

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
ĐIỆN MÊ CA VNECO**

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026.

Số: 28/2026//BC-MC

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU
TƯ VÀ XÂY
DỰNG ĐIỆN
MÊ CA
VNECO

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG
ĐIỆN MÊ CA
VNECO
Date: 2026.04.20
23:37:10 +07'00'

BÁO CÁO

Thường niên năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA
VNECO**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303245217
- Vốn điều lệ: 494.261.660.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 494.261.660.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 19, P.1901, Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 0938576037
- Số fax:
- Website: <http://www.mecavneco.com.vn/>
- Mã cổ phiếu (nếu có): VES
- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay).

• Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Điện Mê Ca Vneco (sau đây gọi là “**Công Ty**”) được thành lập ngày 26/2/2004 với tên gọi là Công Ty Cổ Phần Điện 3, vốn điều lệ là 10.000.000.000 đồng, với ngành nghề kinh doanh chính là xây lắp các công trình đường dây điện, trạm biến áp 500KV, các công trình điện công nghiệp – dân dụng.

• Tháng 6 năm 2007, Công Ty được đổi tên thành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Điện Mê Ca Vneco.

• Ngày 02/04/2010, cổ phiếu của Công Ty được chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh theo thông tin như sau:

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mã chứng khoán: VES

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 9.007.500 cổ phiếu

- Cổ phiếu của Công Ty giao dịch trên thị trường Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VES theo Quyết định số 72/QĐ-SGDHN ngày 05/02/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 18/03/2015.
- Ngày 14/11/2025 Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết số 04/2025/NQ-DHĐCĐ về kế hoạch chào bán 40.418.666 cổ phiếu riêng lẻ.
- Ngày 30/12/2025, Ủy ban chứng khoán nhà nước đã có công văn số 9406/UBCK-QLCB về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là dịch vụ cho thuê tài sản và kinh doanh bất động sản.
- Địa bàn kinh doanh: 740C Nguyễn Kiệm phường Đức Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc. Đồng thời, ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, căn cứ theo Mục b, Khoản 1, Điều 137 của Luật Doanh nghiệp
- Cơ cấu bộ máy quản lý: trong năm tình hình nhân sự ổn định, tại ngày kết thúc năm tài chính 2025 tổng số nhân viên là 01 người
- Các công ty con, công ty liên kết: tại ngày kết thúc năm tài chính 2025, Công ty không có công ty con, công ty liên kết.

4. Định hướng phát triển

Năm 2026 đánh dấu giai đoạn triển khai chiến lược chuyển hướng hoạt động của VES sau khi Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng 51% vốn của Công ty Cổ phần VinaLiving Holdings (“**VinaLiving**”). Thương hiệu VinaLiving là một thương hiệu phát triển bất động sản trực thuộc Tập Đoàn VinaCapital được sáng lập từ năm 2010. Việc đầu tư vào VinaLiving không chỉ mang tính chất mở rộng danh mục đầu tư, mà còn đánh dấu bước chuyển dịch của Công ty từ tập trung đầu tư vào các dự án điện sang lĩnh vực bất động sản.

5. Các rủi ro: Tình hình khó khăn chung của nền kinh tế có thể ảnh hưởng đến các kế hoạch, mục tiêu của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (triệu đồng)	Kế hoạch năm 2025 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2025 (triệu đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch (%)
1	Doanh thu thuần	691	4.000	47.915,2	1.197,88
2	Lợi nhuận	1000	1.500	23.373	1.558,21

	sau thuế				
--	----------	--	--	--	--

Trong năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể so với năm 2024, lần lượt đạt 6.830% và 2.230%. Kết quả này chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu từ giao dịch chuyển nhượng tài sản tại 740C Nguyễn Kiệm.

2. Tổ chức và nhân Sự:

- Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2025:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	LÊ HOÀNG ANH KHOA	Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 11/02/2025)	Không
2	VÔ THỊ KIỀU LOAN	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 11/02/2025)	Không

- Những thay đổi trong ban điều hành: Ngày 11/02/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết nghị miễn nhiệm vị trí Giám đốc đối với ông Lê Hồng Quân và miễn nhiệm vị trí Kế toán trưởng đối với bà Lưu Thị Thanh Trúc theo nguyện vọng cá nhân, đồng thời bổ nhiệm ông Lê Hoàng Anh Khoa giữ chức vụ Giám đốc Công ty và bà Võ Thị Kiều Loan giữ chức vụ Kế toán trưởng.

