

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9;
- Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 ngày 26/04/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và định hướng phát triển cho các năm tiếp theo. (Báo cáo đính kèm)

Điều 2. Thông qua Báo cáo của ban kiểm toán nội bộ năm 2024 và kế hoạch năm 2025. (Báo cáo đính kèm)

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã kiểm toán. (Báo cáo đính kèm)

Điều 4. Thông qua thù lao Thư ký Công ty – chuyên viên giúp việc HĐQT cho năm 2025:

- Chuyên viên, thư ký giúp việc HĐQT: 3.000.000 đồng/người/tháng

Điều 5. Thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ năm 2024:

Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ cùng đồng ý không nhận thù lao năm 2024 để chia sẻ khó khăn cùng Công ty vì hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.

Điều 6. Thông qua các chỉ tiêu tài chính năm 2025.

| Chỉ tiêu | Số tiền (VNĐ) |
|--|-----------------|
| 1. Vốn điều lệ: | 125.236.130.000 |
| 2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: | 62.340.625.643 |
| 3. Giá vốn hàng bán: | 58.888.186.257 |
| 4. Lợi nhuận gộp: | 3.452.439.000 |
| 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp: | 2.473.072.000 |
| 6. Lợi nhuận thuần: | 1.229.367.000 |



| | |
|--|---------------|
| 7. Lợi nhuận kế toán trước thuế: | 1.229.367.000 |
| 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp: | 245.873.400 |
| 9. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: | 983.493.600 |

Điều 7. Thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán để soát xét Báo cáo tài chính năm 2025.

Điều 8. Thông qua việc thoái phần vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 tại Công ty cổ phần điện địa nhiệt LiOA. Giao cho HĐQT và Ban Giám đốc thực hiện các thủ tục theo luật định.

Điều 9. Điều khoản thi hành

- Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT xây dựng kế hoạch chi tiết và triển khai thực hiện Nghị quyết này.
- Nghị quyết này có hiệu lực thi hành ngay sau khi kết thúc cuộc họp thường niên năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông.

Nơi nhận:

- UBCKNN, Hnx;
- TV HĐQT, Ban điều hành (thực hiện);
- Gửi các cổ đông (Đăng trên <http://vneco9.com>)
- Lưu VNECO9.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN MINH BIÊN



BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng trệt C4 – C5 Chung cư Chợ Đầm, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 4200580651 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 31/12/2004, thay đổi lần thứ 20 ngày 13/12/2024.

Vào lúc 8h30 ngày 26-4-2025, tại Tầng trệt C4 – C5 Chung cư Chợ Đầm, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

- Các cổ đông, đại diện ủy quyền của các cổ đông Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9.
- Đại biểu được mời tham dự: các Ông/Bà là thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9.

B. CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI:

1) Các thủ tục:

- Ôn định tổ chức, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu.
- Ông Trần Ngọc Anh, Trưởng ban thẩm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả tổng hợp cổ đông tham dự đại hội: tại thời điểm 8h30 ngày 26-4-2025, số lượng cổ đông/đại diện theo ủy quyền tham dự là 2 cổ đông, đại diện 6.824.861 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,76% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đủ điều kiện tiến hành.
- Giới thiệu Chủ trì cuộc họp và thư ký:

+ Chủ trì cuộc họp: Ông: Nguyễn Minh Biên – Chức vụ Chủ tịch HĐQT

+ Thư ký cuộc họp: Ông: Trần Ngọc Anh

Đại hội chấp thuận Thư ký cuộc họp như Chủ tọa đề cử.

- Đại hội đồng cổ đông thống nhất 100% bầu Ban kiểm phiếu biểu quyết tại cuộc họp gồm:

+ Ông: Trần Ngọc Anh - Tổ trưởng

+ Ông: Đỗ Quốc Mỹ - Thành viên

- Đại hội đồng cổ đông thông qua chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 với tỷ lệ biểu quyết 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự họp.

2) Diễn tiến cuộc họp:

2.1) Ông: Nguyễn Minh Biên, Chủ tịch HĐQT, trình bày Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và định hướng phát triển cho các năm tiếp theo. (Báo cáo đính kèm)

2.2) Ông: Lê Quang Liêm. Trưởng ban kiểm toán nội bộ trình bày Báo cáo của ban kiểm toán nội bộ năm 2024 và kế hoạch năm 2025. (Báo cáo đính kèm)

2.3) Ông: Đỗ Quốc Mỹ, Kế toán viên Công ty trình bày Báo cáo kết quả kiểm toán, một số chỉ tiêu chủ yếu trong Bảng cân đối kế toán và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024. (Báo cáo kiểm toán đính kèm)

2.4) Ông: Nguyễn Minh Biên, Chủ tịch HĐQT, trình bày Tờ trình của HĐQT:

- Về việc trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán; Thù lao Thư ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT năm 2025; Thông qua mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm toán nội bộ năm 2024; Các chỉ tiêu tài chính năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025; Thông qua việc thoái phần vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 tại Công ty cổ phần điện địa nhiệt LiOA. Giao cho HĐQT và Ban giám đốc thực hiện các thủ tục theo luật định.

3) Đại hội tiến hành thảo luận và biểu quyết các nội dung đã trình:

Đại hội đã thảo luận và tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung như sau:

Đến thời điểm 9h00 ngày 26-4-2025, số lượng cổ đông và đại diện theo ủy quyền tham dự là 02 cổ đông, đại diện 6.824.861 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,76% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Đại hội đồng cổ đông tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung sau:

3.1) Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và định hướng phát triển cho các năm tiếp theo. (Báo cáo đính kèm)

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.2) Thông qua Báo cáo của ban kiểm toán nội bộ năm 2024 và kế hoạch năm 2025. (Báo cáo đính kèm)

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.3) Thông qua Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã kiểm toán. (Báo cáo đính kèm)

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.4) Thông qua thù lao Thư ký Công ty – chuyên viên giúp việc HĐQT cho năm 2025:

Chuyên viên, thư ký giúp việc HĐQT: 3.000.000 đồng/người/tháng

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.5) Thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ năm 2024:

Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ cùng đồng ý không nhận thù lao năm 2024 để chia sẻ khó khăn cùng Công ty vì hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP

- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.

- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.6) Thông qua các chỉ tiêu tài chính năm 2025.

| Chỉ tiêu | Số tiền (VNĐ) |
|--|-----------------|
| 1. Vốn điều lệ: | 125.236.130.000 |
| 2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: | 62.340.625.643 |
| 3. Giá vốn hàng bán: | 58.888.186.257 |
| 4. Lợi nhuận gộp: | 3.452.439.000 |
| 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp: | 2.473.072.000 |
| 6. Lợi nhuận thuần: | 1.229.367.000 |
| 7. Lợi nhuận kế toán trước thuế: | 1.229.367.000 |
| 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp: | 245.873.400 |
| 9. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: | 983.493.600 |

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.

- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu không tán thành: 0 CP

- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.

- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.7) Thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán để soát xét Báo cáo tài chính năm 2025.

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.8) Thông qua việc thoái phần vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 tại Công ty cổ phần điện địa nhiệt LiOA. Giao cho HĐQT và Ban Giám đốc thực hiện các thủ tục theo luật định.

Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

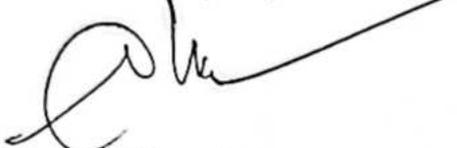
- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.824.861 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.824.861 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

4) Thông qua Biên bản Đại hội:

Biên bản này đã được Thư ký cuộc họp ghi lại đầy đủ, trung thực, đọc lại trước Đại hội và được các Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 nhất trí thông qua. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông kết thúc vào lúc 11h00 ngày 26 tháng 4 năm 2025.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI


Trần Ngọc Anh





CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- Thời gian tổ chức đại hội: Bắt đầu lúc 8h30 ngày 26 tháng 04 năm 2025.
- Địa điểm: Tầng trệt C4 – C5 Chung cư Chợ Đầm, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Thành phần: Toàn thể cổ đông, HĐQT và Quý khách mời cùng CBNV của Công ty.

| Thời gian | Nội dung chương trình | Thực hiện |
|-------------|---|-------------------------|
| I | ĐÓN TIẾP ĐẠI BIỂU | |
| 8h15-8h30 | Đón tiếp, đăng ký đại biểu, phát tài liệu; | Ban tổ chức |
| II | KHAI MẠC ĐẠI HỘI | |
| 8h30-8h45 | Kiểm tra tư cách cổ đông, Báo cáo số lượng cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; | Ban kiểm tra tư cách CD |
| 8h45-9h00 | Tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu và khai mạc Đại hội, Thông qua Chương trình Thông qua danh sách đề cử Đoàn chủ tịch, ban thư ký và ban kiểm phiếu; | Ban tổ chức |
| III | TRÌNH ĐẠI HỘI BÁO CÁO VÀ THẢO LUẬN CÁC VẤN ĐỀ CẦN THÔNG QUA | |
| 9h00-09h30 | - Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và định hướng phát triển cho các năm tiếp theo; | Chủ tịch HĐQT |
| 9h30 -10h | - Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ năm 2024 và kế hoạch năm 2025 | Trưởng ban KTNB |
| 10h00-10h30 | - Báo cáo kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán, một số chỉ tiêu chủ yếu trong Bảng cân đối kế toán và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024; | Kế toán trưởng |
| 10h30-11h00 | Trình các vấn đề tại Tờ trình và các vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ xin biểu quyết thông qua của ĐHĐCĐ. | Ct HĐQT |
| IV | KẾT THÚC ĐẠI HỘI | |
| 11h-11h30 | Thông qua nội dung Nghị quyết và Biên bản Đại hội | Ban thư ký |
| | Tuyên bố bế mạc Đại hội | Chủ tịch |

T/M BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



NGUYỄN MINH BIÊN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Trụ sở: Tầng trệt C4 – C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh,

Tp. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025)

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 xin gửi tới Quý Cổ đông Báo cáo của Hội đồng quản trị gồm các phần sau:

- Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (và từng thành viên Hội đồng quản trị) trong năm 2024;
- Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các hoạt động của Công ty;
- Các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2024;
- Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc và cán bộ quản lý;
- Kế hoạch định hướng phát triển Công ty cho những năm tiếp theo.

I. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (và từng thành viên Hội đồng quản trị) trong năm 2024

1. Về quản trị Công ty

Trong những năm qua, công tác quản trị Công ty đã từng bước được xây dựng và hoàn thiện. Hệ thống các biện pháp quản lý và kiểm soát nội bộ của công ty tuân thủ theo các quy định của pháp luật về chứng khoán, về công ty đại chúng và công ty niêm yết. Trong đó tập trung vào việc xây dựng hệ thống các quy tắc ứng xử trong các mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Cổ đông và Các bên có liên quan khác. Cụ thể hệ thống các quy tắc ứng xử này đã:

- (1) Quy định rõ trách nhiệm của các bộ phận chức năng trong việc giám sát, quản lý, thúc đẩy tạo một môi trường kinh doanh minh bạch và hiệu quả;
- (2) Bảo vệ và tạo điều kiện thực hiện các quyền của cổ đông, đảm bảo tất cả các cổ đông được đối xử công bằng, kể cả cổ đông thiểu số và cổ đông nước ngoài;
- (3) Chỉ rõ các quyền của các bên liên quan theo quy định của pháp luật;
- (4) Công bố công khai và chính xác các vấn đề liên quan đến công ty như tình hình tài chính, tình hình quản trị, điều hành...;
- (5) Làm rõ trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với Công ty và các Cổ đông trong việc đưa ra định hướng chiến lược và sự giám sát có hiệu quả của Hội đồng quản trị.

2. Về hoạt động của Hội đồng quản trị

2.1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị (HĐQT):

1. Ông: Nguyễn Minh Biên – Chủ tịch HĐQT

2. Bà: Nguyễn Thị Ngọc Lan – Thành viên HĐQT
3. Ông: Lê Quang Liêm – Thành viên HĐQT
4. Ông: Lê Đức Trung – Thành viên HĐQT

2.2. Hoạt động của HĐQT trong năm 2024:

HĐQT đã triệu tập ĐHCĐ, dự thảo chương trình họp, thông báo và tổ chức họp ĐHCĐ thường niên năm 2024 theo đúng Điều lệ Công ty và quy định của Luật Doanh nghiệp.

HĐQT đã trình ĐHCĐ thường niên năm 2024: *phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán; Thù lao Thụ ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT năm 2024; Các chỉ tiêu tài chính năm 2024; Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.*

Ngay sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã tiến hành họp để đánh giá kết quả cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông đồng thời ra Nghị quyết về việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Theo sát tình hình biến động về kinh tế, tình hình thị trường xây dựng điện, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty điều chỉnh hợp lý kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp với tình hình biến động của thị trường và định hướng của HĐQT về chuyển đổi ngành nghề kinh doanh.

Hoạt động quản trị Công ty đều theo đúng Quy chế quản trị Công ty, Điều lệ Công ty. Chủ tịch HĐQT và các thành viên được phân công đã thường xuyên, giám sát, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện nội dung đã được HĐQT thông qua tại các cuộc họp HĐQT, các Nghị quyết đã được ban hành.

Theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã chọn đơn vị kiểm toán cho Báo cáo Tài chính năm (bao gồm cả soát xét Báo cáo Tài chính giữa niên độ) là Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam. Hiện Báo cáo đã được kiểm toán xong và đã gửi cho các cơ quan chức năng.

Các Nghị quyết được thông qua đều được Hội đồng quản trị giao cho Ban Giám đốc triển khai thực hiện và báo cáo Hội đồng quản trị. Trong các trường hợp khác, các quyết định của Hội đồng quản trị được lập thành Nghị quyết và giao cho các đơn vị, cá nhân có trách nhiệm liên quan thực hiện.

Việc Công bố thông tin theo quy định cũng đã được Chủ tịch HĐQT đôn đốc, nhắc nhở và kiểm tra thường xuyên, đảm bảo các thông tin được công bố đúng thời hạn, chính xác, đầy đủ.

