

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
VNECO 9
DN: C=VN, S=KHÁNH HÒA, L=Nha
Trang, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:4200580651
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2025.08.14 19:56:08+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.2

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 29

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường 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 trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 09 tháng 6 năm 2025 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 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 kỳ, Công ty không phát sinh doanh thu.

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

2. Ban điều hành

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

Hội đồng quản trị

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Phạm Việt Hùng	Chủ tịch	25/07/2025	-
Ông Vũ Văn Hải	Thành viên	25/07/2025	-
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên	25/07/2025	-
Ông Nguyễn Minh Biên	Chủ tịch	28/04/2023	25/07/2025
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Thành viên	29/04/2022	25/07/2025
Ông Lê Quang Liêm	Thành viên	29/04/2022	25/07/2025
Ông Lê Đức Trung	Thành viên	29/04/2022	25/07/2025

Ủy ban kiểm toán

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thanh Tú	Trưởng ban	25/07/2025	-
Ông Lê Quang Liêm	Trưởng ban	28/07/2022	25/07/2025
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 Đỗ Thanh Khiết	Giám đốc	02/06/2025	-
Ông Trịnh Việt Quân	Giám đốc	04/07/2023	02/06/2025
Bà Viên Ngọc Loan	Kế toán trưởng	29/03/2024	-

Đại diện pháp luật

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Đỗ Thanh Khiết	Giám đốc	02/06/2025	-
Ông Trịnh Việt Quân	Giám đốc	04/07/2023	02/06/2025

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

4. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính và sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 30/NQ/VNECO9-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 về việc thoái phần vốn góp của Công ty tại Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA, đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ghi giảm khoản đầu tư dài hạn vào Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA với giá trị ghi sổ là 5.635.949.373 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 69A/NQ/VNECO9-ĐHĐCĐBT ngày 25/07/2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc bán tài sản là hai thửa đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 324-423 và 324-422, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh và thống nhất giao cho Ban điều hành xây dựng phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

7. Công bố các Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Giám đốc công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng 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 giữa niên độ.



ĐỖ THANH KHIẾT

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2025

05
TY
AN
NAM



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Số: 184/2025/BCSX-HCM.00561

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (gọi tắt là "Công ty"), được lập tại ngày 14 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



NGUYỄN NGỌC THUY DUNG
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2782-2024-009-1
Người được ủy quyền
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2025

NGUYỄN THỊ THUY TRANG
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4128-2022-009-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.323.285.221	11.315.743.980
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.719.523.386	9.110.310
Tiền	111		5.719.523.386	9.110.310
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.341.652.670	4.078.706.473
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	35.999.399.453	36.116.752.624
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	460.615.425	441.937.760
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	2.242.014.518	3.880.392.815
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(36.360.376.726)	(36.360.376.726)
Hàng tồn kho	140	5.6	6.500.679.037	6.482.068.837
Hàng tồn kho	141		19.128.885.465	19.110.275.265
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.628.206.428)	(12.628.206.428)
Tài sản ngắn hạn khác	150		761.430.128	745.858.360
Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.13	712.642.761	697.070.993
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		8.038.195.998	8.018.476.086
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		1.354.519.125	1.377.526.713
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	333.610.034	356.617.622
Nguyên giá	222		4.970.907.745	4.970.907.745
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.637.297.711)	(4.614.290.123)
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		42.727.500	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		42.727.500	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		23.361.481.219	19.334.220.066

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		14.629.109.320	10.062.069.136
Nợ ngắn hạn	310		14.411.059.320	9.844.019.136
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	4.507.603.393	4.491.877.073
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	333.229.631	2.284.629.631
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	271.253.974	271.253.974
Phải trả người lao động	314		38.325.512	201.055.512
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	167.598.745	195.269.978
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	8.313.928.121	1.120.813.024
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		8.732.371.899	9.272.150.930
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	8.732.371.899	9.272.150.930
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		(121.204.497.560)	(120.664.718.529)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(120.664.718.529)	(120.591.423.243)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		(539.779.031)	(73.295.286)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23.361.481.219	19.334.220.066