- Số lượng cán bộ, nhân viên: Công ty có 01 người lao động là: Giám đốc. Ngoài ra có 03 thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 02 thành viên kiêm nhiệm thành viên Ủy ban kiểm toán, và 01 Kế toán trưởng.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong giai đoạn đầu năm, Công ty tập trung rà soát và tái cơ cấu danh mục tài sản hiện hữu. Hoạt động cho thuê tài sản trong những năm gần đây liên tục ghi nhận kết quả không ổn định và thiếu hiệu quả kinh tế, khi doanh thu phát sinh không đủ bù đắp chi phí vận hành, dẫn đến tình trạng phát sinh lỗ. Trước áp lực cần huy động nguồn tài chính để hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ vay và công nợ tồn đọng với cổ đông cũng như bên thứ ba, Công ty đã quyết định thực hiện phương án chuyển nhượng tài sản.

Cụ thể, ngày 23/01/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê Ca VNECO đã ký kết thành công hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 04, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh, với tổng giá trị giao dịch 51.180.000.000 đồng, bao gồm:

Hạng mục	Giá trị
Quyền sử dụng đất	45.000.000.000 đồng
Tài sản gắn liền với đất	2.800.000.000 đồng
Thuế giá trị gia tăng (VAT)	3.380.000.000 đồng
Tổng cộng	51.180.000.000 đồng

Giao dịch này đóng góp phần quan trọng vào kết quả kinh doanh của Công ty, tạo ra lợi nhuận ước tính 23 tỷ đồng trong năm 2025, đồng thời giúp Công ty lành mạnh hóa cấu trúc tài chính và tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Bước sang nửa cuối năm, Công ty chuyển trọng tâm sang tái cơ cấu danh mục đầu tư và củng cố năng lực tài chính dài hạn. Theo đó, Công ty đã hoàn tất hồ sơ và nộp lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) để tăng vốn điều lệ từ 90.075.000.000 đồng lên 494.261.660.000 đồng thông qua phương thức phát hành riêng lẻ cho ba cổ đông chiến lược mới. Đề án đã được UBCKNN chấp thuận vào ngày 30/12/2025.

b) Các công ty con, công ty liên kết: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết). Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có công ty con, công ty liên kết.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	38,711,127,117	19,316,217,090	100%
Doanh thu thuần	47,915,200,000	691,200,000	6832%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29,720,534,423	(5,532,314)	-537317%
Lợi nhuận khác	(179,990,511)	1,474,795,533	-112%
Lợi nhuận trước thuế	29,540,543,912	1,469,263,219	1911%
Lợi nhuận sau thuế	23,373,137,328	1,064,409,859	2096%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	25.69	0.43	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	25.69	0.43	
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản			

+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu			
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	-	-	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài Sản:	1.65	0.04	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.49	1.54	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0.63	0.08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.60	0.06	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.62	(0.01)	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần:

Tại ngày 31/12/2025, tổng số cổ phần đang lưu hành là: 9.007.500 cổ phần phổ thông đang lưu hành. Trong đó, toàn bộ 9.007.500 cổ phần tự do chuyển nhượng.

b) Cơ cấu cổ đông: Tại ngày 31/12/2025,

- Công ty có 407 cổ đông, trong đó:
 - Cổ đông là cá nhân trong nước: 405 cổ đông;
 - Cổ đông là tổ chức trong nước: 01 cổ đông;
 - Cổ đông là cá nhân nước ngoài: 0 cổ đông;
 - Cổ đông là tổ chức nước ngoài: 01 cổ đông;
- Cổ đông lớn và nhóm người có liên quan sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết: gồm 03 cổ đông;
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 100%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2025, Công ty không ghi nhận thay đổi vốn chủ sở hữu.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

e) Các chứng khoán khác: Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Kinh doanh dịch vụ không liên quan đến nguyên vật liệu sản xuất

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không tồn chi phí tiêu thụ năng lượng
b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có

6.4. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Không tồn chi phí tiêu thụ nước
b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: Tại ngày 31/12/2025, tổng số lao động là 01 người (Giám đốc), tổng tiền lương năm 2025 là: 117.893.529 đồng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Theo quy định pháp luật lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động
- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Không thực hiện

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Không thực hiện

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng: Không thực hiện

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không thực hiện

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (triệu đồng)	Kế hoạch năm 2025 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2025 (triệu đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch (%)
-----	----------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-------------------------------

