



Member of MSI Global Alliance

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026



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

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08 - 08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 09
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 40



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 841.000.000.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 454.071.610.000 VND

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

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bán buôn khác.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

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

Tên	Địa chỉ
Khách sạn Du lịch Điện lực	5/11 Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu., TP. HCM.
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai	Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM.
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội (hạch toán độc lập)	Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Ninh Thuận	142/2/7 Trịnh Hoài Đức, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hoà.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Mai Văn Toàn	Chủ tịch
Ông	Trần Ngọc Thắng	Thành viên
Ông	Vũ Xuân Lai	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Trọng Lâm	Trưởng Ban
Bà	Trần Thị Mỹ Kiều	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Phương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Hoàng Huy Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/04/2026
Ông	Vũ Xuân Lai	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/04/2026
Ông	Trần Ngọc Thắng	Giám đốc Chi nhánh Hà Nội	

Kế toán trưởng

Bà	Lã Thị Vương Quý
----	------------------

Đại diện pháp luật

Ông	Hoàng Huy Hùng
-----	----------------

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

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các tiêu chuẩn cần tuân thủ.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc



Số: ...768.../BCKT-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực, được lập ngày 25/08/2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực tại ngày 30/06/2026, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán
và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc

Võ Thị Mỹ Hương

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2018-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		838.670.082.251	848.131.703.330
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	43.107.334.865	863.371.127
Tiền	111		43.107.334.865	863.371.127
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	728.334.905.255	766.668.321.321
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		796.312.950.911	796.312.950.911
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(67.978.045.656)	(29.644.629.590)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41.945.569.235	39.783.154.438
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.818.635.859	9.245.583.859
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	25.848.155.948	25.750.795.468
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	122.983.920.236	122.491.917.919
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.7	(137.849.677.605)	(137.849.677.605)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.6	20.144.534.797	20.144.534.797
IV. Hàng tồn kho	140		15.760.513.212	29.004.465.788
Hàng tồn kho	141	V.8	15.760.513.212	29.004.465.788
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.521.759.684	11.812.390.656
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			973.148
Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.003.053.669	10.292.711.493
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17	1.518.706.015	1.518.706.015
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		311.907.957.129	312.948.177.111
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		92.064.845.364	92.064.845.364
Phải thu dài hạn khác	215	V.5	92.064.845.364	92.064.845.364
II. Tài sản cố định	220		49.753.886.702	50.542.367.060
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.835.559.568	6.991.337.316
- Nguyên giá	222		18.864.769.981	18.864.769.981
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.029.210.413)	(11.873.432.665)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	42.918.327.134	43.551.029.744
- Nguyên giá	228		56.374.580.642	56.374.580.642
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13.456.253.508)	(12.823.550.898)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	12.815.270.729	13.067.010.353
- Nguyên giá	241		23.545.360.562	23.545.360.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(10.730.089.833)	(10.478.350.209)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	154.273.954.334	154.273.954.334
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		154.273.954.334	154.273.954.334
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	3.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		3.000.000.000	3.000.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1.150.578.039.380	1.161.079.880.441

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		935.618.635.301	914.387.988.801
I. Nợ ngắn hạn	310		864.098.207.188	842.867.560.688
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	7.481.946.437	7.517.099.289
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	44.025.902.978	28.844.983.478
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	7.273.225.518	7.289.582.418
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	25.776.051.609	27.881.984.940
Phải trả người lao động	315		2.268.901.643	2.499.734.080
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	81.364.480.408	79.423.614.906
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	599.605.100.838	593.069.163.820
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	96.093.656.167	96.132.456.167
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		208.941.590	208.941.590
II. Nợ dài hạn	330		71.520.428.113	71.520.428.113
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	71.520.428.113	71.520.428.113
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	214.959.404.079	246.691.891.640
Vốn góp của chủ sở hữu	411		454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		454.071.610.000	454.071.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn	412		1.000.000.000	1.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.773.035.995	2.773.035.995
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(242.885.241.916)	(211.152.754.355)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(211.152.754.355)	(86.643.854.937)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(31.732.487.561)	(124.508.899.418)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.150.578.039.380	1.161.079.880.441

