

TPHCM, ngày 27. tháng 02 năm 2025

Số: 11./2025/BCTN-VES

BÁO CÁO
Thường niên năm 2024

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303245217
- Vốn điều lệ: 150.000.0000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 90.075.000.000 đồng
- Địa chỉ: 740C Nguyễn Kiệm, Phường 04, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 2253 8623 / 0985847484
- Số fax: 028 2253 8623
- Website: www.mecavneco.com.vn
- Mã cổ phiếu: **VES**
- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay):

+ Các Sự Kiện Quan Trọng

- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Điện Mê Ca Vneco (sau đây gọi là “**Công Ty**”) được thành lập ngày 26 tháng 2 năm 2004. Tên gọi tại thời điểm thành lập là Công Ty Cổ Phần Điện 3, vốn điều lệ ban đầu là 10.000.000.000 đồng.
- Tháng 6 năm 2007, Công Ty được đổi tên thành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Điện Mê Ca Vneco, vốn điều lệ tăng lên 150.000.000.000 đồng.
- Cổ phiếu của Công Ty được chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh từ ngày 02 tháng 04 năm 2010
Loại chứng khoán: Cổ phiếu
Mã chứng khoán: VES



Mệnh giá: 10.000 đồng/CP

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 9.007.500 CP

- Cổ phiếu của Công Ty giao dịch trên thị trường Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VES theo Quyết định số 72/QĐ-SGDHN ngày 05/02/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 18/03/2015.
- Cổ phiếu của Công Ty bị đưa vào diện hạn chế giao dịch theo thông báo số 259/TB-SGDHN ngày 30/03/2018 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội do tổ chức kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến cho BCTC năm 2017.
- Cổ phiếu của Công Ty được đưa ra khỏi diện hạn chế giao dịch kể từ ngày 25/02/2025 theo Quyết định số 80/QĐ-SGDHN ngày 18/02/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội do đã cung cấp được BCTC chấp nhận toàn phần của tổ chức kiểm toán cho BCTC năm 2024.

+ **Quá Trình Phát Triển**

- Hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công Ty lúc thành lập là:
 - Sản xuất kinh doanh các sản phẩm trong ngành xây lắp điện như xây dựng các công trình đường dây điện, trạm biến áp 500KV
 - Kinh doanh dịch vụ nhà hàng khách sạn
 - Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi
- Năm 2007: Đây là năm đầu tiên Công Ty tham gia vào thị trường kinh doanh dịch vụ du lịch khách sạn với việc đầu tư mua mới khách sạn tại địa chỉ: 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh với diện tích xây dựng một trệt bốn lầu, gồm có 25 phòng nghỉ, một nhà hàng một quầy Bar.
- Năm 2008: Công Ty đầu tư mua thêm khách sạn mini tại R1 – 72 Bùi Bằng Đoàn, Hưng Phước 1, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh với diện tích 300m² diện tích xây dựng một trệt, một lửng, bốn lầu, gồm 28 phòng nghỉ một nhà hàng, một quầy bar. Cũng trong năm này, Công Ty đầu tư mua khu đất tại 277 Bến Bình Đông, Phường 4, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh để xây dựng khu căn hộ cao cấp VNECO PLAZA, và đã triển khai được một số hạng mục như: san lấp mặt bằng, khoan cọc nhồi, phòng cháy chữa cháy đang chờ cấp phép xây dựng với quy mô xây dựng hai khối nguyên đơn gồm 25 tầng chưa kể tầng hầm và sân thượng.
- Năm 2010: Để thuận tiện trong việc điều hành và quản lý dự án khu căn hộ cao cấp VNECO PALAZA tại 277 Bến Bình Đông, Phường 4, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh, Công Ty chuyển trụ sở chính về R1 – 72 Bùi Bằng Đoàn, Hưng Phước 1, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Tháng 10/2010 Công ty đã chuyển nhượng nhà máy kết cấu thép và mạ kẽm Meca VNECO tại lô B1 KCN Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè cho Công ty CP kết cấu thép Thành Long Vineco.
- Năm 2011: trước những khó khăn suy thoái của nền kinh tế toàn cầu ảnh hưởng đến ngành kinh doanh bất động sản, du lịch, dịch vụ, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công Ty xây dựng lại định hướng phát triển ngành nghề phù hợp với tình hình kinh tế,

chú trọng phát triển ngành nghề truyền thống của Công Ty, thứ tự ưu tiên phát triển (1) xây lắp điện (2) đầu tư bất động sản (3) kinh doanh dịch vụ du lịch.