2.3. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành 05 cuộc họp và thông qua nhiều nội dung quan trọng liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh, tái cơ cấu doanh nghiệp và các hoạt động khác. Các cuộc họp đều có sự tham dự của đầy đủ thành viên Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã ban hành và chỉ đạo thực thi các Nghị quyết sau:

- Nghị quyết số 16A/2024/NQ-HĐQT ngày 29/03/2024 Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với ông Trịnh Xuân Trung và bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Viên Ngọc Loan.

- Nghị quyết số 91/2024/NQ-HĐQT ngày 04/09/2024 Thông qua Quy chế công bố thông tin của Công ty và Bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty.

3. Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024

Năm 2024, VNECO 9 đạt tổng doanh thu 175.408.000 đồng, kết quả hoạt động kinh doanh thấp, không hiệu quả, kinh doanh lỗ trong năm 2024 là (73.295.286) đồng. Lĩnh vực xây dựng điện gặp nhiều khó khăn (và do đó có bước điều chỉnh của ĐHCĐ và HĐQT về chuyển đổi ngành nghề kinh doanh). Cụ thể:

3.1. Kết quả kinh doanh năm 2024

(Đvt: đồng)

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Doanh thu thuần | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| Giá vốn hàng bán | 255.591.000 | 13.629.996.131 |
| Lợi nhuận gộp | (80.183.000) | (11.301.612.701) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 2.069.687 | 11.049.927 |
| Chi phí tài chính | 2.671.233 | - |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | <i>2.671.233</i> | <i>-</i> |
| Chi phí bán hàng | - | - |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | (394.615.849) | (743.666.263) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 313.831.303 | (10.546.896.511) |
| Thu nhập khác | | 109.090.909 |
| Chi phí khác | 387.126.589 | 778.397.169 |
| Lợi nhuận khác | (387.126.589) | (669.306.260) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (73.295.286) | (11.216.202.771) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | 1.185.148.566 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (73.295.286) | (12.401.351.337) |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (6) | (1.031) |

3.2. Về sản xuất, kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp

Năm 2024, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nói chung gặp rất nhiều khó khăn do hậu dịch bệnh, nền kinh tế đình trệ và suy giảm nghiêm trọng. Đối với Công ty, năm 2024 Công ty chỉ thực hiện phần tồn tại thanh toán khối lượng còn lại của các gói thầu đã ký những năm trước đây. Công ty cũng đang gặp khó khăn về việc đòi nợ và thanh lý các hợp đồng đã ký kết.

3.3. Về hoạt động trên thị trường chứng khoán

Công ty đã thực hiện việc công bố thông tin kịp thời, đầy đủ theo định kỳ và theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về chứng khoán.

4. Đánh giá và giám sát của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc.

- Các Nghị quyết được thông qua đều được Hội đồng quản trị giao cho Ban Giám đốc triển khai thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện với Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi hoạt động điều hành của Ban Giám đốc để đảm bảo tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- HĐQT thường xuyên có những cuộc họp định kỳ hàng quý hoặc đột xuất với Ban Giám đốc để kiểm tra tình hình kinh doanh của Công ty, qua đó có những chỉ đạo và điều chỉnh kịp thời cho các định hướng phát triển của Công ty.
- Ban Giám đốc đã báo cáo về một số khoản nợ và nghĩa vụ tài chính mà Công ty đang gặp phải trong năm qua (VD: nghĩa vụ thuế,...). Hội đồng quản trị đã giao cho Ban Giám đốc rà soát lại tài sản, lập danh sách những tài sản hư hỏng/ hết khấu hao và tìm phương án tài chính để hoàn tất các nghĩa vụ thuế còn tồn đọng.

II. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, định hướng phát triển Công ty cho các năm tiếp theo.

1. Định hướng phát triển

- Tái cơ cấu mô hình tổ chức hoạt động của Công ty phù hợp với định hướng của ĐHCĐ;
- Tích cực đấu thầu, hợp tác đấu thầu với Công ty có năng lực và tìm kiếm các Chủ đầu tư có nhiều gói thầu phù hợp với năng lực của Công ty;
- Tìm kiếm các công việc mới như lĩnh vực thương mại, thiết bị điện phù hợp với khả năng của Công ty.

2. Một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2025:

- Vốn Điều lệ: 125.236.130.000 đồng.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

| Stt | Tên Công trình | Doanh thu chưa VAT | Giá vốn |
|----------|---|--------------------|----------------|
| A | Công trình đang thi công | | |
| 1 | Công trình: Phân pha dây dẫn đường dây 110kV Vĩnh Long – Vũng Liêm. Gói 11: Thi công xây lắp từ trụ 63 đến trạm 110kV Vũng Liêm. | 207.379.500 | 176.272.575 |
| 2 | Đường dây 110kV và đường dây 22kV đấu nối sau Trạm biến áp 110kV Hoà Bình 2 | 2.133.246.143 | 2.111.913.682 |
| B | Công trình dự kiến | | |
| 1 | Ký HĐ với chủ Đầu Tư EVN và các nhà thầu chính | 35.000.000.000 | 32.900.000.000 |
| 2 | Kinh Doanh thương Mại | 10.000.000.000 | 9.600.000.000 |

| | | | |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 | HD với chủ đầu tư Ngoài EVN | 15.000.000.000 | 14.100.000.000 |
| Tổng cộng | | 62.340.625.643 | 58.888.186.257 |

– Các chỉ tiêu tài chính năm 2025:

| Chỉ tiêu | Số tiền (VNĐ) |
|--|-----------------|
| 1. Vốn điều lệ: | 125.236.130.000 |
| 2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: | 62.340.625.643 |
| 3. Giá vốn hàng bán: | 58.888.186.257 |
| 4. Lợi nhuận gộp: | 3.452.439.000 |
| 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp: | 2.473.072.000 |
| 6. Lợi nhuận thuần: | 1.229.367.000 |
| 7. Lợi nhuận kế toán trước thuế: | 1.229.367.000 |
| 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp: | 245.873.400 |
| 9. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: | 983.493.600 |

Nha Trang, ngày 26 tháng 04 năm 2025

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch



NGUYỄN MINH BIÊN

Số: 01/2025/TT-HĐQT

Nha Trang, ngày 26 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán; Thù lao Thư ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT năm 2025; Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ năm 2024; Các chỉ tiêu tài chính năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025; và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền ĐHCĐ.

- Căn cứ Điều lệ của Công ty;
- Căn cứ vào Báo cáo Tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam;
- Căn cứ vào Biên bản cuộc họp của HĐQT ngày 25/04/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trình Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp thường niên năm 2025 thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã kiểm toán.
2. Thông qua thù lao Thư ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT cho năm 2025:
- Chuyên viên, thư ký giúp việc HĐQT 3.000.000 đồng/người/tháng.
3. Thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ năm 2024:
Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ cùng đồng ý không nhận thù lao năm 2024 để chia sẻ khó khăn cùng Công ty vì hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.
4. Thông qua các chỉ tiêu tài chính năm 2025:

| Chỉ tiêu | Số tiền (VND) |
|--|----------------------|
| 1. Vốn điều lệ: | 125.236.130.000 |
| 2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: | 62.340.625.643 |
| 3. Giá vốn hàng bán: | 58.888.186.257 |
| 4. Lợi nhuận gộp: | 3.452.439.000 |
| 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp: | 2.473.072.000 |

| | |
|--|---------------|
| 6. Lợi nhuận thuần: | 1.229.367.000 |
| 7. Lợi nhuận kế toán trước thuế: | 1.229.367.000 |
| 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp: | 245.873.400 |
| 9. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: | 983.493.600 |

5. Thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán để soát xét Báo cáo tài chính năm 2025.

6. Thông qua việc thoái phần vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 tại Công ty cổ phần điện địa nhiệt LiOA. Giao cho HĐQT và Ban Giám đốc thực hiện các thủ tục theo luật định.

