

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

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - THƯƠNG
MẠI - DỊCH VỤ ĐIỆN
LỰC
DN: c=VN, l=TPHCM,
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - THƯƠNG
MẠI - DỊCH VỤ ĐIỆN
LỰC,
0.9.2342.19200300.100
.1.1=MST:0305128163
Date: 2026.01.30
10:26:51 +07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC
Cho quý 04/2025 kết thúc ngày 31/12/2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 838,612,524,697 | 899,511,361,955 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 01 | 863,371,127 | 278,523,477 |
| 111 | Tiền | | 863,371,127 | 278,523,477 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | - | - |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 728,334,905,255 | 787,419,562,034 |
| 121 | Chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 122 | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | | (67,978,045,656) | (8,893,388,877) |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 69,385,155,503 | 71,072,824,950 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 02 | 9,245,583,859 | 7,934,386,619 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 03 | 25,761,951,118 | 25,834,701,254 |
| 133 | Phải thu nội bộ ngắn hạn | | 10,000,000 | - |
| 134 | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | | - | - |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 05 | 122,503,669,174 | 121,924,323,082 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | | (108,280,583,445) | (104,765,120,802) |
| 139 | Tài sản thiếu chờ xử lý | | 20,144,534,797 | 20,144,534,797 |
| 140 | Hàng tồn kho | 06 | 29,004,465,788 | 29,004,465,788 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 29,004,465,788 | 29,004,465,788 |
| 149 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | - | - |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 11,024,627,024 | 11,735,985,706 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | | 973,148 | - |
| 152 | Thuế GTGT được khấu trừ | | 10,504,947,861 | 10,217,279,691 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15 | 518,706,015 | 1,518,706,015 |
| 154 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 155 | Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 312,948,177,111 | 298,120,692,529 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 92,064,845,364 | 91,964,845,364 |
| 211 | Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | - |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | | - | - |
| 213 | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | | - | - |
| 214 | Phải thu nội bộ dài hạn | | - | - |
| 215 | Phải thu về cho vay dài hạn | | - | - |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 05 | 92,064,845,364 | 91,964,845,364 |
| 219 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | | - | - |
| 220 | Tài sản cố định | | 52,831,492,427 | 54,707,271,659 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 08 | 9,280,462,683 | 9,890,836,695 |
| 222 | Nguyên giá | | 28,425,894,089 | 28,425,894,089 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (19,145,431,406) | (18,535,057,394) |
| 224 | Tài sản cố định thuê tài chính | | - | - |

| | | | | |
|-----|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 225 | Nguyên giá | | - | - |
| 226 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | - | - |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 09 | 43,551,029,744 | 44,816,434,964 |
| 228 | Nguyên giá | | 56,374,580,642 | 56,374,580,642 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (12,823,550,898) | (11,558,145,678) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 10 | 10,777,884,986 | 10,982,545,718 |
| 231 | Nguyên giá | | 13,984,236,454 | 13,984,236,454 |
| 232 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (3,206,351,468) | (3,001,690,736) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | 07 | 154,273,954,334 | 137,466,029,788 |
| 241 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | - | - |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 154,273,954,334 | 137,466,029,788 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 |
| 251 | Đầu tư vào công ty con | | - | - |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | - | - |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 |
| 254 | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | | - | - |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 11 | - | - |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | - | - |
| 263 | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 | Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1,151,560,701,808 | 1,197,632,054,484 |