1	Doanh thu thuần	691	4.000	47.915,2	1.197,88
2	Lợi nhuận sau thuế	1000	1.500	23.373	1.558,21

Trong năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể so với năm 2024, lần lượt đạt 6.830% và 2.230%. Kết quả này chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu từ giao dịch chuyển nhượng tài sản tại 740C Nguyễn Kiệm.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Đầu năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 740C Nguyễn Kiệm, Phường Phú Nhuận, Tp Hồ Chí Minh. Số tiền chuyển nhượng sau khi nộp thuế TNDN và thuế GTGT theo kế hoạch đã được đặt cọc đầu tư vào đơn vị khác theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng cổ phần giữa VES và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cửu Long Xanh ký ngày 15/04/2025, số tiền 38 762 480 000 đồng. Tuy nhiên, cuối năm 2025 kế hoạch đầu tư thay đổi, VES và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cửu Long Xanh đã ký thỏa thuận thanh lý và VES chấp nhận cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cửu Long Xanh được chuyển trả dần (số tiền phải thu tại ngày 31/12/2025 là 38.512.469.120 đồng).

b) Tình hình nợ phải trả

Hiện tại, Công ty không có nợ phải trả quá hạn, cũng không còn số dư nợ phải trả chiếm tỷ trọng lớn.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty được thay đổi từ mô hình Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc theo Mục a, Khoản 1, Điều 137 của Luật Doanh nghiệp chuyển sang mô hình Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc. Đồng thời, ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, căn cứ theo Mục b, Khoản 1, Điều 137 của Luật Doanh nghiệp.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Các mục tiêu và nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2026 như sau:

- Thứ nhất, Công ty tập trung đồng hành cùng VinaLiving trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh của công ty con, bao gồm việc thúc đẩy hoạt động bán hàng tại các dự án hiện hữu, tối ưu hóa hiệu quả vận hành và từng bước ghi nhận doanh thu từ các dự án đã đủ điều kiện kinh doanh (chi tiết được trình bày trong phần “II.3 - Các dự án đang triển khai và sắp triển khai của VinaLiving”).
- Thứ hai, Công ty sẽ triển khai các công việc chuẩn bị cần thiết nhằm đáp ứng điều kiện chuyển sàn niêm yết từ UPCOM sang HOSE. Theo kế hoạch dự kiến, Công ty sẽ hoàn tất việc chuẩn bị hồ sơ trong năm 2026, nộp hồ sơ chuyển sàn trong năm 2027 và hướng tới hoàn tất việc niêm yết trên HOSE trong khoảng thời gian từ Quý 2 đến Quý 3 năm 2027. Việc chuyển sàn được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch, thanh khoản và giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty.

- Thứ ba, về cơ cấu doanh thu và lợi nhuận, trong năm 2026, nguồn thu của Công ty dự kiến sẽ tập trung chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty con của VinaLiving, bao gồm các dự án đang triển khai như Salacia Villas, Maia Quy Nhơn Beach Resort, cùng với nguồn thu từ hoạt động quản lý và phát triển dự án bất động sản.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...): Không tiêu thụ

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Công ty luôn đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về lao động.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Hoạt động của Công ty không ảnh hưởng đến cộng đồng địa phương.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội:

Các hoạt động của Công ty trong năm 2025 đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty nhằm triển khai đầy đủ, chính xác và đúng tiến độ các phê duyệt, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:

Giám đốc và ban điều hành đã thực hiện việc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty một cách hiệu quả và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty, Nghị quyết HĐQT và Nghị quyết ĐHĐCĐ. Việc công bố thông tin cũng được Ban điều hành thực hiện đầy đủ, tuân thủ quy định.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Với định hướng phát triển ổn định, bền vững, năm 2026 HĐQT sẽ tập trung chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Chỉ đạo và tăng cường giám sát các kế hoạch, hoạt động, quyết định của Giám đốc và những người quản lý khác nhằm thực hiện và hoàn thành các kế hoạch, nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua;
- Kiểm soát chặt chẽ kế hoạch tài chính, dòng tiền của Công ty và từng dự án;
- Tập trung phối hợp cùng Công ty Cổ phần VinaLiving Holdings trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh của công ty con, bao gồm việc thúc đẩy hoạt động bán hàng tại các dự án hiện hữu, tối ưu hóa hiệu quả vận hành và từng bước ghi nhận doanh thu từ các dự án đã đủ điều kiện kinh doanh.