TM. Hội đồng quản trị
Chủ tịch



NGUYỄN MINH BIÊN

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025**

Thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 và các quy định hiện hành, Ban kiểm toán nội bộ xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2024 và kế hoạch 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2024

1. Về nhân sự:

Năm 2024, Ban kiểm toán nội bộ hoạt động gồm 02 thành viên trong đó có một Trưởng ban và 01 thành viên.

| Stt | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|---------------|------------|
| 1 | Lê Quang Liêm | Trưởng ban |
| 2 | Lê Đức Trung | Thành viên |

2. Về tổ chức cuộc họp:

Trong năm 2024, Ban kiểm toán nội bộ đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Cụ thể:

| Stt | Thành viên | Chức vụ | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp |
|-----|---------------|------------|---------------------|-------------------|
| 1 | Lê Quang Liêm | Trưởng ban | 02/02 | 100% |
| 2 | Lê Đức Trung | Thành viên | 02/02 | 100% |

3. Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2024

Trong năm 2024, Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện những công việc như sau:

- Theo dõi hoạt động kinh doanh của Công ty; Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của Công ty, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty; Thường xuyên trao đổi và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;

- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tính hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kế toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;
- Tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;
- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Giám đốc Công ty với nhiều kiến nghị cụ thể.

II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIÁM SÁT

1. Thẩm định báo cáo tài chính quý/ bán niên và báo cáo tài chính năm

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2024 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2024. Theo đó:

Năm 2024, hoạt động kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

| <u>Chỉ tiêu</u> | <u>Năm 2024</u> | <u>Năm 2023</u> |
|--|-----------------|------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Doanh thu thuần | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| Giá vốn hàng bán | 255.591.000 | 13.629.996.131 |
| Lợi nhuận gộp | (80.183.000) | (11.301.612.701) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 2.069.687 | 11.049.927 |
| Chi phí tài chính | 2.671.233 | - |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 2.671.233 | - |
| Chi phí bán hàng | - | - |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | (394.615.849) | (743.666.263) |

| | | |
|--|---------------|------------------|
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 313.831.303 | (10.546.896.511) |
| Thu nhập khác | | 109.090.909 |
| Chi phí khác | 387.126.589 | 778.397.169 |
| Lợi nhuận khác | (387.126.589) | (669.306.260) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (73.295.286) | (11.216.202.771) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | 1.185.148.566 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (73.295.286) | (12.401.351.337) |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (6) | (1.031) |

2. Kết quả giám sát đối với Ban Giám đốc

Năm 2024, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nói chung gặp rất nhiều khó khăn do hậu dịch bệnh, nền kinh tế đình trệ và suy giảm nghiêm trọng. Đối với Công ty, năm 2024 Công ty chỉ thực hiện phần tồn tại thanh toán khối lượng còn lại của các gói thầu đã ký hợp đồng trước đây. Công ty cũng đang gặp khó khăn về việc đòi nợ và thanh lý các hợp đồng đã ký kết.

3. Kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ

Trên cơ sở giám sát các hoạt động và đề Công ty đáp ứng mục tiêu tăng trưởng chất lượng, Ban kiểm toán nội bộ kiến nghị tới HĐQT và Ban điều hành một số nội dung như sau:

- Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả;
- Tăng cường hợp tác đấu thầu với Công ty có năng lực và tìm kiếm các Chủ đầu tư có nhiều gói thầu phù hợp với năng lực của Công ty;
- Tiếp tục kiên quyết hoàn thiện các công trình xây dựng dở dang và thu hồi hết công nợ;
- Tìm kiếm các công việc mới như lĩnh vực thương mại, thiết bị điện phù hợp với khả năng của Công ty;
- Chuyển đổi ngành nghề nhanh chóng đáp ứng để tạo doanh thu và công việc làm cho người lao động.

III. KẾT LUẬN VÀ KẾ HOẠCH DỰ KIẾN NĂM 2025

1. Kết luận:

Tổng quan: HĐQT đã hoạch định chiến lược chuyển đổi ngành nghề kinh doanh phù hợp chỉ đạo tổ chức kinh doanh có hệ thống, làm tăng khả năng thích nghi của doanh nghiệp và lợi ích cho: cổ đông, người lao động, khách hàng, ngân sách nhà nước; Dẫn đảm bảo cho Công ty phát triển một cách hiệu quả, an toàn, bền vững. Tuy nhiên, một số chương trình chưa đạt được tiến độ như kế hoạch đặt ra.

Các thành viên trong Ban Kiểm toán nội bộ đều nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc. Tuy nhiên, trong môi trường kinh doanh luôn có những biến động, hoạt động kinh doanh còn tiềm ẩn rủi ro ngoài tầm kiểm soát thì công việc kiểm toán nội bộ cũng không tránh khỏi tồn tại. Do đó Ban Kiểm toán nội bộ cần nỗ lực và bám sát các quy chế nội bộ, quy định của pháp luật, hoàn thiện các quy trình, các phương pháp kiểm soát trong thời gian tới.

2. Dự kiến nội dung thực hiện nhiệm vụ trọng tâm của Ban kiểm toán nội bộ năm 2025

- Thường xuyên tham gia cùng HĐQT, Ban điều hành quản lý điều hành hoàn thiện hệ thống các quy định (quy chế, quy định, quy trình quản lý, định mức chi phí kinh doanh....) về quản trị nội bộ Công ty;
- Giám sát việc thực hiện quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty;
- Thẩm định các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định;
- Tham gia phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban điều hành cũng như các Phòng ban để tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ, kiểm tra và giám sát các hoạt động của Công ty nhằm sớm phát hiện các vi phạm, thiếu sót để chấn chỉnh kịp thời theo đúng quy định.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 trong năm 2024 và kế hoạch năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, Ban KTNB, Ban GD;
- Lưu VT VNECO9.

T/M. BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG VNECO 9**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 1 – 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 – 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán | 6 – 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 10 – 31 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 tiền thân là Công ty cổ phần Xây lắp điện 3.9, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp điện 3.9 theo Quyết định số 160/2004/QĐ-BCN ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ Công nghiệp. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2006, Công ty cổ phần Xây lắp điện 3.9 được đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp số 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 13 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.