128
NG
PH
TH
DỊCH V
ÊN L
C.P.N

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 913,632,562,743 | 826,431,263,426 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 842,112,134,630 | 754,910,835,313 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 7,395,352,141 | 7,515,975,279 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 29,585,855,515 | 28,694,839,749 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 26,492,452,069 | 7,107,048,431 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 2,499,734,080 | 2,878,113,384 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 16 | 79,423,614,906 | 12,937,889,993 |
| 316 | Phải trả nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 317 | Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 17 | - | - |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 600,373,728,162 | 599,435,570,720 |
| 320 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 12 | 96,132,456,167 | 96,132,456,167 |
| 321 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | | - | - |
| 322 | Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 208,941,590 | 208,941,590 |
| 323 | Quỹ bình ổn giá | | - | - |
| 324 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 330 | Nợ dài hạn | | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 |
| 331 | Phải trả người bán dài hạn | | - | - |
| 332 | Người mua trả tiền trước dài hạn | | - | - |
| 333 | Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 334 | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | - | - |
| 335 | Phải trả nội bộ dài hạn | | - | - |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | - | - |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 18 | - | - |
| 338 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 |
| 339 | Trái phiếu chuyển đổi | | - | - |
| 340 | Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | - |
| 342 | Dự phòng phải trả dài hạn | | - | - |
| 343 | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | - | - |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 19 | 237,928,139,065 | 371,200,791,058 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 237,928,139,065 | 371,200,791,058 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |
| 411a | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |
| 411b | Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 412 | Thặng dư vốn cổ phần | | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| 413 | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | - | - |
| 414 | Vốn khác của chủ sở hữu | | - | - |
| 415 | Cổ phiếu quỹ (*) | | - | - |
| 416 | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | - | - |



| | | | |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| 417 | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | - |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 2,773,035,995 | 2,773,035,995 |
| 419 | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | - | - |
| 420 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | - | - |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | (219,916,506,930) | (86,643,854,937) |
| 421a | <i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước</i> | (86,643,854,937) | (54,707,920,717) |
| 421b | <i>LNST chưa phân phối năm nay</i> | (133,272,651,993) | (31,935,934,220) |
| 422 | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | - | - |
| 430 | Nguồn kinh phí và quỹ khác | - | - |
| 431 | Nguồn kinh phí | - | - |
| 432 | Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | - | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 1,151,560,701,808 | 1,197,632,054,484 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng

Lê Thị Vương Quý

Tổng Giám đốc

Hoàng Huy Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 04 năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 04.2025 | Quý 04.2024 | Lũy kế đến quý 04/2025 | Lũy kế đến quý 04.2024 |
|-------|--|-------------|------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 4,308,751,957 | 9,375,272,217 | 10,286,089,934 | 40,738,758,970 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | - | - | 1,844,481 | 17,248,000 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 03 | 4,308,751,957 | 9,375,272,217 | 10,284,245,453 | 40,721,510,970 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 04 | 1,720,054,955 | 6,705,078,736 | 5,868,040,075 | 32,616,086,449 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 2,588,697,002 | 2,670,193,481 | 4,416,205,378 | 8,105,424,521 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 05 | 46,552 | 152,030 | 653,228,940 | 483,137 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 06 | 55,133,010,679 | - | 125,646,142,918 | 1,945,041,566 |
| - | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 1,977,279,818 | - | 66,561,486,139 | 1,945,041,566 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 07 | 13,177,828 | 675,000 | 13,177,828 | 100,727,773 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 08 | 4,626,812,814 | 17,534,799,965 | 8,612,782,929 | 26,600,014,108 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (57,184,257,767) | (14,865,129,454) | (129,202,669,357) | (20,539,875,789) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 09 | 5,346,772 | 15 | 8,515,220 | 598,209,616 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 10 | 20,011,225 | 779,600,388 | 3,886,758,752 | 859,183,009 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (14,664,453) | (779,600,373) | (3,878,243,532) | (260,973,393) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (57,198,922,220) | (15,644,729,827) | (133,080,912,889) | (20,800,849,182) |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | - | - | 191,739,104 | - |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - | - | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | (57,198,922,220) | (15,644,729,827) | (133,272,651,993) | (20,800,849,182) |

Kế toán trưởng

Lã Thị Vương Quý

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hương Huy Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2025