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	29.780.009.537	580.022.855
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		29.780.009.537	580.022.855
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	14.512.111.652	1.017.948.907
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.267.897.885	(437.926.052)
Lãi / lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	668.085.794	653.156.912
Chi phí tài chính	23	VI.5	40.278.457.626	70.513.132.239
- Trong đó: chi phí đi vay	24		1.945.041.560	64.584.206.321
Chi phí bán hàng	25			
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.401.722.199	2.703.836.403
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27			
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)+27}	30		(26.744.196.146)	(73.001.737.782)
Thu nhập khác	31	VI.6	32.000	3.168.448
Chi phí khác	32	VI.7	2.965.992.619	3.866.497.883
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.965.960.619)	(3.863.329.435)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(29.710.156.765)	(76.865.067.217)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.022.330.796	191.739.104
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(31.732.487.561)	(77.056.806.321)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(31.732.487.561)	(77.056.806.321)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	(699)	(1.697)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(29.710.156.765)	(76.865.067.217)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.040.219.982	1.040.219.982
- Các khoản dự phòng	03		38.333.416.066	5.928.925.918
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(564.851)	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(651.281.302)	(652.981.295)
- Chi phí đi vay	06		1.945.041.560	64.584.206.321
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.956.674.690	(5.964.696.291)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		127.243.027	417.804.638
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		13.243.952.576	
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		19.356.043.128	16.009.810.387
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		973.148	
- Chi phí đi vay đã trả	14		(15.281.288)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.022.330.796)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		41.647.274.485	10.462.918.754
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(11.302.778.591)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		651.281.302	652.981.295
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		651.281.302	(10.649.797.296)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33			
Tiền trả nợ gốc vay	34		(38.800.000)	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.356.900)	(8.127.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(55.156.900)	(8.127.300)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		42.243.398.887	(195.005.842)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	863.371.127	278.523.477
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		564.851	
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	43.107.334.865	83.517.635

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

HOÀNG HUY HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 841.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 454.071.610.000 VND

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

Tổng số nhân viên tại ngày 30/06/2026 : 9 người.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bán buôn khác.

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

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

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

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

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

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính 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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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.

Tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tồn

3. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Tài sản cố định hữu hình, Tài sản cố định vô hình, Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	50	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12	năm

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Quyền sử dụng đất là tiền thuê đất Công ty trả một lần cho nhiều năm và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất thuê được khấu hao theo thời hạn thuê đất (Từ 44 - 46 năm).

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 đến 08 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ tổn thất suy giảm giá trị.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, dự phòng tổn thất được lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các kỳ sau, nếu mức tổn thất cần trích lập thấp hơn số dự phòng đã lập, phần chênh lệch được hoàn nhập và ghi nhận vào thu nhập trong kỳ. Số hoàn nhập không vượt quá số đã trích lập trước đó.

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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Quyền sử dụng đất	Lâu dài
Nhà	10 - 50 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính.

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

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

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

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

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

8. Phải trả người bán

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

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

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

10. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

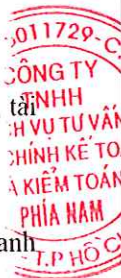
Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

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

12. Chi phí đi vay

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

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



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

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành. Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

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

14. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

- 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

Thu nhập khác

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

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

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

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

16. Chi phí tài chính

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

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo bộ phận

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

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

21. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Báo cáo tình hình tài chính được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tình hình tài chính của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty gồm:
 - + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
 - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
 - + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
 - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

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

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:
 - + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
 - + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
 - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
 - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.



V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	12.626.951	127.371.777
- Tiền gửi không kỳ hạn	43.094.707.914	735.999.350
+ Tiền gửi (VND)	43.092.226.684	729.272.696
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tân Định	43.033.111.753	668.672.418
Ngân hàng khác	59.114.931	60.600.278
+ Tiền gửi (USD)	2.481.230	6.726.654
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.481.230	6.726.654
- Tiền đang chuyển		
- Tương đương tiền		
Cộng	43.107.334.865	863.371.127

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn						
- Các khoản đầu tư khác (*)	796.312.950.911	728.334.905.255	67.978.045.656	796.312.950.911	766.668.321.321	29.644.629.590
Cộng	796.312.950.911	728.334.905.255	67.978.045.656	796.312.950.911	766.668.321.321	29.644.629.590

(*) Ghi chú:

(*) Các khoản đầu tư khác bao gồm :

- Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông Cuối kỳ 766.668.321.321 Đầu năm 766.668.321.321
Phải thu theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn số 11/2015/PIST-ECPAY/UTQLV ngày 05/09/2015 và Phụ lục số PL 01A.2020/ECINVEST-ECPAY/UTQLV ngày 06/09/2020. Thời hạn hợp đồng / phụ lục 05 năm, lợi tức ủy thác sẽ được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền. Tại ngày 30/06/2026, khoản đầu tư này đã được trích lập dự phòng đầu tư với số tiền 38.333.416.066 VND.

- Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông 29.644.629.590 29.644.629.590
Phải thu theo Hợp đồng đại lý Thu hộ tiền điện ứng trước số 01-2018/HĐTH/ECPAY-ECINVEST ngày 14/06/2018 và Phụ lục 06/PLHĐ/ECPAY-ECINVEST ngày 05/05/2021. Thời hạn hợp đồng 03 năm, Tỷ lệ chiết khấu được ghi cụ thể cho từng Phụ lục hợp đồng tương ứng với từng lần chuyển tiền. Tại ngày 30/06/2026, khoản đầu tư này đã được trích lập dự phòng đầu tư với số tiền 29.644.629.590 VND.

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào các đơn vị khác	3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (Sở hữu 2% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 17,4% vốn thực góp) (*)	3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000	
Cộng	3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000	

Ghi chú:

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312347663 đăng ký lần đầu ngày 01/07/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 06/09/2024 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần TMDV Xuất nhập khẩu và Du lịch Cuộc Sống Việt 7.000.000.000 đồng, chiếm 100% vốn điều lệ.

(*) Không có thông tin

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
3.1. Ngắn hạn	5.548.155.061	2.222.347.590	3.975.103.061	2.222.347.590
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình 585	534.620.500	534.620.500	534.620.500	534.620.500
Công ty TNHH Khách sạn Đại Nam Sài Gòn	2.480.000.000		900.000.000	
Các đối tượng khác	2.533.534.561	1.687.727.090	2.540.482.561	1.687.727.090
3.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5.270.480.798	5.262.480.798	5.270.480.798	5.262.480.798
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn thông	3.323.576.876	3.315.576.876	3.323.576.876	3.315.576.876
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	290.462.159	290.462.159	290.462.159	290.462.159
Công Ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	1.210.222.008	1.210.222.008	1.210.222.008	1.210.222.008
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	262.538.340	262.538.340	262.538.340	262.538.340
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	183.681.415	183.681.415	183.681.415	183.681.415
Cộng	10.818.635.859	7.484.828.388	9.245.583.859	7.484.828.388

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
4.1. Ngắn hạn	9.057.545.374	8.547.115.181	8.960.184.894	8.547.115.181
Huỳnh Phước Gia	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu)	1.400.202.492	1.400.202.492	1.400.202.492	1.400.202.492
Công ty Cổ phần Du Lịch Mekong Leisure	3.186.719.121	3.186.719.121	3.186.719.121	3.186.719.121
Công ty Cổ phần Hàng không Lữ hành Việt Nam	57.923.149	-	57.923.149	-
Các đối tượng khác	2.412.700.612	1.960.193.568	2.315.340.132	1.960.193.568
4.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	16.790.610.574	12.016.850.572	16.790.610.574	12.016.850.572
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	16.790.610.574	12.016.850.572	16.790.610.574	12.016.850.572
Cộng	25.848.155.948	20.563.965.753	25.750.795.468	20.563.965.753

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động (*)	22.766.496.236	18.995.914.259	22.487.758.236	18.995.914.259
- Ký cược, ký quỹ	192.500.000		192.500.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	100.018.806.200	90.804.969.205	99.805.541.883	90.804.969.205
- Phải trả khác	6.117.800		6.117.800	
Cộng	122.983.920.236	109.800.883.464	122.491.917.919	109.800.883.464

5.2. Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ dài hạn	102.512.000	102.512.000
- Phải thu dài hạn khác (***)	91.962.333.364	91.962.333.364

Cộng	92.064.845.364	92.064.845.364
-------------	-----------------------	-----------------------

Ghi chú :