- Chi đạo và giám sát các công việc cần thiết nhằm đáp ứng điều kiện chuyển sản phẩm từ UPCOM sang HOSE. Việc chuyển sản được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch, thanh khoản và giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (Tại ngày 31/12/2025)
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	
1	Ông Võ Thanh Vinh	Chủ tịch HĐQT	20/05/2022	10/04/2025	0%
2	Ông Dương Văn Hoài	Thành viên HĐQT	20/05/2022	10/04/2025	0%
3	Ông Lê Hồng Quân	Thành viên HĐQT không điều hành	20/05/2022	10/04/2025	0%
4	Ông Trương Thái Bình	Thành viên HĐQT độc lập	10/04/2025	-/-	0%
5	Bà Trần Thị Minh Hiền	Thành viên HĐQT độc lập	10/04/2025	08/08/2025	0%
6	Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	10/04/2025	-/-	0%
7	Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên	Thành viên HĐQT độc lập	08/08/2025	-/-	0%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT, chi tiết được nêu tại Mục 2 Phần V này.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Các cuộc họp của HĐQT trong năm 2025:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT 02/2025/NQ-HĐQT	11/02/2025	Miễn nhiệm, Bổ nhiệm Giám đốc và Kế toán trưởng Thông qua mức lương Giám đốc, Kế toán trưởng	100%
2	03/2025/NQ-HĐQT	18/02/2025	Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025	100%

3	04/2025/NQ-HDQT	19/03/2025	Thông qua Tài liệu họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025	100%
4	25/2025/NQ-HDQT	15/04/2025	- Bầu Chủ tịch HĐQT, - Thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT và bổ nhiệm thành viên của UBKT; - Bổ nhiệm người phụ trách quản trị và Thư ký công ty	100%
5	05/2025/NQ-HDQT	03/07/2025	- Thông qua kế hoạch lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và nội dung lấy ý kiến	100%
6	06/2025/NQ-HDQT	24/07/2025	- Thông qua Danh sách ứng viên để bầu bổ sung thành viên HĐQT; - Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
7	07/2025/NQ-HDQT	08/08/2025	- Thông qua việc miễn nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán đối với bà Trần Thị Minh Hiền; - Thông qua việc bổ nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán đối với bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên	100%
8	08/2025/NQ-HDQT	03/09/2025	- Thông qua Hợp đồng dịch vụ quyết toán thuế với Công ty TNHH Đông Nam Một Kết Nối (Bên liên quan với Kế toán trưởng)	100%
9	09/2025/NQ-HDQT	24/09/2025	- Thông qua kế hoạch lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 2 năm 2025 và nội dung lấy ý kiến	100%
10	10/2025/NQ-HDQT	09/10/2025	- Thông qua việc bổ sung nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 2 năm 2025; - Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 2 năm 2025	100%
11	11/2025/NQ-HDQT	14/10/2025	- Thông qua kế hoạch lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 3 năm 2025 và nội dung lấy ý kiến	100%
12	12/2025/NQ-HDQT	01/11/2025	- Thông qua việc bổ sung nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 3 năm 2025;	100%

			- Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 3 năm 2025	
13	12a/2025/NQ-HDQT	03/11/2025	- Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của Công ty	100%
14	13/2025/NQ-HDQT	17/11/2025	- Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ; - Thông qua chi tiết danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán; - Thông qua chi tiết phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	100%
15	14/2025/NQ-HDQT	17/11/2025	- Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
16	15/2025/NQ-HDQT	26/11/2025	- Thông qua Quy chế CBTT	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và Ủy ban kiểm toán được trình bày chi tiết ở Mục 2.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có.

2. Ủy ban kiểm toán

a) Cơ cấu của Ủy ban kiểm toán.

UBKT trực thuộc HĐQT Công ty, bao gồm 02 thành viên:

STT	Thành viên UBKT	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm, miễn nhiệm	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (Tại ngày 31/12/2025)
1	Bà Trần Thị Minh Hiền	Chủ tịch UBKT (Thành viên HĐQT độc lập)	Từ 15/04/2025 đến 08/08/2025	0%
2	Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên UBKT (Thành viên HĐQT độc lập)	Từ 15/04/2025 đến nay	0%
3	Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên	Chủ tịch UBKT (Thành viên HĐQT)	Từ 08/08/2025 đến nay	0%

		độc lập)		
--	--	----------	--	--

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Bà Trần Thị Minh Hiền	1	100%	100%
2	Ông Nguyễn Hoàng Sơn	3	100%	100%
3	Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên	2	100%	100%

Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 3 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, được lập thành biên bản đúng quy định, tập trung vào kết quả hoạt động giám sát của UBKT. Nội dung chủ yếu của các cuộc họp bao gồm:

- Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của công ty;
- Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro;
- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để Hội đồng quản trị thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt;
- Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp công ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán;
- Giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Trương Thái Bình – Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025)	-	94.444.444	94.444.444