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế đến quý 4.2025 | Lũy kế đến quý 4.2024 |
|--|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 7,873,739,457 | 32,197,321,662 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (5,776,042,473) | (20,697,041,038) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (704,150,904) | (509,972,138) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | | (22,937,000) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | | |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 7,436,092,399 | 4,963,690,534 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (8,236,897,318) | (15,990,479,077) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 592,741,161 | (59,417,057) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | | |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | | |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | | |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | | |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | | |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | | |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | 592,741,161 | (59,417,057) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 270,454,349 | 337,940,534 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 175,617 | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61) | 70 | VIII | 863,371,127 | 278,523,477 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Lã Thị Vương Quý

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Hoàng Huy Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 04 năm 2025

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực có tên giao dịch là Electricity Investment-Service Trade Joint Stock Company và tên viết tắt là ECInvest được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 9 vào ngày 02 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 4 Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 30/06/2009 là 841.000.000.000 VND. Vốn thực góp được phản ánh trong khoản mục Vốn đầu tư của chủ sở hữu - Mã số 411 tại thời điểm 31/12/2025 là 454.071.610.000 VND tương đương với 45.407.161 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);
- Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; tư vấn 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;
- Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Bán buôn khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường : Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|--|
| Văn phòng Công ty | Số 4, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM | Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch. |
| Khách sạn Du lịch Điện lực | Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM | Kinh doanh dịch vụ khách sạn. |
| Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu | Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu, TP.HCM | Kinh doanh dịch vụ khách sạn. |
| Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai | Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội | Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội | Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Ninh Thuận | 142/2/7 Trịnh Hoài Đức, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa | Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp |

316
TY
ẤN
ONG
M
LỰC
Ổ CỨ

| Công ty có các công ty con sau: | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|--|--|
| Công ty CP TMDV Xuất Nhập Khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt | Tầng 2, Tòa nhà BTJ, 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, Phường Tân Định, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Du lịch, đại lý vé máy bay, tàu lửa, booking phòng |

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

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

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

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền :

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

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

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
 - Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:
- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn kinh doanh;
 - Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
 - Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
 - Chi phí phải gánh chịu.
- Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

b. Đối với BBC chia lợi nhuận sau thuế

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

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

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :

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

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

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

+ Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

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

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

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

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

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

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

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện



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

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

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Doanh thu bán hàng:

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

- + Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua.
- + Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- + Công ty thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- + Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- + Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

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

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

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

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

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

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

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

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

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

23. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của công ty.

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

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

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

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

25. Người có liên quan

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

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

- Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;

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

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

Nguyên tắc ghi nhận:

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

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

Lập dự phòng phải thu khó đòi:

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

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

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

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

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

1. ST
NH

ĐVT : VND

Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

| Tiền và các khoản tương đương tiền : | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tại quỹ (*) | 127,371,777 | 9,232,397 |
| Tiền gửi ngân hàng (**) | 735,999,350 | 269,291,080 |
| Các khoản tương đương tiền (***) | - | - |
| Tổng | 863,371,127 | 278,523,477 |
| Phải thu của khách hàng | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình 585 | 534,620,500 | 534,620,500 |
| Công Ty Cổ Phần Giải Pháp Thanh Toán Điện Lực Và Viễn Thông | 3,315,576,876 | 3,323,576,876 |
| Công Ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền | 1,210,222,008 | 1,210,222,008 |
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP | | 981,954,001 |
| Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình | 183,681,415 | 183,681,415 |
| Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát | 277,242,655 | 290,462,159 |
| Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội | 262,538,340 | 262,538,340 |
| Công ty Nhiệt Điện Duyên Hải | 535,824,000 | |
| Công ty TNHH Khách Sạn Đại Nam Sài Gòn | 900,000,000 | |
| Các đối tượng khác | 2,025,878,065 | 1,147,331,320 |
| Tổng | 9,245,583,859 | 7,934,386,619 |
| Trả trước cho người bán | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Ngắn hạn | | |
| Huỳnh Phước Gia | 2,000,000,000 | 2,000,000,000 |
| Ban Quản lý Dự án Điện lực Miền Nam | 611,748,436 | 611,748,436 |
| Công ty TNHH Thương Mại Thiết Kế & Xây Dựng Đất Vàng | 500,000,000 | 500,000,000 |
| Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Công Nghiệp và Đô Thị Việt Nam | 425,000,000 | 425,000,000 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi | 16,790,610,574 | 16,790,610,574 |
| Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu) | 1,400,202,492 | 1,400,202,492 |
| Công ty Cổ phần Hàng không Lữ hành Việt Nam-Viettravel | 10,375,973 | 57,923,149 |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Mekong Leisure | 3,186,719,121 | 3,186,719,121 |
| Các đối tượng khác | 837,294,522 | 862,497,482 |
| Tổng | 25,761,951,118 | 25,834,701,254 |