	Cuối kỳ	Đầu năm
(*) Phải thu của người lao động tại ngày 30/06/2026 bao gồm :		
Ông Phùng Hoài Ngọc	18.995.914.259	18.995.914.259
Ông Hoàng Huy Hùng	751.631.600	470.000.000
Bà Lã Thị Vương Quý	640.430	9.640.474
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	1.476.374.966	1.471.128.441
Nhân viên khác	1.541.934.981	1.541.075.062
Cộng	22.766.496.236	22.487.758.236
(**) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 30/06/2026 bao gồm :		
Ông Trương Văn Huy	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH TMDV PTN	4.667.748.865	4.667.424.865
Công ty TNHH Nam Long	628.037.690	628.037.690
Công ty CP Giải pháp thanh toán điện lực và Viễn Thông	77.672.326.974	77.672.326.974
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội	5.509.726.027	5.509.726.027
Công ty TNHH Kinh Doanh và Thương Mại Thịnh Phát	267.142.466	267.142.466
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	20.042.875	20.042.875
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	373.403.700	155.119.383
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Điện lực Hà Nội	6.499.630.000	6.499.630.000
Phải thu chi phí quỹ bảo trì	2.736.303.277	2.736.303.277
Chi hộ Chung cư Peridot	238.855.047	238.855.047
Phải thu các đối tượng khác	405.589.279	410.933.279
Cộng	100.018.806.200	99.805.541.883
(***) Phải thu dài hạn khác tại ngày 30/06/2026 bao gồm:		
Ban Quản lý kinh tế Phú Quốc	12.772.280.000	12.772.280.000
HTX Nuôi trồng thủy sản Hà Quang	29.308.601.421	29.308.601.421
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát (a)	45.131.451.943	45.131.451.943
Công ty CP Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh	750.000.000	750.000.000
HTX Nông nghiệp Bến Thành	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Tiến Hiệp Phát	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	91.962.333.364	91.962.333.364
(a) Hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư số 10/HĐCNCP/PIST-TPAI ngày 15/12/2015 (Công viên nước Cần Thơ)		

6. TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho		20.144.534.797		20.144.534.797
Cộng		20.144.534.797		20.144.534.797

7 . NỢ XẤU

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	142.649.423.694	4.799.746.089	142.649.423.694	4.799.746.089
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	7.484.828.388		7.484.828.388	
+ Phải thu khác	90.804.969.205		90.804.969.205	
+ Trả trước cho người bán	25.363.711.842	4.799.746.089	25.363.711.842	4.799.746.089
+ Tạm ứng	18.995.914.259		18.995.914.259	
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn				
Cộng	142.649.423.694	4.799.746.089	142.649.423.694	4.799.746.089

8 . HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng hóa bất động sản (*)	15.760.513.212		29.004.465.788	
Cộng	15.760.513.212		29.004.465.788	

Ghi chú:

- Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu : phân bổ trực tiếp vào sản phẩm
- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... : không có
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 15.760.513.212 VND
- Lý do trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho : không có

- (*) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực được phê duyệt theo Nghị Quyết số 106/NQ-PIST-HĐQT ngày 27/12/2013 của Hội đồng quản trị với tổng mức đầu tư là 153,505 tỷ VND. Tại thời điểm 30/06/2026 tồn kho 06 căn hộ và 01 sản thương mại được thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

9 . TÀI SẢN DỮ DANG DÀI HẠN

Xây dựng cơ bản dở dang

Chỉ tiêu	Cuối kỳ	Đầu năm
Mua sắm TSCĐ		
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 Củ Chi	5.640.301.337	5.640.301.337
Dự án làng nghề hoa- cây cảnh-cá kiểng huyện Củ Chi	2.988.269.091	2.988.269.091
Dự án khách sạn Điện Lực Phan Rang-Ninh Thuận	23.596.270.522	23.596.270.522
Nhà máy điện mặt trời xã Cam Phước Tây-Nha Trang	376.471.081	376.471.081
Nhà máy điện mặt trời xã Phước Hữu-tỉnh Ninh Thuận	19.546.639	19.546.639
Dự án Thiên Đường nước Cần Thơ	20.119.836.686	20.119.836.686
Cải tạo nâng cấp Khách sạn Vũng Tàu	68.557.706.757	68.557.706.757
Nâng cấp cải tạo tài sản cố định		
Cộng	154.273.954.334	154.273.954.334

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	15.577.774.510	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		18.864.769.981
Số tăng trong kỳ						
Số giảm trong kỳ						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
Số dư cuối kỳ	15.577.774.510	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		18.864.769.981
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	8.586.437.194	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		11.873.432.665
Số tăng trong kỳ	155.777.748					155.777.748
- Khấu hao trong kỳ	155.777.748					155.777.748
Số giảm trong kỳ						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
Số dư cuối kỳ	8.742.214.942	535.988.000	2.273.209.832	477.797.639		12.029.210.413
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	6.991.337.316					6.991.337.316
Tại ngày cuối kỳ	6.835.559.568					6.835.559.568