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu


VIÊN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng


ĐỖ THANH KHIẾT
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		-	-
Giá vốn hàng bán	11		-	-
Lợi nhuận gộp	20		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.1	2.587.400	1.478.027
Chi phí tài chính	22	6.2	1.506.849	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.506.849	-
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.3	540.670.136	47.157.082
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		(539.589.585)	(45.679.055)
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32		189.446	10.800
Lợi nhuận khác	40		(189.446)	(10.800)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(539.779.031)	(45.689.855)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.13	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(539.779.031)	(45.689.855)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.4	(45)	(4)


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu


VIỄN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng




ĐỖ THANH KHIẾT
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		(539.779.031)	(45.689.855)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	5.7;5.8	23.007.588	23.007.588
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	5.5;5.6	-	(180.475.658)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	6.3	(2.587.400)	(1.478.027)
Chi phí lãi vay	06	6.2	1.506.849	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		(517.851.994)	(204.635.952)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1.721.482.035	493.029.776
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(18.610.200)	-
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		5.069.711.417	(318.353.602)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(42.727.500)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.178.082)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.207.825.676	(29.959.778)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.587.400	1.478.027
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.587.400	1.478.027
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả nợ gốc vay	34	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		5.710.413.076	(28.481.751)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	5.1	9.110.310	197.434.682
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	5.1	5.719.523.386	168.952.931


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu


VIÊN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng




ĐỖ THANH KHIẾT
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 21 ngày 09 tháng 6 năm 2025 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 kỳ, Công ty không phát sinh doanh thu.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 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 giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 so sánh được với số liệu trình tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 05 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 05 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 kỳ hạn và 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 đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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 kỳ tài chính 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 kỳ 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: 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.

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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ 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 kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. 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	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 kỳ.

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, có thời hạn được trích khấu hao theo thời hạn được giao. Quyền sử dụng đất được giao lâu dài hoặc không có thời hạn thì không được trích 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 Chi phí đi vay

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

4.11 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.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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 kỳ.

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:

Đối tượng	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 và Ban Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ – VND	-	3.775.210
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	5.719.523.386	5.335.100
	5.719.523.386	9.110.310

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA	-	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	5.956.911.067	6.062.749.238
	35.999.399.453	36.116.752.624

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Trả trước cho 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
Các nhà cung cấp khác	175.577.481	156.899.816
	460.615.425	441.937.760

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Giá trị VND	30/06/2025 Dự phòng VND	Giá trị VND	01/01/2025 Dự phòng VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA – chi hộ	-	-	583.691.369	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>				
Tạm ứng cho nhân viên	661.167.485	(535.409.051)	799.275.985	(535.409.051)
Công ty TNHH Nước khoáng Tubong – chi hộ	-	-	1.469.978.428	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.580.847.033	(1.027.447.033)	1.027.447.033	(1.027.447.033)
	2.242.014.518	(1.562.856.084)	3.880.392.815	(1.562.856.084)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

			30/06/2025			01/01/2025
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND		VND	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	4.343.470.427	(3.015.915.794)
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	(225.116.462)
Phải thu ngắn hạn khác						
• Các đối tượng khác	Trên 3 năm	1.562.856.084	(1.562.856.084)	Trên 3 năm	1.562.856.084	(1.562.856.084)
		37.714.752.657	(36.360.376.726)		37.714.752.657	(36.360.376.726)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	36.360.376.726	37.357.545.495
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(180.475.658)
Số dư cuối kỳ	36.360.376.726	37.177.069.837

5.6 Hàng tồn kho

		30/06/2025		01/01/2025
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.721.495.463	-	2.721.495.463	-
Công cụ, dụng cụ	77.763.109	-	59.152.909	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	16.329.626.893 (12.628.206.428)		16.329.626.893 (12.628.206.428)	
	19.128.885.465	(12.628.206.428)	19.110.275.265	(12.628.206.428)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	12.628.206.428	12.628.206.428
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	12.628.206.428	12.628.206.428