Tạm ứng chi phí quản lý dự án - Dự án Khu nhà vườn Côn Khương và Dự án Khách sạn tỉnh Ninh Thuận

ĐVT : VND

4. Các khoản đầu tư tài chính

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| <i>Tiền gửi có kỳ hạn</i> | - | - | - | - |
| <i>Trái phiếu</i> | | | | |
| <i>Các khoản đầu tư khác</i> | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 |
| Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 | 796,312,950,911 |
| 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

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| <i>Đầu tư vào công ty con</i> | | | | | | |
| <i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i> | | | | | | |
| <i>Đầu tư vào đơn vị khác</i> | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (sở hữu 2% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 17,4% vốn thực góp) | 3,000,000,000 | | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 | | 3,000,000,000 |
| Cộng | 3,000,000,000 | | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 | - | 3,000,000,000 |

5. Phải thu khác

| Khoản mục | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a.1. Ngắn hạn | 122,503,669,174 | - | 121,924,323,082 | - |
| - Tạm ứng | 22,495,758,236 | | 22,053,038,367 | |
| - Ký cược, ký quỹ | 192,500,000 | | 192,500,000 | |
| - Phải thu khác (*) | 99,813,625,938 | | 99,673,720,415 | |
| - Phải thu BHXH | 1,785,000 | | | |
| - Phải trả khác | | | 5,064,300 | |
| b. Dài hạn (**) | 92,064,845,364 | - | 91,964,845,364 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 102,512,000 | | 2,512,000 | |
| - Phải thu khác (**) | 91,962,333,364 | | 91,962,333,364 | |
| Tổng | 214,568,514,538 | - | 213,889,168,446 | - |

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

| Tại ngày: | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 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 (Ecpay) | 77,672,326,974 | 77,672,326,974 |
| Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội | 5,509,726,027 | 5,509,726,027 |
| Công ty TNHH Mạnh Điện Phú Quốc | 84,742,120 | 30,545,370 |
| Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Thịnh Phát | 267,142,466 | 267,142,466 |
| 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 | 2,639,288,004 | 2,639,288,004 |
| Các khoản phải thu khác | 845,307,792 | 759,599,019 |
| Cộng | 99,813,625,938 | 99,673,720,415 |

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

| Tại ngày: | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ban Quản lý kinh tế Phú Quốc | 12,772,280,000 | 12,772,280,000 |
| HTX Nuôi trồng thủy sản Hà Quang | 29,308,601,421 | 29,308,601,421 |
| Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát | 45,131,451,943 | 45,131,451,943 |
| Công ty CP Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh | 750,000,000 | 750,000,000 |
| HTX Nông nghiệp Bến Thành | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Tiến Hiệp Phát | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 |
| Cộng | 91,962,333,364 | 91,962,333,364 |

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | 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 Hàng tồn kho

| Khoản mục | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|----------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | - | | - | |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở | - | | - | |
| - Hàng hóa | | | | |
| - Hàng hóa bất động sản | 29,004,465,788 | | 29,004,465,788 | |
| Tổng | 29,004,465,788 | - | 29,004,465,788 | - |

(*) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực. Tại thời điểm 31/12/2025 tồn kho: 6 căn hộ và 3 sản thương mại