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

6.835.559.614 VND

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

3.286.995.471 VND

- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý / nhượng bán / chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên :

Tên tài sản	Đầu năm			Cuối kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà nghỉ 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu, TP. HCM	15.577.774.510	8.586.437.151	6.991.337.360	15.577.774.510	8.742.214.896	6.835.559.614

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm máy tính	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	55.888.730.642			485.850.000			56.374.580.642
Số tăng trong kỳ							
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ							
- Tăng khác							
Số giảm trong kỳ							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	55.888.730.642			485.850.000			56.374.580.642
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	12.337.700.898			485.850.000			12.823.550.898
Số tăng trong kỳ	632.702.610						632.702.610
- Khấu hao trong kỳ	632.702.610						632.702.610
- Tăng khác							
Số giảm trong kỳ							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	12.970.403.508			485.850.000			13.456.253.508
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	43.551.029.744						43.551.029.744
Tại ngày cuối kỳ	42.918.327.134						42.918.327.134

Ghi chú:

- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu và đã thanh lý / nhượng bán / chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên;

Tên tài sản	Đầu năm			Cuối kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất (CT02710)	28.000.000.000	4.598.708.825	23.401.291.175	28.000.000.000	4.598.708.825	23.401.291.175
Quyền sử dụng đất (AP574908)	23.988.710.206	4.497.716.408	19.490.993.798	23.988.710.206	4.767.799.460	19.220.910.746
Quyền sử dụng đất (CI843020)	42.523.488.000	7.566.456.900	34.957.031.100	42.523.488.000	8.020.444.314	34.503.043.686

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

42.918.327.134 VND

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

485.850.000 VND

- Thay đổi phương pháp khấu hao : không có

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không có

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	23.545.360.562			23.545.360.562
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	9.561.124.108			9.561.124.108
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.984.236.454			13.984.236.454
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	10.478.350.209	251.739.624		10.730.089.833
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	7.271.998.741	149.409.258		7.421.407.999
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.206.351.468	102.330.366		3.308.681.834
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	13.067.010.353	(251.739.624)		12.815.270.729
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	2.289.125.367	(149.409.258)		2.139.716.109
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.777.884.986	(102.330.366)		10.675.554.620
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 10.675.554.620 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : không có
- Thuyết minh chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu và đã thanh lý / nhượng bán trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên:

Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cao ốc số 5 Nguyễn Siêu	9.561.124.108	7.421.407.999	2.139.716.109
Nhà 25 Tăng Bạt Hồ	10.233.036.454	3.308.681.834	6.924.354.620
Quyền sử dụng đất Nhà 25 Tăng Bạt Hồ	3.751.200.000		3.751.200.000

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không có

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13.1. Ngắn hạn

Khoản mục	Cuối kỳ	Trong kỳ		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở	31.757.366.167			31.757.366.167
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	48.690.090.000			48.690.090.000
Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11	15.646.200.000		38.800.000	15.685.000.000
Cộng	96.093.656.167		38.800.000	96.132.456.167

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng số 26/2020/HĐTDHMDP-PN ngày 08/10/2020	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở	Tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân	Theo từng giấy nhận nợ	31.757.366.167	Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng đại lý.
Hợp đồng tín dụng hạn mức số CBSG.DN.27250621 ngày 05/07/2021	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	48.690.090.000	Nhà và quyền sử dụng đất, tài sản của công ty
Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV- 202000242 ngày 06/08/2020	Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	15.646.200.000	Hợp đồng tiền gửi
Cộng				96.093.656.167	



13.2. Dài hạn

Khoản mục	Cuối kỳ	Trong kỳ		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*)	71.520.428.113			71.520.428.113
Cộng	71.520.428.113			71.520.428.113

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

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

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

13.3. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán :

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay	167.614.084.280	81.364.480.408	96.132.456.167	79.419.438.848
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở	31.757.366.167	18.725.315.647	31.757.366.167	16.780.274.087
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn	120.210.518.113	62.639.164.761	48.690.090.000	62.639.164.761
Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11	15.646.200.000		15.685.000.000	
Cộng	167.614.084.280	81.364.480.408	96.132.456.167	79.419.438.848

Ghi chú: Lý do chưa thanh toán : Hiện Công ty chưa tìm được nguồn tài chính để thanh toán đúng hạn các khoản nợ này.