Vốn điều lệ: 125.236.130.000 VND.
(Một trăm hai mươi lăm tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND.
Tổng số cổ phần: 12.523.613 cổ phần.
Mã chứng khoán: VE9.
Sàn giao dịch: UPCoM.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại : (0258) 3525 404
- Fax : (0258) 3522 394

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ; và
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong năm, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

2. Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

| | <u>Chức vụ</u> | <u>Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm</u> |
|------------------------|----------------|--|
| Ông Nguyễn Minh Biên | Chủ tịch | 28/04/2023 |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan | Thành viên | 29/04/2022 |
| Ông Lê Quang Liêm | Thành viên | 29/04/2022 |
| Ông Lê Đức Trung | Thành viên | 29/04/2022 |

Ủy ban kiểm toán

| | <u>Chức vụ</u> | <u>Ngày bổ nhiệm</u> |
|-------------------|----------------|----------------------|
| Ông Lê Quang Liêm | Chủ tịch | 28/07/2022 |
| Ông Lê Đức Trung | Thành viên | 28/07/2022 |

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

| | <u>Chức vụ</u> | <u>Ngày bổ nhiệm</u> | <u>Ngày miễn nhiệm</u> |
|----------------------|----------------|----------------------|------------------------|
| Ông Trịnh Việt Quân | Giám đốc | 04/07/2023 | - |
| Bà Viên Ngọc Loan | Kế toán trưởng | 29/03/2024 | - |
| Ông Trịnh Xuân Trung | Kế toán trưởng | 28/04/2023 | 29/03/2024 |

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Trịnh Việt Quân (bổ nhiệm ngày 04/07/2023).

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

6. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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, Ban 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; và
- 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.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban 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.

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

7. Công bố các báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.



The image shows a red circular official stamp of the company. The text inside the stamp includes 'M. N. D. N. 1200580651 - C. T. C. O.', 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9', and 'T. P. N. H. A. T. R. A. N. G. - T. H. I. N. H. H. O. A.'. A blue ink signature is written over the stamp.

TRỊNH VIỆT QUÂN

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2025

□



Số: 287/2025/BCKT-HCM.00561

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Ban Giám đốc

Ban 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 Ban 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày ở thuyết minh số 5.10 trong Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đang ghi nhận khoản đầu tư dài hạn vào Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt Lioa với giá trị 5.635.949.373 VND. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán về khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LIOA. Với những tài liệu được cung cấp, chúng tôi không đánh giá được tính chính xác, hiện hữu và các ảnh hưởng của khoản mục này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 VNECO 9 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



NGUYỄN NGỌC THÙY DUNG

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2782-2024-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

NGUYỄN THỊ THÙY TRANG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4128-2022-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 11.315.743.980 | 10.924.925.552 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 9.110.310 | 197.434.682 |
| Tiền | 111 | | 9.110.310 | 81.836.161 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 115.598.521 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 4.078.706.473 | 3.339.875.878 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.2 | 36.116.752.624 | 36.288.263.298 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.3 | 441.937.760 | 441.937.760 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.4 | 3.880.392.815 | 3.967.220.315 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.5 | (36.360.376.726) | (37.357.545.495) |
| Hàng tồn kho | 140 | 5.6 | 6.482.068.837 | 6.632.649.837 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 19.110.275.265 | 19.260.856.265 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (12.628.206.428) | (12.628.206.428) |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 745.858.360 | 754.965.155 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 5.13 | 697.070.993 | 706.177.788 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.13 | 48.787.367 | 48.787.367 |
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 8.018.476.086 | 8.064.491.262 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| Tài sản cố định | 220 | | 1.377.526.713 | 1.423.541.889 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.7 | 356.617.622 | 402.632.798 |
| Nguyên giá | 222 | | 4.970.907.745 | 4.970.907.745 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (4.614.290.123) | (4.568.274.947) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.8 | 1.020.909.091 | 1.020.909.091 |
| Nguyên giá | 228 | | 1.075.909.091 | 1.075.909.091 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (55.000.000) | (55.000.000) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.005.000.000 | 1.005.000.000 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.9 | 1.005.000.000 | 1.005.000.000 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.10 | 5.635.949.373 | 5.635.949.373 |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 5.635.949.373 | 5.635.949.373 |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 19.334.220.066 | 18.989.416.814 |

044B

CÔNG
TY TNHH
LIÊN TẾ
VIỆT

PHỐ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 10.062.069.136 | 9.643.970.598 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 9.844.019.136 | 9.425.920.598 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.11 | 4.491.877.073 | 4.838.718.875 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.12 | 2.284.629.631 | 2.284.629.631 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.13 | 271.253.974 | 293.910.564 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 201.055.512 | 72.986.512 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.14 | 195.269.978 | 67.598.745 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.15.1 | 1.120.813.024 | 1.088.956.327 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.16 | 500.000.000 | - |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 322 | 5.17 | 779.119.944 | 779.119.944 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 218.050.000 | 218.050.000 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.15.2 | 218.050.000 | 218.050.000 |
| NGUỒN VỐN | | | | |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 9.272.150.930 | 9.345.446.216 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.18 | 9.272.150.930 | 9.345.446.216 |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 125.236.130.000 | 125.236.130.000 |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 125.236.130.000 | 125.236.130.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 270.000.000 | 270.000.000 |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 579.050.700 | 579.050.700 |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (669.000.000) | (669.000.000) |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 3.381.829.310 | 3.381.829.310 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 1.138.859.449 | 1.138.859.449 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (120.664.718.529) | (120.591.423.243) |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | (120.591.423.243) | (108.190.071.906) |
| LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | (73.295.286) | (12.401.351.337) |
| Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 19.334.220.066 | 18.989.416.814 |

ĐO QUỐC MỸ
Người lập biểu

VIÊN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng



TRỊNH VIỆT QUÂN
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2025

95
TY
AN
NAI
HAI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

| | Mã số | Thuyết minh | 2024 VND | 2023 VND |
|---|-----------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần | 10 | | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 255.591.000 | 13.629.996.131 |
| Lợi nhuận gộp | 20 | | (80.183.000) | (11.301.612.701) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 2.069.687 | 11.049.927 |
| Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 2.671.233 | - |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | 2.671.233 | - |
| Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | (394.615.849) | (743.666.263) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 313.831.303 | (10.546.896.511) |
| Thu nhập khác | 31 | | - | 109.090.909 |
| Chi phí khác | 32 | 6.6 | 387.126.589 | 778.397.169 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | (387.126.589) | (669.306.260) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (73.295.286) | (11.216.202.771) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.13 | - | 1.185.148.566 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (73.295.286) | (12.401.351.337) |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.7 | (6) | (1.031) |

ĐÓ QUỐC MỸ
Người lập biểu

VIÊN NGỌC LOAN
Kê toán trưởng



TRỊNH VIỆT QUÂN
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

| | Mã số | Thuyết minh | 2024 VND | 2023 VND |
|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (73.295.286) | (11.216.202.771) |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 5.7;5.8 | 46.015.176 | 46.015.176 |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập) | 03 | 5.5;5.6 | (997.168.769) | 10.664.205.384 |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | 6.3 | (2.069.687) | (120.140.836) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 6.4 | 2.671.233 | - |
| Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | (1.023.847.333) | (626.123.047) |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | 267.444.969 | 251.040.491 |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | 150.581.000 | 534.071.418 |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả | 11 | | (84.572.695) | 200.872.671 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 5.13 | - | (1.185.148.566) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (690.394.059) | (825.287.033) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác | 22 | | - | 109.090.909 |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 450.500.000 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2.069.687 | 11.049.927 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 2.069.687 | 570.640.836 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 5.16 | 500.000.000 | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 500.000.000 | - |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ | 50 | | (188.324.372) | (254.646.197) |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ | 60 | 5.1 | 197.434.682 | 452.080.879 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ | 70 | 5.1 | 9.110.310 | 197.434.682 |

ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu

VIÊN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng



TRỊNH VIỆT QUẢN
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 13 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.