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 01/01/2025	1.150.379.411	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.970.907.745
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	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 01/01/2025	793.761.789	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.614.290.123
Khấu hao trong kỳ	23.007.588	-	-	-	23.007.588
Tại ngày 30/06/2025	816.769.377	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.637.297.711
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	356.617.622	-	-	-	356.617.622
Tại ngày 30/06/2025	333.610.034	-	-	-	333.610.034

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2025	-	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	3.820.528.334
Tại ngày 30/06/2025	-	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	3.820.528.334

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 01/01/2025	1.020.909.091	55.000.000	1.075.909.091
Mua trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	1.020.909.091	55.000.000	1.075.909.091
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	-	55.000.000	55.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	-	55.000.000	55.000.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	1.020.909.091	-	1.020.909.091
Tại ngày 30/06/2025	1.020.909.091	-	1.020.909.091

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2025	-	55.000.000	55.000.000
Tại ngày 30/06/2025	-	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025 VND	01/01/2025 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 03 năm 2011. Hiện tại, Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		30/06/2025			01/01/2025		
		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	(a)	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.

- **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 cấp.

Trụ sở chính của Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA là tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường 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.

Thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 30/NQ/VNECO9-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 về việc thoái phần vốn góp của Công ty tại Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA, đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ghi giảm khoản đầu tư dài hạn vào Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA với giá trị ghi sổ là 5.635.949.373 VND.

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

		30/06/2025		01/01/2025
	Giá gốc	Số có khả	Giá gốc	Số có khả
	VND	năng trả nợ	VND	trả nợ
		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	1.951.104.217	1.951.104.217	1.935.377.897	1.935.377.897
	4.507.603.393	4.507.603.393	4.491.877.073	4.491.877.073

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Trả trước của bên liên quan</i>		
Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LIOA	-	2.000.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>		
Các khách hàng khác	333.229.631	284.629.631
	333.229.631	2.284.629.631

5.13 Thuế

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	712.642.761	697.070.993

Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà Nước

	01/01/2025		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT	48.787.358	-	-	-	48.787.358	-
Thuế TNDN	9	-	-	-	9	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	16.616.047	-	-	-	16.616.047
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	254.637.927	3.026.741	(3.026.741)	-	254.637.927
	48.787.367	271.253.974	3.026.741	(3.026.741)	48.787.367	271.253.974

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ được ước tính như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(539.779.031)	(45.689.855)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Chi phí không được trừ	162.705	10.800
Thu nhập tính thuế	(539.616.326)	(45.679.055)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 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	167.598.745
Chi phí phải trả khác	-	25.000.000
	167.598.745	195.269.978

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Phải trả công trình	580.214.540	580.214.540
Phải trả khác cho nhân viên	479.129.202	464.352.183
Công ty TNHH Nước khoáng Tubông – phải trả khác	7.203.794.775	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	50.789.604	76.246.301
	8.313.928.121	1.120.813.024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các đơn vị và 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	30/06/2025 Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	01/01/2025 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>

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

	01/01/2025 VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	30/06/2025 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

	01/01/2025 VND	Trích lập quỹ từ lợi nhuận VND	Chi quỹ trong kỳ VND	30/06/2025 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 Nhà Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 cổ phần số 4200580651 đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 09 tháng 6 năm 2025 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 CSH 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 01/01/2024	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
Lỗi 6 tháng đầu năm	-	-	-	-	-	-	(45.689.855)	(45.689.855)
Tại ngày 30/06/2024	125.236.130.000	270.000.000	579.050.700	(669.000.000)	3.381.829.310	1.138.859.449	(120.637.113.098)	9.299.756.361
Lỗi 6 tháng cuối năm	-	-	-	-	-	-	(27.605.431)	(27.605.431)
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
Tại ngày 01/01/2025	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
Lỗi 6 tháng đầu năm	-	-	-	-	-	-	(539.779.031)	(539.779.031)
Tại ngày 30/06/2025	125.236.130.000	270.000.000	579.050.700	(669.000.000)	3.381.829.310	1.138.859.449	(121.204.497.560)	8.732.371.899

