742)	(703)

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

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

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

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

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

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

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

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

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

4. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

	Năm nay
Tiền lương, 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	Nội dung	Số tiền
Ông Hoàng Huy Hùng	Nhận tạm ứng	480.000.000
	Hoàn tạm ứng	10.000.000
Ông Vũ Xuân Lai	Công ty trả lại tiền mượn	890.000.000
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:

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

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

04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

	Số cuối năm
Phải trả (Bà Lã Thị Phương Liên)	36.450.000.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
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%

305011729
CÔNG TY
TNHH
DỊCH VỤ TƯ VẤN
CHÍNH KẾ T
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
T.P. HỒ C

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

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
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:

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

8163
TY
VN
NG M
J
IC
Phía N

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

04 Nguyễn Siêu, Phường Sài Gòn, TP. HCM

Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Nợ phải thu 80.995.903.850

Hợp tác đầu tư 796.312.950.911

5 . Thông tin về hoạt động liên tục

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

6 . Thông tin so sánh

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