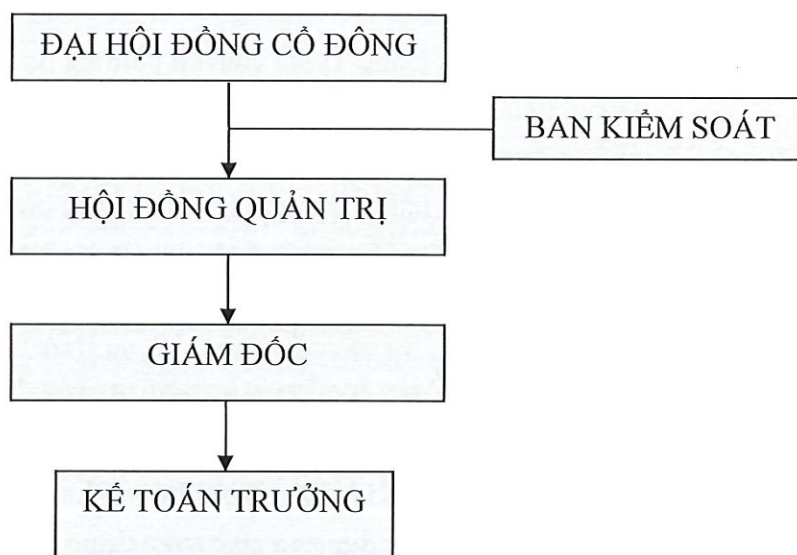
- Tháng 01/2016, Công Ty đã chuyển nhượng dự án khu căn hộ cao cấp 277 Bến Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh cho Ông Lại Minh Hậu để thanh toán một phần nợ vay thu xếp vốn của Tổng Công ty CP Xây dựng Điện Việt Nam.
- Tháng 10/2016, thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016, Hội đồng quản trị Công Ty quyết định chuyển nhượng trụ sở tại R1-72 Bùi Bằng Đoàn cho Ông Đặng Ngọc Chuyển để thanh toán hết công nợ cho Tổng Công ty CP Xây dựng Điện Việt Nam, và chuyển trụ sở về tại 740C Nguyễn Kiệm, phường 4 Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh. Tháng 12/2016, Tổng Công ty CP Xây dựng Điện Việt Nam thoái vốn hoàn toàn khỏi Công Ty. Đến nay, cổ đông lớn nhất là Ông Lê Hồng Quân, địa chỉ thường trú: 71A Văn Cao, Phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội.
- Qua những năm xây dựng và phát triển Công Ty đã xây dựng được hình ảnh và thương hiệu trong ngành xây lắp điện và đã có những bản hàng chiến lược cho định hướng phát triển của Công Ty. Công Ty đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong công tác thi công xây dựng và lắp đặt các công trình đường dây tải điện, các trạm biến áp. Ưu thế của Công Ty là có một đội ngũ nhân viên xây lắp chuyên ngành được đào tạo với nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp. Công Ty đã và đang hướng đến thị trường xây lắp điện các tỉnh miền tây và nước láng giềng Campuchia, đây là những thị trường tiềm năng. So với những công ty xây lắp điện khác thì Công Ty được lợi thế về vị trí địa lý, gần với các thị trường tiềm năng. Công Ty là một trong những đơn vị đầu trong lĩnh vực xây lắp trong Tổng Công ty CP Xây dựng Điện Việt Nam (VNECO), là đối tác chính của VNECO trong thị trường miền Nam.
- Từ ngày 26/05/2017 đến nay Công Ty chuyển địa điểm về 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh và hiện tại hoạt động kinh doanh chủ yếu là cho thuê nhà số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.
- Ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 đã thông qua chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là Khách sạn Xanh Sài Gòn tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ngày 23/01/2025, Công ty đã chuyển nhượng thành công bất động sản tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và đồng thời ký Hợp đồng thuê lại với bên mua tài sản để tiếp tục kinh doanh cho thuê đối với tài sản này.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động kinh doanh chủ yếu là cho thuê bất động sản số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, TPHCM
- Địa bàn kinh doanh: 740C Nguyễn Kiệm, Phường 04, quận Phú Nhuận, TPHCM.

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

- Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp): Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc



- Cơ cấu bộ máy quản lý: trong năm tình hình nhân sự ổn định, đến cuối năm 2024 tổng số nhân viên hiện tại là 02 người
- Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công Ty:
Căn cứ vào thẩm quyền Hội đồng Quản trị đã được ủy quyền toàn phần theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024, Ban Giám đốc trình triển khai thực hiện các công việc cần thiết sau khi bán bất động sản tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn tiền thu được từ việc bán bất động sản sẽ được sử dụng cho các mục đích sau:
 - Thanh toán các khoản công nợ tồn đọng, trả nhà cung cấp.
 - Thanh toán các nghĩa vụ thuế phát sinh
 - Thanh toán chi phí thuê lại bất động sản nêu trên để tiếp tục thực hiện kinh doanh.
 - Tập trung nguồn vốn để triển khai kế hoạch kinh doanh mới trong lĩnh vực bất động sản - Chiến lược phát triển trung và dài hạn
 - Vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh là cho thuê nhà số 740C Nguyễn Kiệm, P.04, Quận Phú Nhuận, TPHCM
- Các mục tiêu phát triển trung hạn và dài hạn của Công Ty:
 - Hiện nay, Công Ty không còn hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, nguồn lực về tài chính cũng như con người hạn hẹp, hoạt động chủ yếu phụ thuộc vào nguồn thu từ việc cho thuê bất động sản tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận để duy trì hoạt động của Công Ty.

- Công Ty niêm yết cổ phiếu tại sàn HOSE từ năm 2010, tuy nhiên, hoạt động của Công Ty trong nhiều năm qua gặp khó khăn dẫn đến tình hình tài chính thiếu ổn định, kết quả kinh doanh liên tục thua lỗ. Hiện cổ phiếu của Công Ty đã bị hủy niêm yết dẫn đến lợi ích của các cổ đông bị ảnh hưởng nghiêm trọng.
- Trong giai đoạn 2010 - 2015, Công Ty đã từng mở rộng đầu tư trong mảng bất động sản. Ban giám đốc nhận thấy đây là một ngành nghề kinh doanh có lợi nhuận tốt, xây dựng được hình ảnh và thương hiệu của Công Ty, mang lại lợi ích cho các cổ đông. Do đó, Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc dự kiến trình phương án tái cơ cấu, cải tổ hoạt động của Công Ty với định hướng chuyển đổi sang lĩnh vực kinh doanh và phát triển dự án bất động sản từ năm 2025 trở đi.