	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Bà Trần Thị Minh Hiền – Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025, miễn nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025)	-	38.888.889	38.888.889
Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025)	-	94.444.444	94.444.444
Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên – Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025)	-	55.555.555	55.555.555
Bà Nguyễn Thị Loan – Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2025)	-	2.333.334	2.333.334
Bà Nguyễn Thị Băng Tâm – Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2025)	-	2.333.334	2.333.334
Bà Nguyễn Thanh Thùy Hương – Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2025)	-	3.333.333	3.333.333
Ông Lê Hồng Quân – Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2025)	6.666.667	-	6.666.667
Ông Lê Hoàng Anh Khoa – Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025)	117.893.529	-	117.893.529
Bà Lưu Thị Thanh Trúc – Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025)	5.555.556	-	5.555.556
Cộng	130.115.752	291.333.333	421.449.085

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Võ Thanh Vinh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	446.000	4,95	0	0	Bán

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

Hợp đồng dịch vụ quyết toán thuế giữa công ty với Công ty TNHH Đông Nam Một Kết Nối (Bên liên quan với Kế toán trưởng):

- Phạm vi công việc: Soát xét hồ sơ kế toán thuế, hỗ trợ công việc hành chính và chứng từ liên quan quyết toán giai đoạn 2015-2024;
- Phí dịch vụ: 50 triệu đồng (chưa bao gồm VAT)

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty đã thực hiện đúng các quy định quản trị công ty đại chúng.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: *Đính kèm.*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT,

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA
CÔNG TY**



(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐỖ CHÍ HIẾU



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA
VNECO**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 24



04498
CÔNG TY
TOÁN V
A&
ĐA - T

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê CA VNECO, tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303245217, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 02 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 06 tháng 3 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu - Chi tiết: hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán); Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động - Chi tiết: kinh doanh nhà hàng ăn uống; Sửa chữa máy móc, thiết bị - Chi tiết: sửa chữa và bảo trì nhà máy điện công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trương Thái Bình	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2025
Ông Võ Thanh Vinh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Thị Minh Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025
		Miễn nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025
Ông Dương Văn Hoài	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Hồng Quân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thanh Thùy Hương	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
		Miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2022
		Miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Băng Tâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
		Miễn nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025

Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025
Bà Trần Thị Minh Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2025
		Miễn nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Hoàng Anh Khoa	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025
Ông Lê Hồng Quân	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Hoàng Anh Khoa	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025
Ông Lê Hồng Quân	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



Trương Thái Bình
Chủ tịch

Ngày 15 tháng 3 năm 2026





Số: 1.0298/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 24 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 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 và Xây dựng Điện Mê CA VNECO tại ngày 31 tháng 12 năm 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 06 tháng 02 năm 2025.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1

Người được ủy quyền



Phan Vũ Công Bá

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0197-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		38.711.127.117	2.327.952.840
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		109.123.997	2.310.452.840
1. Tiền	111	V.1	109.123.997	2.310.452.840
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38.525.969.120	17.500.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	17.500.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.2	38.525.969.120	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		76.034.000	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.3	24.800.000	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		51.234.000	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		-	16.988.264.250
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.4	-	-
- Nguyên giá	222		111.924.900	111.924.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(111.924.900)	(111.924.900)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.5	-	16.985.146.460
- Nguyên giá	231		-	20.799.204.468
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(3.814.058.008)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	3.117.790
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	3.117.790
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		38.711.127.117	19.316.217.090

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
 NHH
 TƯ VẤN
 HỒ CHÍ MINH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.506.772.772	5.485.000.073
I. Nợ ngắn hạn	310		1.506.772.772	5.453.000.073
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	1.015.662
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6	21.483.541	418.008.117
4. Phải trả người lao động	314		-	13.555.556
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.7	99.868.493	35.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.8	118.400	4.000.118.400
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	400.000.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		985.302.338	985.302.338
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	32.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	32.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

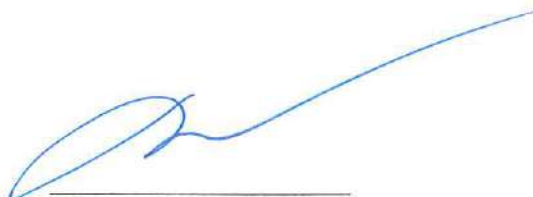
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		37.204.354.345	13.831.217.017
I. Vốn chủ sở hữu	410		37.204.354.345	13.831.217.017
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.10	90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.10	2.138.159.084	2.138.159.084
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.10	(55.008.804.739)	(78.381.942.067)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(78.381.942.067)	(78.381.942.067)
* - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		23.373.137.328	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		38.711.127.117	19.316.217.090