Chi tiết vốn thực góp của Công ty đến ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ %
Bà Vũ Thị Thu Trang	1.633.832	16.338.320.000	13,05
Ông Nguyễn Chí Linh	713.200	7.132.000.000	5,69
Các cổ đông khác	9.676.581	96.765.810.000	77,27
Cổ phiếu quỹ	500.000	5.000.000.000	3,99
	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 Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

5.18.2 Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
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.

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

6.1 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.587.400	1.478.027
	2.587.400	1.478.027

6.2 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí lãi vay	1.506.849	-
	1.506.849	-

6.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nhân viên	352.650.000	155.728.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(180.475.658)
Các chi phí khác	188.020.136	71.904.740
	540.670.136	47.157.082

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

6.4 Lãi trên cổ phiếu

6.4.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận thuần trong kỳ phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	(539.779.031)	(45.689.855)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(539.779.031)	(45.689.855)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	12.023.613	12.023.613
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(45)	(4)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	12.023.613	12.023.613
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.023.613	12.023.613

6.4.2 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 kỳ tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

6.5 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nhân công	352.650.000	155.728.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.007.588	23.007.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.695.940	5.007.485
Chi phí khác	103.316.608	(136.585.991)
	540.670.136	47.157.082

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, 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 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.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

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.

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 kỳ 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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 30 tháng 6 năm 2025			
Phải trả người bán	4.507.603.393	-	4.507.603.393
Phải trả khác và chi phí phải trả	7.951.608.060	218.050.000	8.169.658.060
	12.459.211.453	218.050.000	12.677.261.453
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

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 30 tháng 6 năm 2025 là 13.300.000 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.300.000 VND.

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 30 tháng 6 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
Tài sản tài chính				
Các khoản cho vay và phải thu				
<i>Phải thu của khách hàng</i>	1.516.995.273	1.634.348.444	1.516.995.273	1.634.348.444
<i>Phải thu khác</i>	553.400.000	2.053.669.797	553.400.000	2.053.669.797
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán				
<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	5.719.523.386	9.110.310	5.719.523.386	9.110.310
Tổng cộng	7.789.918.659	3.697.128.551	7.789.918.659	3.697.128.551
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>	4.507.603.393	4.491.877.073	4.507.603.393	4.491.877.073
<i>Phải trả khác và chi phí phải trả</i>	8.169.658.060	993.534.518	8.169.658.060	993.534.518
Tổng cộng	12.677.261.453	5.985.411.591	12.677.261.453	5.985.411.591

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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Giá trị hợp lý (tiếp theo)

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

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 và Ban Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch chủ yếu và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong kỳ, Công ty không phát sinh 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.

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan khác

Công ty liên quan/ Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA		
• Chi phí lãi vay	1.506.849	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Số dư phải thu/ (phải trả) các bên liên quan khác như sau:

Công ty liên quan/ Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần Điện Địa Nhiệt LiOA		
• Phải thu khách hàng	-	11.515.000
• Phải thu khác	-	583.691.369
• Người mua trả tiền trước	-	(2.000.000.000)
Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA		
• Vay ngắn hạn	-	(500.000.000)

9.2 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính và sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 30/NQ/VNECO9-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 về việc thoái phần vốn góp của Công ty tại Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA, đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ghi giảm khoản đầu tư dài hạn vào Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA với giá trị ghi sổ là 5.635.949.373 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 69A/NQ/VNECO9-ĐHĐCĐBT ngày 25/07/2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc bán tài sản là hai thửa đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 324-423 và 324-422, tờ bản đồ số 5, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh và thống nhất giao cho Ban điều hành xây dựng phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập


VIÊN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng




ĐỖ THANH KHIẾT
Giám đốc
Khánh Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2025