5. Các rủi ro:

Trong năm 2024 do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế cùng với việc Công Ty thiếu nguồn vốn nên đã không mở rộng sản xuất kinh doanh và giữ vững mức doanh thu cho thuê nhà số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:
 - Ngày 21/03/2024, Hội đồng quản trị Công Ty đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 Tờ trình kiến nghị xử lý các vấn đề tồn tại qua nhiều năm của Công Ty đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính các năm trước.
 - Ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 đã họp và quyết định thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị theo Biên bản số 2204/2024/BBH-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 2204/2024/NQĐHĐCĐ về việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện. Cùng ngày này, Hội đồng quản trị đã họp theo Biên bản họp số 07/2024/BB-HĐQT và ban hành Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT về việc Bầu Ban xóa nợ, xử lý công nợ tồn đọng, xử lý tài sản thiếu chờ xử lý (viết tắt: BTLCN).
 - Ngày 30/11/2024, BTLCN họp theo Biên bản số 08/2024/BBH-BTLCN, đề xuất phương án xử lý các vấn đề trình Hội đồng quản trị thông qua. Cùng ngày, Hội đồng quản trị đã họp và quyết nghị theo Biên bản họp số 09/2024/BBH-HĐQT và Nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT thông qua kết quả xử lý của BTLCN, cụ thể như sau:
 - ✓ Vấn đề 1: Bù trừ số dư nợ trả trước cho người bán và nợ phải trả (người mua trả tiền trước) của cùng một đối tượng là Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long, số tiền 158.135.627 đồng; Số dư nợ phải thu các đối tượng còn lại (số tiền: 18.689.364.406 đồng) và đã trích lập dự phòng (số tiền: 18.678.751.701 đồng) Công Ty xác định là không thể thu hồi nên tiến hành xóa nợ.
- Khoản phải thu chưa trích lập dự phòng (số tiền: 10.612.705 đồng) và số dư nợ phải trả (số tiền: 1.754.003.997 đồng) được xác định là Công Ty sẽ không phải trả nên

tiến hành xóa nợ ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Nếu sau này, các đối tượng nợ phải trả này có liên hệ cung cấp cho Công Ty đầy đủ hồ sơ chứng minh quyền và nghĩa vụ nợ thì Đại hội đồng cổ đông đã chấp nhận dùng vốn và lợi nhuận lũy kế để giải quyết các khoản nợ (nếu có) theo quy định pháp luật.

- ✓ Vấn đề 2: Chấp nhận chi phí tổn thất 15.829.365.200 đồng và rủi ro kê khai khấu trừ thuế giá trị gia tăng 1.625.180.703 đồng tương ứng tổng số tiền 17.876.987.737 đồng mà Công Ty đã trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng điện Việt Nam (đã được ghi nhận trong Báo cáo tài chính 2016). Nếu phát sinh tổn thất liên quan đến nghiệp vụ kinh tế phát sinh nêu trên do không có đầy đủ chứng từ thì các cổ đông chấp thuận bồi thường theo quy định Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- ✓ Vấn đề 3: Xử lý khoản mục “Tài sản thiếu chờ xử lý”, số tiền 279.208.464 đồng và chấp nhận tổn thất do không tìm ra nguyên nhân thiếu và ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Tình hình thực hiện so với kế hoạch: với việc xử lý các khoản mục tổn động nêu trên, trong năm 2024 Công Ty đã ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1	Doanh thu	729,60	691,20
2	Thu nhập khác	0	1.754,00
3	Lợi nhuận sau thuế	-101,19	1.064,41 (*)

(*) Lợi nhuận năm 2024 tăng so với năm 2023 đến từ việc ghi nhận các khoản thu nhập từ xóa nợ đối với khoản công nợ phải trả lâu năm.

2. Tổ chức và Nhân sự

- Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2024:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	DƯƠNG VĂN HOÀI	Giám đốc (miễn nhiệm chức vụ Giám đốc từ ngày 11/12/2024)	01/12/1977	Không	Không
2	LÊ HỒNG QUÂN	Giám đốc (bổ nhiệm chức vụ Giám đốc từ ngày 11/12/2024)	23/12/1973	Không	Không

3	LƯU THỊ THANH TRÚC	Kế toán trưởng	19/08/1984	Không	Không
---	--------------------	----------------	------------	-------	-------

Tóm tắt lý lịch:

1. Giám Đốc Công Ty

1. Họ và tên	Lê Hồng Quân
2. Số CCCD	001073032318
3. Giới tính	Nam
4. Ngày tháng năm sinh	23-12-1973
5. Nơi sinh	Hà Nội
6. Quốc Tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Quê quán	Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú	71A Văn Cao, Liễu Giai, Ba Đình Hà Nội
10. Số ĐT cơ quan	
11. Trình độ văn hóa	12/12
12. Trình độ chuyên môn	Đại học mở Hà Nội
13. Quá trình công tác	
1997 -2000	Nhân viên thiết bị an toàn AT
2001 - 2017	Giám đốc công ty Tân Thành An
14. Chức vụ công tác hiện nay tại Công Ty	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc (bổ nhiệm vào ngày 11/12/2024)
15. Hành vi vi phạm Pháp Luật (nếu có)	không
16. Số cổ phần nắm giữ của cá nhân	0 cổ phiếu (đã bán toàn bộ 2.242.900 CP vào ngày 5/2/2024)
17. Tỷ lệ sở hữu chứng khoán	0%
18. Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan	không