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2026



Võ Thị Kiều Loan
Kế toán trưởng/Người lập



Lê Hoàng Anh Khoa
Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

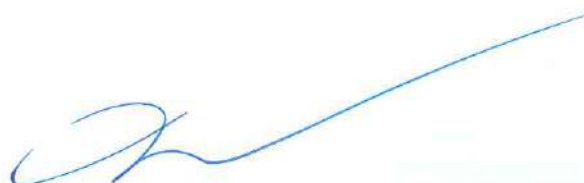
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	47.915.200.000	691.200.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		47.915.200.000	691.200.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16.985.146.460	266.152.584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.930.053.540	425.047.416
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.501.163	309.426
7. Chi phí tài chính	22		5.868.493	189.000.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.868.493	189.000.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	1.209.151.787	241.889.156
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.720.534.423	(5.532.314)
11. Thu nhập khác	31		-	1.754.003.997
12. Chi phí khác	32	VI.5	179.990.511	279.208.464
13. Lợi nhuận khác	40		(179.990.511)	1.474.795.533
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.540.543.912	1.469.263.219
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.6	6.167.406.584	404.853.360
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.373.137.328	1.064.409.859
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	2.595	118
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	2.595	118

Võ Thị Kiều Loan
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Lê Hoàng Anh Khoa
Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.540.543.912	1.469.263.219
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5	22.179.382	266.152.584
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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	VI.1, VI.2, VI.3	(30.842.534.085)	(309.426)
- Chi phí lãi vay	06		5.868.493	189.000.000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.273.942.298)	1.924.106.377
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(38.559.703.120)	272.321.169
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(3.993.397.996)	2.095.691.943
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(21.682.210)	1.745.046
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(189.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.6	(6.558.104.382)	(10.000.000)
- 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		(50.406.830.006)	4.094.864.535
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.1	47.800.000.000	-
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	VI.3	5.501.163	309.426
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		47.805.501.163	309.426

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

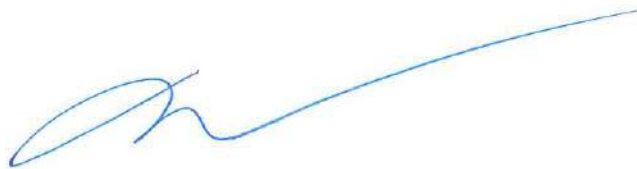
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.9	400.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(1.800.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		400.000.000	(1.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.201.328.843)	2.295.173.961
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.310.452.840	15.278.879
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	109.123.997	2.310.452.840

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2026



Võ Thị Kiều Loan
Kế toán trưởng/Người lập



Lê Hoàng Anh Khoa
Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là: dịch vụ cho thuê tài sản, kinh doanh bất động sản.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 01 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 02 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và 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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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 chỉ có tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản 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 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.
- 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định hữu hình là thiết bị, dụng cụ quản lý đã khấu hao hết.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê 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 giá trị hao mòn 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 khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
Nhà	25

6. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. 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 và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

9. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

10. 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.

11. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

13. 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 hình thức pháp lý.

14. Báo cáo theo 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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

1. Tiền

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Cửu Long Xanh (*)	38.512.469.120	-	-	-
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng	13.500.000	-	-	-
Cộng	38.525.969.120	-	-	-

(*) Ngày 15 tháng 4 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Cửu Long Xanh ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Vina Phú Mỹ. Ngày 30 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Cửu Long Xanh đã ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc này.

3. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí dịch vụ thuê văn phòng.

4. Tài sản cố định hữu hình

Thiết bị, dụng cụ quản lý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

5. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.145.390.000	6.653.814.468	20.799.204.468
Thanh lý, nhượng bán	(14.145.390.000)	(6.653.814.468)	(20.799.204.468)
Số cuối năm	-	-	-
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	3.814.058.008	3.814.058.008
Khấu hao trong năm	-	22.179.382	22.179.382
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.836.237.390)	(3.836.237.390)
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.145.390.000	2.839.756.460	16.985.146.460
Số cuối năm	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	13.208.450	3.465.806.723	(3.479.015.173)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	399.534.279	6.167.406.584	(6.558.104.382)	8.836.481
Thuế thu nhập cá nhân	5.265.388	36.866.940	(29.485.268)	12.647.060
Các loại thuế khác	-	93.432.053	(93.432.053)	-
Cộng	418.008.117	9.763.512.300	(10.160.036.876)	21.483.541

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Chuyển nhượng bất động sản đầu tư 10%
- Cho thuê mặt bằng, thủ tục phí 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.540.543.912	1.469.263.219
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	179.990.511	555.003.581
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	29.720.534.423	2.024.266.800
Trong đó:		
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(1.116.498.499)	2.024.266.800
Thu nhập chuyển nhượng BĐS	30.837.032.922	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.167.406.584	404.853.360