14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
14.1. Ngắn hạn	2.998.334.364	3.033.487.216
Các đối tượng khác	2.998.334.364	3.033.487.216
14.2. Phải trả người bán là các bên liên quan	4.483.612.073	4.483.612.073
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	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
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	565.800.000	565.800.000
Cộng	7.481.946.437	7.517.099.289

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
15.1. Ngắn hạn	18.915.942.976	3.735.023.476
Ông Đào Hải Mạnh	14.600.000.000	
Nhận đặt cọc mua căn hộ chung cư Peridot	3.242.140.083	3.242.140.083
Các đối tượng khác	1.073.802.893	492.883.393
15.2. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	25.109.960.002	25.109.960.002
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	19.759.200.000	19.759.200.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	4.570.760.002	4.570.760.002
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	780.000.000	780.000.000
Cộng	44.025.902.978	28.844.983.478

16 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2010	805.773.038	810.846.638
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2016	6.467.452.480	6.478.735.780
Cộng	7.273.225.518	7.289.582.418

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Khoản mục	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
17.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	124.207.222	157.004.110	243.499.848	37.711.484
Thuế thu nhập doanh nghiệp	402.715.152	2.022.330.796	2.022.330.796	402.715.152
Thuế thu nhập cá nhân	225.639.383	13.406.716	24.445.626	214.600.473
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	23.313.070.501	10.692.387	2.674.256.122	20.649.506.766
Thuế khác	3.816.352.682	2.002.496.207	1.347.331.155	4.471.517.734
Cộng	27.881.984.940	4.205.930.216	6.311.863.547	25.776.051.609
17.2. Thuế và các khoản phải thu				
Ngắn hạn				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	516.650.927			516.650.927
Thuế thu nhập cá nhân	2.055.088			2.055.088
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.000.000.000			1.000.000.000
Cộng	1.518.706.015			1.518.706.015

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	81.364.480.408	79.419.438.848
- Các khoản khác		4.176.058
Cộng	81.364.480.408	79.423.614.906

Ghi chú

(*) Chi phí lãi vay phải trả tại ngày 30/06/2026 bao gồm :	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở	18.725.315.647	16.780.274.087
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chí nhánh Bắc Sài Gòn	62.639.164.761	62.639.164.761
Cộng	81.364.480.408	79.419.438.848

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	86.133.220	93.667.940
- BHXH, BHYT, BHTN	18.500.160	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	598.459.467.458	591.934.495.880
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.041.000.000	1.041.000.000
Cộng	599.605.100.838	593.069.163.820

(*) Các khoản phải trả phải nộp khác tại ngày 30/06/2026 bao gồm :		
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	46.971.350.815	46.971.350.815
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông	49.283.890	49.283.890
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	434.727.296.294	434.727.296.294
Cổ đông góp vốn đợt 3 và 4	4.819.995.690	4.819.995.690
Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridot do khách hàng	2.682.749.864	2.682.749.864
Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam-TNHH	3.101.855.215	3.101.855.215
Ông Trần Ngọc Thắng	2.650.000.000	2.650.000.000
Ông Hoàng Huy Hùng	842.000.000	842.000.000
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	10.636.870.672	10.636.870.672
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	42.299.692.798	42.299.692.798
Bà Lê Thị Phương Liên (đặt cọc mua cổ phần)	36.450.000.000	36.450.000.000
Ông Vũ Xuân Lai	50.000.000	1.110.000.000
Ông Đào Hải Mạnh	7.000.000.000	
Ông Phùng Hoài Ngọc	60.000.000	60.000.000
Thủ lao HĐQT	4.419.999.860	4.299.999.872
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	203.000.000	203.000.000
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	246.079.936	120.804.455
Các đối tượng khác	1.249.292.424	909.596.315
Cộng	598.459.467.458	591.934.495.880

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	454.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	(86.643.854.937)	371.200.791.058
- Tăng vốn trong kỳ trước					
- Lãi trong kỳ trước					
- Tăng khác					
- Phân phối lợi nhuận					
- Lỗ trong kỳ trước				(77.056.806.321)	(77.056.806.321)
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ trước	454.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	(163.700.661.258)	294.143.984.737
Số dư đầu năm nay	454.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	(211.152.754.355)	246.691.891.640
- Tăng vốn trong kỳ này					
- Lãi trong kỳ này					
- Tăng khác					
- Phân phối lợi nhuận					
- Lỗ trong kỳ này				(31.732.487.561)	(31.732.487.561)
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ này	454.071.610.000	1.000.000.000	2.773.035.995	(242.885.241.916)	214.959.404.079