19. Các khoản nợ đối với Công Ty	không
20. Lợi ích liên quan đối với Công Ty	không

2. *Kế Toán Trưởng*

1. Họ và tên	Lưu Thị Thanh Trúc
2. Số CCCD	080184000687
3. Giới tính	Nữ
4. Ngày tháng năm sinh	19-08-1984
5. Nơi sinh	Phước Tân Hưng – Châu Thành – Long An
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Quê quán	Phước Tân Hưng – Châu Thành – Long An
9. Địa chỉ thường trú	Chung cư Sunview đường Gò Dưa, KP4, P Hiệp Bình Phước, Q Thủ Đức
10. Số DT cơ quan	
11. Trình độ văn hóa	12/12
12. Trình độ chuyên môn	Kế toán
13. Quá trình công tác	
2005 - 2007	Cty TNHH TM Và DV Giao Nhận Lê Hoà
2008 - 2011	Cty CP Viễn Thông Phương Nam
2012 – 6/2017	Cty TNHH MTV Kiến Trúc QA
7/2017 - nay	Cty CP ĐT Và XD Điện Mê Ca Vneco
14. Chức vụ công tác hiện nay tại Công Ty	Kế toán trưởng
15. Hành vi vi phạm Pháp Luật (nếu có)	không
16. Số cổ phần nắm giữ của cá nhân	không

17. Tỷ lệ sở hữu chứng khoán	không
18. Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan	không
19. Các khoản nợ đối với Công Ty	không
20. Lợi ích liên quan đối với Công Ty	không

- Những thay đổi trong ban điều hành:

Ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết nghị miễn nhiệm vị trí Giám đốc đối với ông Dương Văn Hoài theo nguyện vọng cá nhân và bổ nhiệm ông Lê Hồng Quân giữ chức vụ Giám đốc Công ty.

- Số lượng cán bộ, nhân viên.

Hiện tại công ty có 2 nhân viên thường xuyên là: 01 Giám đốc, 01 Kế toán trưởng, ngoài ra có 03 thành viên hội đồng quản trị và 03 thành viên Ban kiểm soát.

- Tóm tắt chính sách đối với người lao động: theo quy định của luật lao động.

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

- Các khoản đầu tư lớn: Không thực hiện
- Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Tình hình tài chính

- Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2024 (VNĐ)	Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	17.561.261.928	19.316.217.090	10%
Doanh thu thuần	729.600.000	691.200.000	-5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-67.400.841	-5.532.314	-
Lợi nhuận khác	-45.698	1.474.795.533	-
Lợi nhuận trước thuế	-67.446.539	1.469.263.219	-
Lợi nhuận sau thuế	-101.190.371	1.064.409.859	-

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,06	0,42	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			

+ Hệ số thanh toán nhanh: <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn</i>	0,06	0,42	
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,27	0,28	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,37	0,39	
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/</i>			
+ Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	0,05	0,04	
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,14	1,53	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	-0,008	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,006	0,06	
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	-	-	

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

a) Cổ phần:

- Toàn bộ cổ phiếu của công ty là cổ phiếu phổ thông
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 9.007.500 cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu)

b) Cơ cấu cổ đông:

Tổng số cổ đông: 417 cổ đông, trong đó:

- Cổ đông là tổ chức: 2 cổ đông
- Cổ đông là cá nhân: 415 cổ đông trong nước

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công Ty

6.1. Tác động lên môi trường:

- a) Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có
- b) Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Kinh doanh dịch vụ không liên quan đến nguyên vật liệu sản xuất
- b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không tồn chi phí tiêu thụ năng lượng
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có

6.4. Tiêu thụ nước:

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

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động
 Tổng số lao động: 02 (Giám đốc và kế toán trưởng)
 Mức lương trung bình: Giám đốc 8.000.000 đồng/tháng – Kế toán trưởng 5.000.000 đồng/tháng
- b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động
 Chế độ nghỉ ngơi hợp lý, hàng năm xét tăng lương đảm bảo nhu cầu cuộc sống.
- c) Hoạt động đào tạo người lao động
 - Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Không thực hiện.
 - Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Không thực hiện

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

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính

nhằm phục vụ cộng đồng: Không thực hiện

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

Không thực hiện.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Trong năm 2024, Công Ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế 1.06 tỷ đồng chủ yếu đến từ việc xử lý khoản công nợ phải trả tồn đọng trong nhiều năm.
- Những tiến bộ Công Ty đã đạt được: Trong năm 2024, thực hiện theo chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông phê quyết, Ban giám đốc Công Ty đã thực hiện chuyển nhượng thành công bất động sản tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 04, Quận Phú Nhuận. Số tiền thu được từ việc bán tài sản sẽ được sử dụng cho việc phát triển các kế hoạch kinh doanh trong năm 2025.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- Tại thời điểm 31/12/2024, các khoản nợ phải thu: 18.504.674.119 đồng; nợ phải trả: 956.356.683 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận. Khoản nợ này đã trích lập dự phòng và khó có khả năng thu hồi, trong năm nay Công Ty đã tiến hành xử lý xóa các khoản nợ phải thu này.
- Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công Ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng bất động sản tại 740C Nguyễn Kiệm, Quận Phú Nhuận, Tp Hồ Chí Minh. Ngày 23/01/2025, Công Ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản với giá chuyển nhượng 51,18 tỷ đồng.

b) Tình hình nợ phải trả:

- Sau khi bù trừ một phần giá trị người mua trả tiền trước với khoản phải thu, số tiền 158.135.627 đồng của Chi nhánh Long An – Công ty TNHH Thép Thành Long, giá trị còn lại 732.270.672 đồng đã được Công Ty xử lý vào thu nhập khác trong năm.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: Không thay đổi cơ cấu

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Trong thời gian tới, Công Ty sẽ tập trung vào việc triển khai đầy mạnh mẽ kinh doanh bất động sản, tìm kiếm các Dự án bất động sản tiềm năng theo các tiêu chí sau:

- Chủ đầu tư có năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, có nhu cầu tìm kiếm đối tác để phân phối các sản phẩm bất động sản phù hợp với tiêu chí của Công Ty
- Các dự án bất động sản nhà ở có vị trí chiến lược tại các khu vực phát triển về cơ sở hạ tầng, nhu cầu người mua lớn như: Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai...
- Các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng ven biển có mức giá hấp dẫn, chiết khấu lớn từ chủ đầu tư để phân phối cho khách hàng.