Vốn điều lệ: 125.236.130.000 VND.
(Một trăm hai mươi lăm tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND.
Tổng số cổ phần: 12.523.613 cổ phần.
Mã chứng khoán: VE9.
Sàn giao dịch: UPCoM.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ; và
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong năm, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong lĩnh vực xây dựng, do đó Công ty không xác định được chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

1.5 Cấu trúc của Công ty

Công ty liên kết

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp(%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết(%) | Tỷ lệ lợi ích(%) |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA | Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa | Sản xuất điện từ năng lượng địa nhiệt | 20,00 | 20,00 | 20,00 |

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 05 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 04 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH

2.1 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 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).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá ba 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 tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Công ty liên kết

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

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

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

4.4 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. 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.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp.

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.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Thời gian khấu hao (năm)</u> |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 |
| Máy móc, thiết bị | 06 – 07 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 – 06 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 06 |

4.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 của Công ty được khấu hao như sau: Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Phần mềm máy tính

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 trong 02 – 03 năm.

4.8 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 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.

4.9 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

4.10 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.

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. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.11 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 phát sinh.

4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

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

4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

4.14 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.15 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.

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.

4.16 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư dài hạn.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.17 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.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---------------------------------------|
| Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA | Công ty liên kết |
| Ông Nguyễn Chí Linh | Cổ đông lớn |
| Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA | Bên liên quan của ông Nguyễn Chí Linh |
| Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Giám đốc | Thành viên quản lý chủ chốt |

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Tiền mặt tại quỹ – VND | 3.775.210 | 73.444.880 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND | 5.335.100 | 8.391.281 |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng – VND | - | 115.598.521 |
| | 9.110.310 | 197.434.682 |

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu bên liên quan</i> | | |
| Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA | 11.515.000 | 11.515.000 |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i> | | |
| Công ty cổ phần Du lịch xanh Nha Trang | 30.042.488.386 | 30.042.488.386 |
| Các khách hàng khác | 6.062.749.238 | 6.234.259.912 |
| | 36.116.752.624 | 36.288.263.298 |

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Trả trước của các nhà cung cấp khác</i> | | |
| Công ty TNHH Tiến Đạt Cần Thơ | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Ông Nguyễn Bá Thường | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Công ty cổ phần Tư vấn truyền thông Phương Đông | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Công ty TNHH T.Y.N | 47.037.944 | 47.037.944 |
| Công ty TNHH Một Thành viên Xây lắp Điện 2 – chi nhánh 5 | 44.450.000 | 44.450.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 112.449.816 | 112.449.816 |
| | 441.937.760 | 441.937.760 |

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

| | Giá trị VND | 31/12/2024 Dự phòng VND | Giá trị VND | 01/01/2024 Dự phòng VND |
|---|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Phải thu các bên liên quan | | | | |
| Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA – chi hộ | 583.691.369 | - | 583.691.369 | (583.691.369) |
| Ông Trịnh Việt Quân – tạm ứng | 147.122.000 | - | 249.500.000 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | | | |
| Tạm ứng cho nhân viên | 652.153.985 | (535.409.051) | 636.603.485 | (531.722.051) |
| Công ty TNHH Nước khoáng Tu Bông – chi hộ | 1.469.978.428 | - | 1.469.978.428 | (1.404.585.928) |
| Phải thu ngắn hạn khác | 1.027.447.033 | (1.027.447.033) | 1.027.447.033 | (1.027.447.033) |
| | 3.880.392.815 | (1.562.856.084) | 3.967.220.315 | (3.547.446.381) |

5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

| | Thời gian quá hạn | 31/12/2024 | | Thời gian quá hạn | 01/01/2024 | |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | Giá gốc VND | Dự phòng VND | | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Phải thu khách hàng | | | | | | |
| • Ông Ngô Thanh Long | Trên 3 năm | 1.424.000.000 | (1.424.000.000) | Trên 3 năm | 1.424.000.000 | (1.424.000.000) |
| • Công ty cổ phần Du lịch xanh Nha Trang | Trên 3 năm | 30.042.488.386 | (30.042.488.386) | Trên 3 năm | 30.042.488.386 | (30.042.488.386) |
| • Các khách hàng khác | 1 – 3 năm | 4.343.470.427 | (3.015.915.794) | 1 – 3 năm | 2.260.553.139 | (2.001.837.906) |
| Trả trước cho người bán | | | | | | |
| • Ông Nguyễn Bá Thường | Trên 3 năm | 90.000.000 | (90.000.000) | Trên 3 năm | 90.000.000 | (90.000.000) |
| • Các nhà cung cấp khác | 1 – 3 năm | 251.937.760 | (225.116.462) | 1 – 3 năm | 251.937.760 | (251.772.822) |
| Phải thu khác | | | | | | |
| • Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LIOA | | - | - | Trên 3 năm | 583.691.369 | (583.691.369) |
| • Các cá nhân khác | Trên 3 năm | 1.562.856.084 | (1.562.856.084) | 2 – 3 năm | 3.134.028.946 | (2.963.755.012) |
| | | 37.714.752.657 | (36.360.376.726) | | 37.786.699.600 | (37.357.545.495) |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

| | 2024 VND | 2023 VND |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 37.357.545.495 | 38.777.717.256 |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng | (997.168.769) | (1.420.171.761) |
| Số dư cuối năm | 36.360.376.726 | 37.357.545.495 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.6 Hàng tồn kho

| | Giá gốc VND | 31/12/2024 Dự phòng VND | Giá gốc VND | 01/01/2024 Dự phòng VND |
|--|--|-------------------------------|--|-------------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 2.721.495.463 | - | 2.721.495.463 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 59.152.909 | - | 59.152.909 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn | 16.329.626.893 (12.628.206.428) | | 16.480.207.893 (12.628.206.428) | |
| | 19.110.275.265 (12.628.206.428) | | 19.260.856.265 (12.628.206.428) | |

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

| | 2024 VND | 2023 VND |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 12.628.206.428 | 543.829.283 |
| Trích lập dự phòng | - | 12.084.377.145 |
| Số dư cuối năm | 12.628.206.428 | 12.628.206.428 |