20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác (*)	100%	454.071.610.000	100%	454.071.610.000
Cộng		454.071.610.000		454.071.610.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ : không có
- Số lượng cổ phiếu quỹ : không có

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	454.071.610.000	454.071.610.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	454.071.610.000	454.071.610.000

- Cổ tức lợi nhuận đã chia

20.4. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.407.161	45.407.161
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu phổ thông	45.407.161	45.407.161

- + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)

+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu phổ thông	45.407.161	45.407.161
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

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

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

21.1. Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp

Tài sản	Kỳ hạn	Nguyên giá	Đối tượng nhận thế chấp
Nhà nghỉ 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu, TP. HCM	120 tháng	15.577.774.510	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn
Nhà 25 Tăng Bạt Hổ	120 tháng	10.233.036.454	
Quyền sử dụng đất Nhà 25 Tăng Bạt Hổ	120 tháng	3.751.200.000	

21.2. Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu năm
- USD	100,00	242,82

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	26.083.900.991	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.696.108.546	580.022.855
Cộng	29.780.009.537	580.022.855

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Khoản chiết khấu thương mại		
- Khoản giảm giá hàng bán		
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại		
Cộng		

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	13.243.952.576	
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.268.159.076	1.017.948.907
Cộng	14.512.111.652	1.017.948.907

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	667.385.188	652.981.295
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	135.755	
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	564.851	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		175.617
Cộng	668.085.794	653.156.912

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí đi vay	1.945.041.560	64.584.206.321
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	38.333.416.066	5.928.925.918
Cộng	40.278.457.626	70.513.132.239

6. THU NHẬP KHÁC

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Các khoản khác	32.000	3.168.448
Cộng	32.000	3.168.448

7. CHI PHÍ KHÁC

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Các khoản bị phạt	2.962.799.168	3.866.497.883
- Các khoản khác	3.193.451	
Cộng	2.965.992.619	3.866.497.883

8 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nhân công	844.768.213	1.151.102.319
- Chi phí khấu hao	735.032.976	735.032.976
- Thuế, phí, lệ phí	10.692.387	32.305.644
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	711.598.766	646.453.066
- Chi phí khác bằng tiền	99.629.857	138.942.398
Cộng	2.401.722.199	2.703.836.403

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

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.243.952.576	
- Chi phí công cụ, dụng cụ		
- Chi phí nhân công	844.768.213	1.016.170.729
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.040.219.982	1.040.219.982
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.674.570.836	1.078.414.699
- Chi phí khác bằng tiền	110.322.244	121.415.323
Cộng	16.913.833.851	3.256.220.733

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	(29.704.321.935)	(76.665.871.141)
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Điều chỉnh		
- Thu nhập không chịu thuế		
- Chi phí không được khấu trừ	11.614.634.876	49.086.731.151
- Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	(18.089.687.059)	(27.579.139.990)
Lợi nhuận tính thuế		
Chi phí thuế TNDN		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.022.330.796	191.739.104
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này		
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	2.022.330.796	191.739.104
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.022.330.796	191.739.104
Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.		

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(31.726.652.731)	(77.056.806.321)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(31.732.487.561)	(77.056.806.321)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	45.407.161	45.407.161
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(699)	(1.697)

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

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

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

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

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

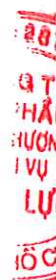
Kỳ này

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

Kỳ này

38.800.000



VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

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

Khoản mục	Bán thành phẩm, hàng hoá	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng cộng
Kỳ này			
<i>Doanh thu thuần</i>	26.083.900.991	3.696.108.546	29.780.009.537
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	26.083.900.991	3.696.108.546	29.780.009.537
<i>Giá vốn</i>	13.243.952.576	1.268.159.076	14.512.111.652
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài	13.243.952.576	1.268.159.076	14.512.111.652
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</i>	12.839.948.415	2.427.949.470	15.267.897.885
Doanh thu hoạt động tài chính			668.085.794
Chi phí tài chính			40.278.457.626
Chi phí bán hàng			2.401.722.199
Chi phí quản lý doanh nghiệp			32.000
Thu nhập khác			2.965.992.619
Chi phí khác			2.022.330.796
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(31.732.487.561)
Tổng lợi nhuận sau thuế			
Kỳ trước			
<i>Doanh thu thuần</i>		580.022.855	580.022.855
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài		580.022.855	580.022.855
<i>Giá vốn</i>		1.017.948.907	1.017.948.907
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài		1.017.948.907	1.017.948.907
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</i>		(437.926.052)	(437.926.052)
Doanh thu hoạt động tài chính			653.156.912
Chi phí tài chính			70.513.132.239
Chi phí bán hàng			2.703.836.403
Chi phí quản lý doanh nghiệp			3.168.448
Thu nhập khác			3.866.497.883
Chi phí khác			191.739.104
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(77.056.806.321)
Tổng lợi nhuận sau thuế			