Mảng kinh doanh bất động sản sẽ được đẩy mạnh nhằm mang lại nguồn doanh thu, lợi nhuận và tích lũy kinh nghiệm để trở thành nhà phát triển bất động sản

5. **Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:** Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2024 của Công Ty
6. **Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công Ty**
- a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...): Không tiêu thụ
 - b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Không ảnh hưởng đến đời sống người lao động
 - c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Không ảnh hưởng

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

1. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công Ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội**
- Hoạt động kinh doanh không ảnh hưởng gây ô nhiễm môi trường
2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công Ty**
- Điều hành Công Ty theo đúng quy định và kế hoạch đề ra
3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**
- Hoạt động theo đúng định hướng và kế hoạch đề ra

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. **Hội đồng quản trị**
- a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và Tên	Chức Vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý đang nắm giữ tại các công ty khác
1	Võ Thanh Vinh	Chủ tịch HĐQT	4.95%	Không có
2	Dương Văn Hoài	Thành viên HĐQT không điều hành	0%	Giám đốc - Công ty Cổ phần Thương mại Thiết bị Văn phòng Sáng Tạo
3	Lê Hồng Quân	Thành viên kiêm Giám đốc	0% (đã bán toàn bộ 2.242.900 CP vào ngày 5/2/2024)	Giám đốc – Công ty TNHH Tân Thành An

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: trong năm 2024, Hội đồng quản trị tổ chức họp 8 lần với chi tiết như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	DUƠNG VĂN HOÀI	8	100%	
02	VÕ THÀNH VINH	8	100%	
03	LÊ HỒNG QUÂN	8	100%	

Nội dung và kết quả của các cuộc họp.

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2024/NQ-HĐQT	08/03/2024	Về việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100%
02	02/2024/NQ-HĐQT	21/03/2024	Thông qua nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100%
03	03/2024/NQ-HĐQT	03/07/2024	Thông qua BCQT 6 tháng đầu năm	100%
04	07/2024/NQ-HĐQT	22/11/2027	Bầu ban xóa nợ, xử lý công nợ tồn đọng, xử lý tài sản thiếu chờ xử lý	100%
05	09/2024/NQ-HĐQT	30/11/2024	Thông qua kết quả của ban xóa nợ, xử lý công nợ tồn đọng, xử lý tài sản thiếu chờ xử lý	100%
06	10/2024/NQ-HĐQT	30/11/2024	Thành lập hội đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	100%
07	11/2024/NQ-HĐQT 12/2024/NQ-HĐQT	11/12/2024 11/12/2024	Thông qua bãi nhiệm giám đốc Thông qua bổ nhiệm giám đốc	100%
08	11/2024/NQ-HĐQT	20/12/2024	Chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

- e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công Ty:
Không tham gia

2. Ban Kiểm soát

- a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
01	NGUYỄN THANH THÙY HƯƠNG	Trưởng Ban kiểm soát	22/04/2024 - Đến nay	0%
03	NGUYỄN THỊ LOAN	Thành viên ban kiểm soát	22/04/2024 - Đến nay	4.98%
04	NGUYỄN THỊ BĂNG TÂM	Thành viên ban kiểm soát	22/04/2024 - Đến nay	0%

- b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát thực hiện chức năng giám sát công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và hoạt động SXKD của Công Ty thông qua việc tham dự, đóng góp ý kiến tại các phiên họp của Hội đồng quản trị, giám sát việc thực hiện lấy ý kiến biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản và thông qua các báo cáo tài chính hằng quý, hằng năm của Công Ty.

STT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	NGUYỄN THANH THÙY HƯƠNG	3	100%	100%	
02	NGUYỄN THỊ LOAN	3	100%	100%	
03	NGUYỄN THỊ BĂNG TÂM	3	100%	100%	

- Nội dung chủ yếu của các phiên họp của Ban kiểm soát bao gồm:
 - + Kiến nghị các công ty kiểm toán được chấp thuận để Hội đồng quản trị lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm;
 - + Thẩm định báo cáo tài chính năm của Công Ty;
 - + Đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và tình hình sản xuất kinh doanh của Công Ty thông qua báo cáo tài chính và các báo cáo

định kỳ của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.

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

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

- Thù lao Hội Đồng Quản Trị: Không nhận thù lao
- Thù lao Ban Kiểm soát:
 - + Trưởng BKS sau thuế: 1.000.000 đồng/tháng
 - + Thành viên BKS sau thuế: 700.000 đồng/tháng
- Các khoản lợi ích: Không có

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ Người nội bộ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	LÊ HỒNG QUÂN	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	2.242.900	24,90	0	0	Bán
2	NGUYỄN THỊ TUYẾT QUANG	Vợ ông Dương Văn Hoài – Thành viên HĐQT	211.500	2,35	0	0	Bán
3	NGUYỄN THỊ LOAN	Thành viên BKS	449.000	4,98	0	0	Bán

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

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Được trình bày tại phụ lục đính kèm Báo cáo thường niên.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PKT

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



LÊ HOÀNG ANH KHOA





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Thành viên độc lập của PrimeGlobal

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 26

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê CA VNECO công bố Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Mê CA VNECO (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, được thành lập theo Hợp đồng thành lập Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3 - Sài Gòn số 01 CP/PCC3-SANNAM-VDIEN/2003 ngày 06/10/2003 giữa Công ty Xây lắp điện 3 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam), Công ty TNHH San Nam và Ông Vũ Văn Diện.