5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Cộng VND |
|---|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.150.379.411 | 440.525.150 | 3.336.265.305 | 43.737.879 | 4.970.907.745 |
| Mua trong năm | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2024 | 1.150.379.411 | 440.525.150 | 3.336.265.305 | 43.737.879 | 4.970.907.745 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 747.746.613 | 440.525.150 | 3.336.265.305 | 43.737.879 | 4.568.274.947 |
| Khấu hao trong năm | 46.015.176 | - | - | - | 46.015.176 |
| Tại ngày 31/12/2024 | 793.761.789 | 440.525.150 | 3.336.265.305 | 43.737.879 | 4.614.290.123 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 402.632.798 | - | - | - | 402.632.798 |
| Tại ngày 31/12/2024 | 356.617.622 | - | - | - | 356.617.622 |
| Trong đó: | | | | | |
| <i>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</i> | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 440.525.150 | 3.336.265.305 | 43.737.879 | 3.820.528.334 |
| Tại ngày 31/12/2024 | - | 440.525.150 | 3.336.265.305 | 43.737.879 | 3.820.528.334 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Cộng VND |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.020.909.091 | 55.000.000 | 1.075.909.091 |
| Mua trong năm | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2024 | 1.020.909.091 | 55.000.000 | 1.075.909.091 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Khấu hao trong năm | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2024 | - | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.020.909.091 | - | 1.020.909.091 |
| Tại ngày 31/12/2024 | 1.020.909.091 | - | 1.020.909.091 |
| Trong đó: | | | |
| <i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</i> | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Tại ngày 31/12/2024 | - | 55.000.000 | 55.000.000 |

Quyền sử dụng đất của Công ty tại số 22 – 24 Đường số 52, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 1.020.909.091 VND. Thời gian sử dụng lâu dài.

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí mua đất (*) | 1.005.000.000 | 1.005.000.000 |
| | 1.005.000.000 | 1.005.000.000 |

(*) Chi phí mua lô đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 02, Xã Phạm Văn Hai, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6640 ngày 21 tháng 3 năm 2011. Hiện tại, các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Công ty vẫn đang được tiến hành.

5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết | | | | | | |
| Công ty cổ phần Điện | | | | | | |
| Địa nhiệt LiOA | 5.635.949.373 | - | (*) | 5.635.949.373 | - | (*) |
| | 5.635.949.373 | - | | 5.635.949.373 | - | |

(*) Tại ngày lập báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của công ty liên kết:

Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201185735 đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 5 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa.

Trụ sở chính của Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA là tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 100.000.000.000 VND; trong đó, Công ty đăng ký góp 20.000.000.000 VND (tương đương 20% vốn điều lệ).

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA là sản xuất điện từ năng lượng địa nhiệt.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với công ty liên kết: xem Thuyết minh số 9.1.2.

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i> | | | | |
| Công ty cổ phần thương mại Reenize | 2.556.499.176 | 2.556.499.176 | 2.556.499.176 | 2.556.499.176 |
| Các nhà cung cấp khác | 1.935.377.897 | 1.935.377.897 | 2.282.219.699 | 2.282.219.699 |
| | 4.491.877.073 | 4.491.877.073 | 4.838.718.875 | 4.838.718.875 |

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Trả trước của bên liên quan</i> | | |
| Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | | |
| Các khách hàng khác | 284.629.631 | 284.629.631 |
| | 2.284.629.631 | 2.284.629.631 |

5.13 Thuế

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 697.070.993 | 706.177.788 |

Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT áp dụng là 8%-10%.

Thuế (tiếp theo)

Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

| | 01/01/2024 | | Số phát sinh trong năm | | 31/12/2024 | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| | Phải thu VND | Phải nộp VND | Số phải nộp VND | Số đã nộp VND | Phải thu VND | Phải nộp VND |
| Thuế GTGT | 48.787.358 | - | - | - | 48.787.358 | - |
| Thuế TNDN | 9 | - | - | - | 9 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 16.616.047 | - | - | - | 16.616.047 |
| Thuế khác | - | 277.294.517 | 389.575.592 | (412.232.182) | - | 254.637.927 |
| Cộng | 48.787.367 | 293.910.564 | 389.575.592 | (412.232.182) | 48.787.367 | 271.253.974 |

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

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

| | 2024 VND | 2023 VND |
|---|--------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (73.295.286) | (11.216.202.771) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: | | |
| Chi phí lãi vay không được trừ | 601.546 | - |
| Chi phí không được trừ | 387.126.589 | 12.444.569.643 |
| Thu nhập tính thuế | 314.432.849 | 1.228.366.872 |
| Chuyển lỗ | (314.432.849) | (1.228.366.872) |
| Thu nhập tính thuế sau chuyển lỗ | - | - |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN ước tính | - | - |
| Điều chỉnh thuế các năm trước | - | 1.185.148.566 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 1.185.148.566 |

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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 giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Theo đó, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|--------------------|-------------------|
| Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA – chi phí lãi vay | 2.671.233 | - |
| Giá vốn công trình tạm tính | 167.598.745 | 67.598.745 |
| Chi phí phải trả khác | 25.000.000 | - |
| | 195.269.978 | 67.598.745 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả các tổ chức, cá nhân khác</i> | | |
| Phải trả công trình | 580.214.540 | 580.214.540 |
| Phải trả tạm ứng nhân viên | 464.352.183 | 464.352.183 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 76.246.301 | 44.389.604 |
| | <u>1.120.813.024</u> | <u>1.088.956.327</u> |

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Phải trả các tổ chức, cá nhân khác</i> | | |
| Tổng Công ty cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam – thu hộ | 204.750.000 | 204.750.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 13.300.000 | 13.300.000 |
| | <u>218.050.000</u> | <u>218.050.000</u> |

5.16 Vay ngắn hạn

| | Giá trị VND | 31/12/2024 Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | 01/01/2024 Số có khả năng trả nợ VND |
|--|--------------------|---|----------------|---|
| <i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i> | | | | |
| Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA (i) | 500.000.000 | 500.000.000 | - | - |
| | <u>500.000.000</u> | <u>500.000.000</u> | - | - |

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn:

- (i) Vay ngắn hạn Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA
Hợp đồng hạn mức: Số 202401/HĐVT ngày 20/11/2024.
Hạn mức vay: 500.000.000 VND.
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.
Thời hạn hạn mức: 12 tháng.
Lãi suất: 5,00%/năm.
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư vay ngắn hạn là 500.000.000 VND.

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

| | 01/01/2024 VND | Vay trong năm VND | Thanh toán trong năm VND | 31/12/2024 VND |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|
| Vay bên liên quan | - | 500.000.000 | - | 500.000.000 |
| | - | <u>500.000.000</u> | - | <u>500.000.000</u> |

5.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | 01/01/2024 VND | Trích lập quỹ từ lợi nhuận VND | Chi quỹ trong năm VND | 31/12/2024 VND |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 779.119.944 | - | - | 779.119.944 |
| | <u>779.119.944</u> | - | - | <u>779.119.944</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.18 Vốn chủ sở hữu

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty có phần số 4200580651 đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 13 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp:

Vốn điều lệ: 125.236.130.000 VND.
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND.
Tổng số cổ phần: 12.523.613 cổ phần.
Mã chứng khoán: VE9.
Sàn giao dịch: UPCoM.