8 Tài sản dở dang dài hạn

Khoản mục

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | | | | |
| b. Xây dựng cơ bản dở dang | | | | |
| - Xây dựng cơ bản | 154,273,954,334 | 154,273,954,334 | 137,466,029,788 | 137,466,029,788 |
| - Sửa chữa | - | - | - | - |
| Cộng | 154,273,954,334 | 154,273,954,334 | 137,466,029,788 | 137,466,029,788 |

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

| Tại ngày: | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| - 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 KSDL Đà Lạt- Lâm Đồng | 183,523,176 | 183,523,176 |
| - Dự án làng vườn và du lịch sinh thái huyện Cù Chi (13ha) | 5,640,301,337 | 5,640,301,337 |
| - Dự án làng nghề hoa- cây cảnh- cá kiếng huyện Cù Chi (36 ha) | 2,988,269,091 | 2,988,269,091 |
| - Dự án khách sạn Điện Lực Phan Rang-Ninh Thuận | 23,593,070,522 | 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 | 20,123,036,686 | 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 |

ĐVT : VND

8. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Dụng cụ quản lý | Cộng |
|--|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | |
| <i>Số dư đầu năm</i> | 25,138,898,618 | 535,988,000 | 2,273,209,832 | 477,797,639 | 28,425,894,089 |
| - Mua trong năm | | - | | | |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | | | | | |
| - Tăng khác | | | | | |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | |
| <i>Số dư cuối năm</i> | 25,138,898,618 | 535,988,000 | 2,273,209,832 | 477,797,639 | 28,425,894,089 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| <i>Số dư đầu năm</i> | 15,248,061,923 | 535,988,000 | 2,273,209,832 | 477,797,639 | 18,535,057,394 |
| - Khấu hao trong kỳ | 610,374,012 | | | | 610,374,012 |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | - |
| <i>Số dư cuối năm</i> | 15,858,435,935 | 535,988,000 | 2,273,209,832 | 477,797,639 | 19,145,431,406 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | | |
| - <i>Tại ngày đầu năm</i> | 9,890,836,695 | - | - | - | 9,890,836,695 |
| - <i>Tại ngày cuối năm</i> | 9,280,462,683 | - | - | - | 9,280,462,683 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng :3.286.995.471 đ
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý : 0
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

| Chi tiêu | Quyền sử dụng đất | Bản quyền bằng sáng chế | Nhãn hiệu hàng hóa | Phần mềm máy vi tính | Cộng |
|---|-------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| Nguyên giá TSCĐ vô hình | | | | | |
| <i>Số dư đầu năm</i> | 55,888,730,642 | - | - | 485,850,000 | 56,374,580,642 |
| - Mua trong năm | | | | - | - |
| - Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp | | | | | - |
| - Tăng do hợp nhất kinh doanh | | | | | - |
| - Tăng khác | - | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | |
| <i>Số dư cuối kỳ</i> | 55,888,730,642 | - | - | 485,850,000 | 56,374,580,642 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| <i>Số dư đầu năm</i> | 11,072,295,678 | - | - | 485,850,000 | 11,558,145,678 |
| - Khấu hao trong năm | 1,265,405,220 | | | | 1,265,405,220 |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| <i>Số dư cuối kỳ</i> | 12,337,700,898 | - | - | 485,850,000 | 12,823,550,898 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình | | | | | |
| - <i>Tại ngày đầu năm</i> | 44,816,434,964 | - | - | - | 44,816,434,964 |
| - <i>Tại ngày cuối năm</i> | 43,551,029,744 | - | - | - | 43,551,029,744 |

- Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 147-Phan Chu Trinh-P.2-TP. Vũng Tàu đã thế chấp làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 407.100.000 đ
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ |
|--|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| Nguyên giá bất động sản đầu tư | 13,984,236,454 | - | - | 13,984,236,454 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 13,984,236,454 | | | 13,984,236,454 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 3,001,690,736 | 204,660,732 | - | 3,206,351,468 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 3,001,690,736 | 204,660,732 | | 3,206,351,468 |
| Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư | 10,982,545,718 | | | 10,777,884,986 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | 10,982,545,718 | | | 10,777,884,986 |
| - Cơ sở hạ tầng | - | | | - |