Tháng 04 năm 2006, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép và Mạ kẽm Mê CA VNECO. Tháng 6 năm 2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Mê CA VNECO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002120 thay đổi lần thứ năm ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 13 ngày 23/12/2024 với mã số doanh nghiệp là 0303245217. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan.

Cổ phiếu của Công ty giao dịch trên thị trường Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VES theo Quyết định số 72/QĐ-SGDHN ngày 05/02/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 18/03/2015. Theo Thông báo số 259/TB-SGDHN ngày 30/03/2018 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội thì cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện bị hạn chế giao dịch kể từ ngày 03/04/2018.

Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2024: 90.075.000.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84) 28. 2253 8623
- Fax: (84) 28. 2253 8623
- Website: www.mecavneco.com.vn

Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 2 người.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|----------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Võ Thanh Vinh | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 04/05/2023 |
| • Ông Dương Văn Hoài | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/05/2022 |
| • Ông Lê Hồng Quân | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/05/2022 |

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

• Bà Nguyễn Thanh Thùy Hương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22/04/2024
• Bà Phạm Thu Hiền	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22/04/2024
• Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/05/2022
• Bà Nguyễn Thị Băng Tâm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 22/04/2024

Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Lê Hồng Quân	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/12/2024
• Ông Dương Văn Hoài	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11/12/2024
• Bà Lưu Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 26/07/2017

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 236.3655886; Fax: (84) 236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Lê Hồng Quân
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 02 năm 2025



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 033/2025/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 06/02/2025, từ trang 5 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

1. Như trình bày tại Thuyết minh số 35, Công ty đã tiến hành xử lý các khoản nợ tồn đọng nhiều năm, tài sản thiếu không xác định được nguyên nhân và ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm 2024. Các xử lý cụ thể như sau:

- ✓ Nợ phải thu không có khả năng thu hồi (18.689.364.406 đồng), đã lập dự phòng (18.678.751.701 đồng);
- ✓ Nợ phải trả không có người đòi, không có đối tượng (1.754.003.997 đồng)
- ✓ Tài sản thiếu chờ xử lý (279.208.464 đồng) do không thể tìm được nguyên nhân.

Ngoài ra, khoản tồn thất 15.829.365.200 đồng có rủi ro khi kê khai khấu trừ thuế giá trị gia tăng 1.625.180.703 đồng tương ứng số tiền 17.876.987.737 đồng đã trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng điện Việt Nam (đã được ghi nhận trong Báo cáo tài chính 2016) cũng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận và có cam kết bồi thường theo quy định Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty (nếu phát sinh tồn thất liên quan đến nghiệp vụ kinh tế phát sinh nêu trên do không có đầy đủ hóa đơn chứng từ).

2. Như trình bày tại Thuyết minh số 4 “Giả định hoạt động liên tục”, Báo cáo tài chính đính kèm được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2024, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty âm 78.381.942.067 đồng và nợ ngắn hạn của Công ty cũng vượt quá tài sản lưu động là 3.125.047.233 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303245217 điều chỉnh lần thứ 13 vào ngày 23/12/2024, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 150.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2024, vốn thực góp tại Công ty là 90.075.000.000 đồng.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



Trần Thị Phương Lan – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0396-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 02 năm 2025

A blue ink handwritten signature of Nguyễn Thị Ánh Nga.

Nguyễn Thị Ánh Nga – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0809-2023-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.327.952.840	305.100.048
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.310.452.840	15.278.879
1. Tiền	111	6	2.310.452.840	15.278.879
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17.500.000	289.821.169
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	-	5.997.754.575
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	17.500.000	1.434.108.915
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	-	11.415.636.543
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	-	(18.836.887.328)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	11	-	279.208.464
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.988.264.250	17.256.161.880
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	-	-
- Nguyên giá	222		111.924.900	111.924.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(111.924.900)	(111.924.900)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	13	16.985.146.460	17.251.299.044
- Nguyên giá	231		20.799.204.468	20.799.204.468
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.814.058.008)	(3.547.905.424)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.117.790	4.862.836
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	3.117.790	4.862.836
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		19.316.217.090	17.561.261.928

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.485.000.073	4.794.454.770
I. Nợ ngắn hạn	310		5.453.000.073	4.794.454.770
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	1.015.662	65.950.384
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	-	890.406.299
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	418.008.117	26.894.408
4. Phải trả người lao động	314		13.555.556	13.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	35.000.000	25.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.a	4.000.118.400	987.901.341
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	-	1.800.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		985.302.338	985.302.338
II. Nợ dài hạn	330		32.000.000	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	19.b	32.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		13.831.217.017	12.766.807.158
I. Vốn chủ sở hữu	410		13.831.217.017	12.766.807.158
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	2.138.159.084	2.138.159.084
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	(78.381.942.067)	(79.446.351.926)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(79.446.351.926)	(79.345.161.555)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.064.409.859	(101.190.371)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.316.217.090	17.561.261.928

Giám đốc

Lê Hồng Quân

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	23	691.200.000	729.600.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		691.200.000	729.600.000
4. Giá vốn hàng bán	11	24	266.152.584	273.652.584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		425.047.416	455.947.416
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		309.426	176.524
7. Chi phí tài chính	22	25	189.000.000	207.199.998
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		189.000.000	207.199.998
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	241.889.156	316.324.783
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.532.314)	(67.400.841)
11. Thu nhập khác	31	27	1.754.003.997	-
12. Chi phí khác	32	28	279.208.464	45.698
13. Lợi nhuận khác	40		1.474.795.533	(45.698)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	29	1.469.263.219	(67.446.539)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	404.853.360	33.743.832
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	29	1.064.409.859	(101.190.371)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	118	(11)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	30	118	(11)