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Vốn khác của chủ sở hữu VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Cộng VND |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Tại ngày 01/01/2023 | 125.236.130.000 | 270.000.000 | 579.050.700 | (669.000.000) | 3.381.829.310 | 1.138.859.449 | (108.190.071.906) | 21.746.797.553 |
| Lỗ trong năm | - | - | - | - | - | - | (12.401.351.337) | (12.401.351.337) |
| Tại ngày 31/12/2023 | 125.236.130.000 | 270.000.000 | 579.050.700 | (669.000.000) | 3.381.829.310 | 1.138.859.449 | (120.591.423.243) | 9.345.446.216 |
| Tại ngày 01/01/2024 | 125.236.130.000 | 270.000.000 | 579.050.700 | (669.000.000) | 3.381.829.310 | 1.138.859.449 | (120.591.423.243) | 9.345.446.216 |
| Lỗ trong năm | - | - | - | - | - | - | (73.295.286) | (73.295.286) |
| Tại ngày 31/12/2024 | 125.236.130.000 | 270.000.000 | 579.050.700 | (669.000.000) | 3.381.829.310 | 1.138.859.449 | (120.664.718.529) | 9.272.150.930 |

Chi tiết vốn thực góp của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024:

| Tên cổ đồng | Số cổ phần | Giá trị vốn góp VND | Tỷ lệ % |
|---------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Chi Linh | 713.200 | 7.132.000.000 | 5,69 |
| Các cổ đồng khác | 11.310.413 | 113.104.130.000 | 90,32 |
| Cổ phiếu quỹ | 500.000 | 5.000.000.000 | 4,00 |
| | 12.523.613 | 125.236.130.000 | 100,00 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.18.2 Cổ phiếu

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 12.523.613 | 12.523.613 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 12.523.613 | 12.523.613 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 12.523.613 | 12.523.613 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 500.000 | 500.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 500.000 | 500.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 12.023.613 | 12.023.613 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 12.023.613 | 12.023.613 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/CP.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | 2024 VND | 2023 VND |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| Doanh thu – hợp đồng xây dựng | 175.408.000 | 2.328.383.430 |
| | 175.408.000 | 2.328.383.430 |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | 2024 VND | 2023 VND |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Giá vốn – hợp đồng xây dựng | 255.591.000 | 13.629.996.131 |
| | 255.591.000 | 13.629.996.131 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | 2024 VND | 2023 VND |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 2.069.687 | 11.049.927 |
| | 2.069.687 | 11.049.927 |

6.4 Chi phí tài chính

| | 2024 VND | 2023 VND |
|-----------------|------------------|-------------|
| Chi phí lãi vay | 2.671.233 | - |
| | 2.671.233 | - |

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | 2024 VND | 2023 VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên | 451.016.000 | 364.180.680 |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | (997.168.769) | (1.420.171.761) |
| Chi phí khác | 151.536.920 | 312.324.818 |
| | (394.615.849) | (743.666.263) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

6.6 Chi phí khác

| | 2024 VND | 2023 VND |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí phạt | 387.126.589 | 360.192.498 |
| Chi phí khác | - | 418.204.671 |
| | 387.126.589 | 778.397.169 |

6.7 Lãi trên cổ phiếu

6.7.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | 2024 VND | 2023 VND |
|---|--------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (73.295.286) | (12.401.351.337) |
| Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi | - | - |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | (73.295.286) | (12.401.351.337) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 12.023.613 | 12.023.613 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | (6) | (1.031) |

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm | 12.023.613 | 12.023.613 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm | - | - |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 12.023.613 | 12.023.613 |

6.7.2 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.

6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | 2024 VND | 2023 VND |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu | 5.010.000 | - |
| Chi phí nhân công | 451.016.000 | 364.180.680 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 46.015.176 | 46.015.176 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 123.995.767 | 2.327.058.808 |
| Chi phí khác | (915.642.792) | 10.016.866.345 |
| | (289.605.849) | 12.754.121.009 |

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính dài hạn, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

995
TY
AN
NAM
H.M

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1 đến 5 năm VND | Tổng cộng VND |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | |
| Vay và nợ thuê tài chính | 500.000.000 | - | 500.000.000 |
| Phải trả người bán | 4.491.877.073 | - | 4.491.877.073 |
| Phải trả khác và chi phí phải trả | 775.484.518 | 218.050.000 | 993.534.518 |
| | 5.767.361.591 | 218.050.000 | 5.985.411.591 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | | | |
| Phải trả người bán | 4.838.718.875 | - | 4.838.718.875 |
| Phải trả khác và chi phí phải trả | 1.409.942.347 | 218.050.000 | 1.627.992.347 |
| | 6.248.661.222 | 218.050.000 | 6.466.711.222 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Công ty nắm giữ tài sản bảo đảm của các bên khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.300.000 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 13.300.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

iv. Giá trị hợp lý

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Các khoản cho vay và phải thu | | | | |
| <i>Phải thu của khách hàng</i> | 1.634.348.444 | 1.513.583.322 | 1.634.348.444 | 1.513.583.322 |
| <i>Phải thu khác</i> | 2.053.669.797 | 65.392.500 | 2.053.669.797 | 65.392.500 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | | | | |
| <i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i> | 9.110.310 | 197.434.682 | 9.110.310 | 197.434.682 |
| Tổng cộng | 3.697.128.551 | 1.776.410.504 | 3.697.128.551 | 1.776.410.504 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ | | | | |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính</i> | 500.000.000 | - | 500.000.000 | - |
| <i>Phải trả người bán</i> | 4.491.877.073 | 4.838.718.875 | 4.491.877.073 | 4.838.718.875 |
| <i>Phải trả khác và chi phí phải trả</i> | 993.534.518 | 1.627.992.347 | 993.534.518 | 1.627.992.347 |
| Tổng cộng | 5.985.411.591 | 6.466.711.222 | 5.985.411.591 | 6.466.711.222 |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích thuyết trình trên Báo cáo tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin về khoản trả nợ của từng khách hàng và đối tượng nợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Các khoản vay mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận không được trình bày trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở một lĩnh vực duy nhất là lĩnh vực xây dựng và toàn bộ sản phẩm được tiêu thụ tại khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 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.

9.1.1 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, Ủy ban kiểm toán, Ban 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.

Lương, thưởng của thành viên quản lý chủ chốt

| | 2024 VND | 2023 VND |
|---------------------|-------------------|-------------|
| Ông Trịnh Việt Quân | 70.910.000 | - |
| | 70.910.000 | - |

Giao dịch chủ yếu với các thành viên quản lý chủ chốt

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | 2024 VND | 2023 VND |
|---------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Ông Trịnh Việt Quân | Tạm ứng | 100.000.000 | 250.000.000 |

Số dư phải thu các thành viên quản lý chủ chốt

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ông Trịnh Việt Quân | Phải thu khác | 147.122.000 | 249.500.000 |

9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan khác

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | 2024 VND | 2023 VND |
|------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA | Vay | 500.000.000 | - |

Số dư phải thu/ (phải trả) các bên có liên quan khác

| Công ty liên quan/ Nội dung nghiệp vụ | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty cổ phần Điện Địa Nhiệt LiOA | | |
| • Phải thu khách hàng | 11.515.000 | 11.515.000 |
| • Phải thu khác | 583.691.369 | 583.691.369 |
| • Người mua trả tiền trước | (2.000.000.000) | (2.000.000.000) |
| Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA | | |
| • Vay ngắn hạn | (500.000.000) | - |

9.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu

VIỄN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng



TRỊNH VIỆT QUÂN
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2025

QUẢN
CỔN
TN
: EM
VIỆ
PH