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

7. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	5.868.493	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	94.000.000	35.000.000
Cộng	99.868.493	35.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	118.400	118.400
Bà Nguyễn Bùi Minh Xuân – Nhận đặt cọc bán bất động sản đầu tư	-	4.000.000.000
Cộng	118.400	4.000.118.400

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

9. Vay ngắn hạn

Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Cửu Long Xanh để bổ sung kinh phí hoạt động với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm:

Số đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh	400.000.000
Số cuối năm	400.000.000

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

10. Vốn chủ sở hữu

10a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.446.351.926)	12.766.807.158
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	1.064.409.859	1.064.409.859
Số dư cuối năm trước	90.075.000.000	2.138.159.084	(78.381.942.067)	13.831.217.017
Số dư đầu năm nay	90.075.000.000	2.138.159.084	(78.381.942.067)	13.831.217.017
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	23.373.137.328	23.373.137.328
Số dư cuối năm nay	90.075.000.000	2.138.159.084	(55.008.804.739)	37.204.354.345

10b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Bùi Đức Mạnh	-	4.051.000.000
Ông Lê Linh Quân	-	4.483.000.000
Ông Vũ Đình Cương	-	4.400.000.000
Ông Võ Thanh Vinh	-	4.460.000.000
Ông Bùi Tiến Dũng	4.450.000.000	-
Bà Dương Thị Minh Ngọc	6.800.660.000	-
Ông KA SEN MOLOM	4.432.000.000	-
Bà Lý Huỳnh Kiều Trang	4.458.710.000	-
Ông Lương Chí Thành	4.429.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Ân	4.419.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	4.483.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như	4.111.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	4.402.000.000	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Ngô Đức Long	4.490.000.000	-
Ông Trịnh Trung Hiệp	4.400.000.000	-
Bà Tô Mỹ Yên	4.400.000.000	-
Bà Đào Thanh My	4.452.000.000	-
Bà Đỗ Thị Anh Thư	4.460.000.000	-
Các cổ đông khác	25.887.630.000	72.681.000.000
Cộng	90.075.000.000	90.075.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ thực góp từ các cổ đông là 90.075.000.000 VND, tuy nhiên vốn điều lệ đăng ký trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 150.000.000.000 đồng. Công ty đã làm thủ tục đăng ký điều chỉnh vốn điều lệ trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đã được Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi lần thứ 17, ngày 06 tháng 3 năm 2026 ghi nhận vốn điều lệ của Công ty là 90.075.000.000 VND.

Ngoài ra, ngày 14 tháng 11 năm 2025 theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chào bán cổ phần riêng lẻ, theo đó Công ty sẽ chào bán 40.418.666 cổ phần tương đương 404.186.660.000 VND cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

10c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

11. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Công ty Cổ phần Xây dựng điện Vneco 8	89.877.346	89.877.346	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	13.624.588	13.624.588	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH Máy tính & Truyền thông	1.770.000	1.770.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Ông Lê Thất Hậu (Sửa phần mềm kế toán)	1.500.000	1.500.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Ông Đặng Thanh Sơn	450.000	450.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Bảo Minh Sài Gòn-Phòng Khai Thác BH số 1	896.000	896.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty TNHH SX TM XNK Thiên Đức	18.000.000	18.000.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH Cơ khí - XD - SX Phụng Hoàng	29.999.864	29.999.864	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty Cổ phần Kết cấu Thép Thành Long Vi Ne Co	5.945.985.689	5.945.985.689	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH Cơ Khí Ông Sáu	300.022	300.022	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Chủ thuê Khách sạn Green Mê ca – Ông Bùi Bằng Đoàn	3.469.000	3.469.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Ông Đỗ Mạnh Hùng	6.140.157.899	6.140.157.899	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH Hải Vân Sơn	5.037.311.951	5.037.311.951	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Các đối tượng khác (lao động đã nghỉ việc)	238.166.693	238.166.693	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty Cổ phần TM Tư vấn Tân Cơ	279.805.341	279.805.341	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	309.481.060	309.481.060	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
DNTN TM Sơn Quốc	14.287.788	14.287.788	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH XD và TM Thành Đức	93.545.500	93.545.500	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH Khanh Lê	384.000.000	384.000.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh	83.978.000	83.978.000	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Ông Đoàn Văn Hợi	38.602.547	38.602.547	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Ông Nguyễn Gia Quang	72.273.052	72.273.052	Nợ quá lâu không thể thu hồi được
Cộng	18.797.482.340	18.797.482.340	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê bất động sản	115.200.000	691.200.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	47.800.000.000	-
Cộng	47.915.200.000	691.200.000

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ cho thuê bất động sản	22.179.382	266.152.584
Giá trị còn lại bất động sản đầu tư chuyển nhượng	16.962.967.078	-
Cộng	16.985.146.460	266.152.584