Giám đốc

Lê Hồng Quân

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		691.200.000	729.600.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(142.633.273)	(31.812.857)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(172.709.678)	(174.000.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(189.000.000)	(207.199.998)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(10.000.000)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.069.120.000	72.960.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(151.112.514)	(189.755.958)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.094.864.535	199.791.187
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		309.426	176.524
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		309.426	176.524
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.800.000.000)	(400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.800.000.000)	(400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.295.173.961	(200.032.289)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6	15.278.879	215.311.168
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6	2.310.452.840	15.278.879



Giám đốc

Lê Hồng Quân

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 02 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành
và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, được thành lập theo Hợp đồng thành lập Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3 - Sài Gòn số 01 CP/PCC3-SANNAM-VDIEN/2003 ngày 06/10/2003 giữa Công ty Xây lắp điện 3 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam), Công ty TNHH San Nam và Ông Vũ Văn Diện.

Tháng 04 năm 2006, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép và mạ kẽm MÊ CA VNECO. Tháng 6 năm 2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện MÊ CA VNECO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002120 thay đổi lần thứ năm ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 13 ngày 23/12/2024 với mã số doanh nghiệp là 0303245217. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Cho thuê tài sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Chế tạo cột thép mạ kẽm nhúng nóng, kết cấu các loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp đến 500KV, các công trình điện công nghiệp - dân dụng;
- Sửa chữa và bảo trì nhà máy điện công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa - quốc tế;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị ngành công - nông nghiệp (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy điện, thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán vật tư thiết bị điện, vật liệu xây dựng, thiết bị phương tiện vận tải, xe máy thi công;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính - kế toán);
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao), buôn bán đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống tại trụ sở).

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

4. Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Tại ngày 31/12/2024, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty âm 78.381.942.067 đồng và nợ ngắn hạn của Công ty cũng vượt quá tài sản lưu động là 3.125.047.233 đồng. Thực trạng tài chính hiện nay cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể sẽ không thực hiện được giá trị tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Để khắc phục tình trạng này, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc chuyển nhượng tài sản gồm Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc là Khách sạn Xanh Sài Gòn tại số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm tái cấu trúc lại nguồn vốn kinh doanh để mang lại hiệu quả và hy vọng có lãi trong tương lai. Ngày 20/12/2024, Hội đồng quản trị đã ký quyết định về việc phê duyệt giá cả và điều kiện chuyển nhượng tài sản là Bên nhận chuyển nhượng phải có đầy đủ năng lực tài chính và cam kết sẽ ký lại hợp đồng cho Công ty thuê lại tài sản để kinh doanh trong thời hạn tối thiểu 1 năm. Trong cùng ngày, Công ty cũng đã ký Phụ lục gia hạn Hợp đồng cho thuê với thời hạn thuê đến ngày 31/12/2026. Ngoài ra, Hội đồng Quản trị của Công ty cũng tự nguyện không nhận thù lao để Công ty có thêm nguồn lực hoạt động. Theo đó, Giám đốc Công ty quyết định vẫn tiến hành lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

5. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5.2 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: Phải thu khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

5.3 Tài sản cố định hữu hình**Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định 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 hữu hình 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Thiết bị dụng cụ quản lý	8

5.4 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

5.5 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty:

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

5.6 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: Phải trả người bán và phải trả khác.

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

5.7 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

5.8 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

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 của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

5.9 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

5.10 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không có khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
 - ✓ Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

5.11 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn dịch vụ.

5.12 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: Chi phí lãi tiền vay và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

5.13 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

5.14 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

5.15 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5.16 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê tài sản.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

6. Tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.310.452.840	15.278.879
Cộng	2.310.452.840	15.278.879

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Kết cấu Thép Thành Long Vi Ne Co	-	5.945.985.689
Các đối tượng khác	-	51.768.886
Cộng	-	5.997.754.575

Toàn bộ khoản phải thu khách hàng đã quá hạn, không có khả năng thu hồi đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100%. Trong năm, Công ty đã thực hiện xử lý xóa nợ (xem Thuyết minh số 35).

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP TM Tư vấn Tân Cơ	-	279.805.341
Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	-	309.481.060
Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long	-	158.135.627
Công ty TNHH Khanh Lê	-	384.000.000
Công ty TNHH XD Và TM Thành Đức	-	93.545.500
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh	-	83.978.000
Ông Nguyễn Gia Quang	-	72.273.052
Các đối tượng khác	17.500.000	52.890.335
Cộng	17.500.000	1.434.108.915

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Toàn bộ khoản trả trước cho người bán có số dư tại ngày 01/01/2024 là 1.434.108.915 đồng đã quá hạn, không có khả năng thu hồi và đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100%. Trong năm, Công ty đã thực hiện xử lý xóa nợ (xem Thuyết minh số 35).

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Vân Sơn	-	-	5.037.311.951	5.037.311.951
+ Lãi vay Công ty trả thay	-	-	4.037.311.951	4.037.311.951
+ Gốc vay Công ty trả thay	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Đỗ Mạnh Hùng	-	-	6.140.157.899	6.140.157.899
Các đối tượng khác	-	-	238.166.693	227.553.988
Cộng	-	-	11.415.636.543	11.405.023.838

Công ty đã thực hiện xử lý xóa nợ toàn bộ các khoản phải thu khác có số dư tại ngày 01/01/2024 do tồn đọng quá lâu và không có khả năng thu hồi (xem Thuyết minh số 35).