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

11. Chi phí trả trước

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| <i>a. Ngắn hạn</i> | <i>973,148</i> | - |
| <i>b. Dài hạn</i> | - | - |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | - | - |
| Tổng | <u>973,148</u> | <u>-</u> |

12. Vay và nợ thuê tài chính

| Khoản mục | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | 96,132,456,167 | 96,132,456,167 | 96,132,456,167 | 96,132,456,167 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tin-Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1) | 48,690,090,000 | 48,690,090,000 | 48,690,090,000 | 48,690,090,000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội Sở (2) | 31,757,366,167 | 31,757,366,167 | 31,757,366,167 | 31,757,366,167 |
| Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11 (3) | 15,685,000,000 | 15,685,000,000 | 15,685,000,000 | 15,685,000,000 |
| b. Vay dài hạn | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tin-CN Bắc Sài Gòn (4) | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 | 71,520,428,113 |
| Cộng | 167,652,884,280 | 167,652,884,280 | 167,652,884,280 | 167,652,884,280 |

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

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

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

(2) Hợp đồng tín dụng số 26/2020/HỆTDHMDP-PN ngày 08/10/2020

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở
- Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 đến 2021;

31/8/2020 với các điều

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 VND;

ĐVT : VND

13. Phải trả người bán

| Khoản mục | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Ngắn hạn</i> | | | | |
| Tổng Công ty Xây Dựng số 1 | 536,731,647 | 536,731,647 | 536,731,647 | 536,731,647 |
| 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 | 1,304,301,300 | 1,304,301,300 |
| Công ty TNHH Đầu tư NN Thuận Phát | 565,800,000 | 565,800,000 | 583,800,000 | 583,800,000 |
| Công ty TNHH DVDL Ngôi nhà Phương Nam | 141,282,989 | 141,282,989 | 141,282,989 | 141,282,989 |
| Công ty CP Du Lịch VietNamTourist | 515,310,000 | 515,310,000 | 515,310,000 | 515,310,000 |
| Công ty TNHH MTV TM và DL Sài Gòn Sông bé | 128,000,000 | 128,000,000 | 128,000,000 | 128,000,000 |
| Các đối tượng khác | 1,590,415,432 | 1,590,415,432 | 1,692,988,570 | 1,692,988,570 |
| Tổng | 7,395,352,141 | 7,395,352,141 | 7,515,975,279 | 7,515,975,279 |

14. Người mua trả tiền trước

| Khoản mục | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Ngắn hạn</i> | | | | |
| Công ty CP Sản xuất thương mại Phú Lợi | 4,570,760,002 | 4,570,760,002 | 4,570,760,002 | 4,570,760,002 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN | 282,542,392 | 282,542,392 | 282,542,392 | 282,542,392 |
| CÔNG TY TNHH MẠNH ĐIỆN PHÚ QUỐC | 780,000,000 | 780,000,000 | 780,000,000 | 780,000,000 |
| KHÁCH HÀNG MUA CĂN HỘ PERIDOT | 3,985,865,200 | 3,985,865,200 | 3,242,140,083 | 3,242,140,083 |
| Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội | 19,759,200,000 | 19,759,200,000 | 19,759,200,000 | 19,759,200,000 |
| Trả trước cho các đối tượng khác | 207,487,921 | 207,487,921 | 60,197,272 | 60,197,272 |
| Tổng | 29,585,855,515 | 29,585,855,515 | 28,694,839,749 | 28,694,839,749 |