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	431.438.905	209.215.347
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.634.849	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(158.135.627)
Chi phí dịch vụ kế toán, tư vấn, pháp lý	464.332.400	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	305.261.633	137.818.747
Các chi phí khác	484.000	49.990.689
Cộng	1.209.151.787	241.889.156

5. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	171.310.687	-
Các khoản chi phí khác	8.679.824	279.208.464
Cộng	179.990.511	279.208.464

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.373.137.328	1.064.409.859
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	23.373.137.328	1.064.409.859
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	9.007.500	9.007.500
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.595	118

6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.634.849	-
Chi phí nhân công	431.438.905	209.215.347
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.179.382	266.152.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	769.594.033	137.818.747
Chi phí khác	3.484.000	42.377.984
Cộng	1.231.331.169	655.564.662



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO

Địa chỉ: Tầng 19, P.1901 Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành (Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Năm nay	Năm trước
Ban điều hành	130.115.752	190.055.347
Ban kiểm soát	8.000.001	31.999.999
Hội đồng quản trị	283.333.332	-
Cộng	421.449.085	222.055.346

2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là cho thuê bất động sản đầu tư và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Võ Thị Kiều Loan
Kế toán trưởng/Người lập

Lê Hoàng Anh Khoa
Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO**
Số: 49../2026/CV-MC

(V.v: Bổ sung thông tin Báo cáo tài chính
năm 2025)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã phát hành Báo cáo kiểm toán số 1.0298/26/TC-AC ngày 15 tháng 3 năm 2026 về việc kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("**Báo Cáo Tài Chính Năm 2025**") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê Ca Vneco.

Qua quá trình rà soát lại Báo Cáo Tài Chính Năm 2025 đã được kiểm toán, chúng tôi nhận thấy thông tin về thu nhập của Hội đồng quản trị, Giám đốc và Ban Kiểm soát cần bổ sung chi tiết thù lao của từng thành viên.

Vì vậy, bằng công văn này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê Ca Vneco đề nghị Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C xác nhận việc bổ sung thông tin sau đây vào Báo Cáo Tài Chính Năm 2025:

1. Chỉ tiêu VII - NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (trang 24)

Thông tin đã công bố:

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Năm nay	Năm trước
Ban điều hành	130.115.752	190.055.347
Ban kiểm soát	8.000.001	31.999.999
Hội đồng quản trị	283.333.332	-
Cộng	421.449.085	222.055.346

Thông tin bổ sung:

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay			
Ông Trương Thái Bình – Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025)	-	94.444.444	94.444.444
Bà Trần Thị Minh Hiền – Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025, miễn nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025)	-	38.888.889	38.888.889
Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2025)	-	94.444.444	94.444.444
Bà Nguyễn Thị Hoàng Khuyên – Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2025)	-	55.555.555	55.555.555
Bà Nguyễn Thị Loan – Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2025)	-	2.333.334	2.333.334
Bà Nguyễn Thị Băng Tâm – Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2025)	-	2.333.334	2.333.334
Bà Nguyễn Thanh Thùy Hương – Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2025)	-	3.333.333	3.333.333
Ông Lê Hồng Quân – Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2025)	6.666.667	-	6.666.667
Ông Lê Hoàng Anh Khoa – Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025)	117.893.529	-	117.893.529
Bà Lưu Thị Thanh Trúc – Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 11 tháng 02 năm 2025)	5.555.556	-	5.555.556
Cộng	130.115.752	291.333.333	421.449.085

Năm trước

Ông Lê Hồng Quân – Giám đốc	4.301.076	-	4.301.076
Ông Dương Văn Hoài – Giám đốc	110.198.710	-	110.198.710
Bà Lưu Thị Thanh Trúc – Kế toán trưởng	75.555.561	-	75.555.561
Bà Nguyễn Thị Loan – Ban kiểm soát	-	9.333.333	9.333.333
Bà Nguyễn Thị Băng Tâm – Ban kiểm soát	-	9.333.333	9.333.333
Bà Nguyễn Thanh Thùy Hương – Ban kiểm soát	-	10.000.000	10.000.000
Bà Phạm Thu Hiền – Ban Kiểm soát	-	3.333.333	3.333.333
Cộng	190.055.347	31.999.999	222.055.346

Rất mong nhận được sự phản hồi sớm từ Quý Công ty.

Trân trọng cảm ơn,



Lê Hoàng Anh Khoa
Giám đốc



Xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chúng tôi xác nhận các thông tin bổ sung trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê Ca Vneco như nội dung nêu trên là phù hợp.



Nguyễn Minh Trí
Thành viên Ban Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026