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

3 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: không có.

4 . Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

Tiền lương và thù lao	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Vũ Xuân Lai	37.860.000	
Ông Hoàng Huy Hùng	37.860.000	
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	66.000.000	10.920.000
Bà Lê Thị Vương Quý	198.502.000	205.341.000
Ông Bùi Tuấn Anh		46.666.662
Ông Phùng Hoài Ngọc		16.666.665
Ông Trần Ngọc Thắng		33.333.330
Ông Nguyễn Văn Hiếu		33.333.330
Bà Lê Ngọc Quỳnh		19.999.998
Bà Nguyễn Thị Phương		12.890.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hà		13.333.332
Ông Nguyễn Long Hưng		13.333.332
Cộng	340.222.000	405.817.649

Giao dịch khác :

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Vũ Xuân Lai	Công ty trả lại tiền mượn	1.060.000.000
Ông Hoàng Huy Hùng	Nhận tạm ứng	301.955.000
	Hoàn tạm ứng	20.323.400
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	Nhận tạm ứng	60.567.850
	Hoàn tạm ứng	55.321.325
Bà Lê Thị Vương Quý	Nhận tạm ứng	5.000.000
	Hoàn tạm ứng	14.000.044

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau

Bên liên quan	Nội dung	Số dư
Ông Vũ Xuân Lai	Phải trả khác	50.000.000
Ông Trần Ngọc Thắng	Phải trả khác	2.650.000.000
Ông Hoàng Huy Hùng	Phải thu người lao động	751.631.600
	Phải trả khác	50.000.000
Ông Phùng Hoài Ngọc	Phải thu người lao động	18.995.914.259
Bà Trần Thị Mỹ Kiều	Phải thu người lao động	1.476.374.966
Bà Lê Thị Vương Quý	Phải thu người lao động	640.430

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các cá nhân có liên quan như sau:

	Cuối kỳ
Phải trả (Bà Lê Thị Phương Liên)	36.450.000.000

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

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

Trong kỳ, Công ty không có các giao dịch với các bên liên quan.

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

Bên liên quan	Nội dung	Số dư
Công ty Cổ phần Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn thông	Phải thu khách hàng	8.000.000
	Phải thu khác	77.672.326.974
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	Trả trước cho người bán	16.790.610.574
	Người mua trả trước	4.570.760.002
	Phải trả khác	203.000.000
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	Phải thu khác	5.509.726.027
	Phải trả người bán	2.613.560.773
	Người mua trả trước	19.759.200.000
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	Phải thu khác	20.042.875
	Phải trả người bán	1.304.251.300
	Phải trả khác	10.636.870.672
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	Phải thu khác	373.403.700
	Người mua trả trước	780.000.000
	Phải trả khác	246.079.936
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	Phải trả người bán	565.800.000
	Phải trả khác	429.527.296.294
	Phải thu khác dài hạn	45.131.451.943
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	Phải trả khác	46.971.350.815
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	Phải trả khác	42.299.692.798

5 . Thông tin về hoạt động liên tục

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

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 và số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán bán niên kết thúc ngày 30/06/2025 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán, soát xét. Số liệu này được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính để so sánh.

Thực hiện Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện phân loại lại một số chỉ tiêu đầu năm của Báo cáo tình hình tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Thông tư 99/2025/TT-BTC	Thông tư 200/2014/TT-BTC	Chênh lệch
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(29.644.629.590)		(29.644.629.590)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(29.644.629.590)	29.644.629.590
Phải trả cổ tức lợi nhuận	313	7.289.582.418	0	7.289.582.418
Phải trả ngắn hạn khác	320	593.069.163.820	600.358.746.238	(7.289.582.418)

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ

LÃ THỊ VƯƠNG QUÝ



HOÀNG HUY HÙNG