15. Thuế và các khoản phải nộp

ĐVT : VND

| a. Phải nộp | 01/01/2025 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 31/12/2025 |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| | - Thuế Giá trị gia tăng | 234,631,354 | 750,838,741 | 848,080,592 |
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 210,976,048 | 191,739,104 | 402,715,152 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 177,679,848 | 72,261,429 | 24,301,894 | 225,639,383 |
| - Tiền thuế đất | 6,483,761,181 | 19,829,101,461 | 3,999,792,141 | 22,313,070,501 |
| - Thuế môn bài | - | 11,000,000 | 11,000,000 | - |
| - Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác | - | 3,870,940,887 | 54,588,205 | 3,816,352,682 |
| Cộng | 7,107,048,431 | 24,725,881,622 | 5,340,477,984 | 26,492,452,069 |

| b. Phải thu | 01/01/2025 | Tăng | Giảm | 31/12/2025 |
|------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|--------------------|
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 516,650,927 | | | 516,650,927 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 2,055,088 | | | 2,055,088 |
| - Tiền thuế đất + Thuế sử dụng đất | 1,000,000,000 | | 1,000,000,000 | - |
| Cộng | 1,518,706,015 | - | 1,000,000,000 | 518,706,015 |

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.

| | DVT : VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| 16. Chi phí phải trả | | |
| <i>a. Ngắn hạn</i> | | |
| - Trích trước chi phí lãi vay | 79,423,614,906 | 12,937,889,993 |
| Chi phí khác | 4,176,058 | 79,937,284 |
| <i>b. Dài hạn</i> | - | - |
| Tổng | 79,423,614,906 | 12,937,889,993 |
| 17. Doanh thu chưa thực hiện | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản | - | - |
| Tổng | - | - |
| 18. Các khoản phải trả phải nộp khác | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| - Kinh phí công đoàn | 93,667,940 | 112,640,700 |
| - BHXH, BHYT, BHTN | 2,458,914 | 28,313,477 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1,041,000,000 | 41,000,000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác (*) | 599,236,601,308 | 599,253,616,543 |
| Tổng | 600,373,728,162 | 599,435,570,720 |
| (*) Các khoản phải trả phải nộp khác bao gồm : | | |
| <i>Tại ngày</i> | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| 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 | 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 | 3,101,855,215 | 3,101,855,215 |
| Ông Trần Ngọc Thắng | 2,650,000,000 | 2,650,000,000 |
| Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền | 10,636,870,672 | 10,636,870,672 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Công Nghệ TMDV Hòa Bình | 42,299,692,798 | 42,299,692,798 |
| Thù lao HĐQT | 4,299,999,872 | 4,015,555,456 |
| Khách lẻ | 36,450,000,000 | 36,450,000,000 |
| Vũ Xuân Lai | 1,110,000,000 | 2,000,000,000 |
| Các khoản phải trả phải nộp khác | 2,197,207,670 | 1,588,760,621 |
| Cộng | 599,236,601,308 | 599,253,616,543 |

19. **Vốn chủ sở hữu**

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

| Chỉ tiêu | Vốn chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Nguồn vốn đầu tư XDCB | Lãi chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| 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 | | | | | | - |
| - Giảm vốn trong năm trước | | | | | | - |
| - Lỗ trong năm trước | | | | | (31,935,934,220) | (31,935,934,220) |
| - Phân phối lợi nhuận trong năm trước | | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | | - |
| Số dư cuối năm trước / 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 kỳ báo cáo | | | | | | - |
| - Lãi trong kỳ báo cáo | | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | | - |
| - Giảm vốn trong kỳ báo cáo | | | | | | - |
| - Lỗ trong kỳ báo cáo | | | | | (133,272,651,993) | (133,272,651,993) |
| - Phân phối lợi nhuận trong năm nay | | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | | - |
| Số dư cuối kỳ báo cáo | 454,071,610,000 | 1,000,000,000 | 2,773,035,995 | - | (219,916,506,930) | 237,928,139,065 |

19.2 Chi tiết vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của Công ty Mẹ
- Vốn góp của chủ sở hữu (*)
- Vốn góp của các đối tượng khác
- Tổng**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------|------------------------|------------------------|
| | 841,000,000,000 | 841,000,000,000 |
| Tổng | 841,000,000,000 | 841,000,000,000 |

(*) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu :

- Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn (20,29%)
- Công ty CP Công nghệ và Thiết Bị Điện Hà Nội (33.03%)
- Các cổ đông khác
- Cộng**

| | | |
|-------------|------------------------|------------------------|
| | 91,217,640,000 | 91,217,640,000 |
| | 150,000,000,000 | 150,000,000,000 |
| | 212,853,970,000 | 212,853,970,000 |
| Cộng | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |

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

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

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |
| | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |
| | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |
| | 454,071,610,000 | 454,071,610,000 |

19.4 Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
 - Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
 - Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND / cổ phần

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| | 84,100,000 | 84,100,000 |
| | 45,407,161 | 45,407,161 |
| | 45,407,161 | 45,407,161 |

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

- Nguyễn Duy Phương
- Đỗ Minh Sơn
- Nguyễn Văn Đầu
- Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Trà Khúc
- Điện lực Hóc Môn
- Đối tượng khác
- Cộng**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| | 66,000,000 | 66,000,000 |
| | 10,000,000 | 10,000,000 |
| | 9,232,003 | 9,232,003 |
| | 4,000,000 | 4,000,000 |
| | 6,971,538 | 6,971,538 |
| | 9,018,708 | 9,018,708 |
| Cộng | 105,222,249 | 105,222,249 |

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác
- Tổng**

| | Lũy kế đến quý 04.2025 | Lũy kế đến quý 04.2024 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | 10,286,089,934 | 40,738,758,970 |
| Tổng | 10,286,089,934 | 40,738,758,970 |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

- + Chiết khấu thương mại
- + Giảm giá hàng bán
- Tổng**

| | Lũy kế đến quý 04.2025 | Lũy kế đến quý 04.2024 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | - | - |
| | 1,844,481 | 17,248,000 |
| Tổng | 1,844,481 | 17,248,000 |

3 Giá vốn hàng bán

- Giá vốn bán hàng hóa
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác
- Tổng**

| | Lũy kế đến quý 04.2025 | Lũy kế đến quý 04.2024 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | 5,868,040,075 | 32,616,086,449 |
| Tổng | 5,868,040,075 | 32,616,086,449 |

| | Lũy kế đến quý 04.2025 | Lũy kế đến quý 04.2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 4 Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 653,228,940 | 483,137 |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | | |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá | | |
| Tổng | 653,228,940 | 483,137 |
| 5 Chi phí tài chính | | |
| - Chi phí lãi vay | 66,561,486,139 | 1,945,041,566 |
| - Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | 59,084,656,779 | |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá | | |
| Tổng | 125,646,142,918 | 1,945,041,566 |
| 6. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | | |
| Chi phí bằng tiền khác | 13,177,828 | 100,727,773 |
| Tổng | 13,177,828 | 100,727,773 |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên quản lý | 1,787,070,361 | 3,944,373,263 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 35,267,808 | 34,161,086 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1,470,065,952 | 1,470,065,952 |
| Thuế, phí và lệ phí | 44,918,901 | 508,546,660 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 167,094,056 | 142,411,699 |
| Chi phí dự phòng | 3,518,564,507 | 18,731,629,797 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1,589,801,344 | 1,768,825,651 |
| Tổng | 8,612,782,929 | 26,600,014,108 |
| 8. Thu nhập khác | | |
| - Thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ | | 555,555,556 |
| - Phạt vi phạm hợp đồng | | |
| - Chiết khấu doanh số, hoa hồng nhận được | | |
| - Các khoản khác | 8,515,220 | 42,654,060 |
| Tổng | 8,515,220 | 598,209,616 |
| 9. Chi phí khác | | |
| - Giá trị còn lại tài sản cố định và chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | | |
| - Bồi thường do vi phạm hợp đồng | | |
| - Các khoản bị phạt vi phạm hành chính | | |
| - Các khoản khác | 3,886,758,752 | 859,183,009 |
| Tổng | 3,886,758,752 | 859,183,009 |

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Lã Thị Vương Quý

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Huy Hùng