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	18.836.887.328	18.836.887.328
Trích lập trong năm	-	-
Hoàn nhập trong năm (*)	158.135.627	-
Xử lý xóa nợ (*)	18.678.751.701	-
Số dư cuối năm	-	18.836.887.328

(*) Xem Thuyết minh số 35.

11. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2024	01/01/2024
Nguyên vật liệu	-	279.208.464
Cộng	-	279.208.464

Đây là bu lông mạ kẽm, các loại vật tư và phụ kiện thiếu theo kết quả kiểm kê thực tế để bàn giao tài sản vào ngày 14/09/2016. Trong năm, Công ty đã thực hiện xử lý vào chi phí khác đối với giá trị hàng thiếu này do không thể xác định được nguyên nhân (xem Thuyết minh số 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. Tài sản cố định hữu hình

	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	111.924.900	111.924.900
T/lý, nhượng bán		-
Số cuối năm	<u>111.924.900</u>	<u>111.924.900</u>
Khấu hao		
Số đầu năm	111.924.900	111.924.900
Khấu hao trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>111.924.900</u>	<u>111.924.900</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 111.924.900 đồng.

13. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.145.390.000	6.653.814.468	20.799.204.468
Mua sắm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>14.145.390.000</u>	<u>6.653.814.468</u>	<u>20.799.204.468</u>
Khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	3.547.905.424	3.547.905.424
Khấu hao trong năm	-	266.152.584	266.152.584
Số cuối năm	-	<u>3.814.058.008</u>	<u>3.814.058.008</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.145.390.000	3.105.909.044	17.251.299.044
Số cuối năm	<u>14.145.390.000</u>	<u>2.839.756.460</u>	<u>16.985.146.460</u>

Bất động sản đầu tư gồm Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc là Khách sạn Xanh Sài Gòn tại địa chỉ số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Biên bản họp số 2204/2024/BBH-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 2204/2024/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua việc chuyển nhượng Bất động trên và ủy quyền toàn bộ cho HĐQT trong việc tìm kiếm bên thứ ba nhận chuyển nhượng phù hợp, thương lượng, đàm phán và quyết định toàn bộ các điều khoản liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 30/11/2024, Hội đồng quản trị đã họp và quyết định thành lập Hội đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt: Hội đồng CNQSDĐ và TSGLVĐ) theo Biên bản họp số 10/2024/BBH-HĐQT và Nghị quyết số 10/2024/NQ-HĐQT. Theo đó, Hội đồng CNQSDĐ và TSGLVĐ có nhiệm vụ lựa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

chọn đơn vị thẩm định giá uy tín để định giá tài sản theo giá thị trường phục vụ cho công tác chuyển nhượng tài sản và tìm kiếm bên thứ ba nhận chuyển nhượng phù hợp.

Ngày 20/12/2024, Hội đồng CNQSDĐ và TSGLVĐ đã họp theo Biên bản số 01/2024/BBH-HĐCN thông qua kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Thịnh Việt. Căn cứ vào kết quả thẩm định này, Hội đồng CNQSDĐ và TSGLVĐ đã thông qua phương án chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và đối tượng nhận chuyển nhượng và trình Hội đồng quản trị theo Tờ trình số 01/TTr-HĐCN ký ngày 20/12/2024 của Hội đồng CNQSDĐ và TSGLVĐ. Cùng ngày, Hội đồng quản trị đã họp và quyết định thông qua Tờ trình số 01/TTr-HĐCN ký ngày 20/12/2024 theo Biên bản họp số 11/2024/BBH-HĐQT và Nghị Quyết số 11/2024/NQ-HĐQT và đồng thời ủy quyền cho Giám đốc Công ty tìm kiếm bên nhận chuyển nhượng phù hợp các điều kiện trong Tờ trình 01/TTr-HĐCN, thương lượng, đàm phán và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 23/12/2024, Công ty đã ký Hợp đồng đặt cọc số 01/2024/HĐĐCCNS/MC-MX với Bà Nguyễn Bùi Minh Xuân để nhận tiền cọc đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán tài sản không muộn hơn ngày 30/01/2025.

Ngày 23/01/2025, Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ và TSGLVĐ cho Bà Nguyễn Bùi Minh Xuân (giá chuyển nhượng 51.180.000.000 đồng). Trong cùng ngày, Công ty đã ký hợp đồng thuê lại tài sản này với thời hạn 01 năm.

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Giá trị còn lại của CCDC chờ phân bổ	3.117.790	4.862.836
Cộng	3.117.790	4.862.836

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước (*)	-	65.950.384
Các nhà cung cấp khác	1.015.662	-
Cộng	1.015.662	65.950.384

(*) Công ty đã thực hiện xử lý vào thu nhập khác đối với khoản phải trả này do tồn đọng lâu trên 10 năm, không tìm thấy chứng từ tài liệu kế toán nào chứng minh và Công ty không nhận được bất cứ tài liệu đòi nợ nào. (xem Thuyết minh số 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long (*)	-	890.406.299
Cộng	-	890.406.299

(*) Sau khi bù trừ một phần giá trị người mua trả tiền trước với khoản phải thu (số tiền 158.135.627 đồng) của Chi nhánh Long An – Công ty TNHH Thép Thành Long, giá trị còn lại 732.270.672 đồng đã được Công ty xử lý vào thu nhập khác trong năm (xem Thuyết minh số 35).

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số thực nộp	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	16.557.236	59.095.823	62.444.609	13.208.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.680.919	404.853.360	10.000.000	399.534.279
Thuế thu nhập cá nhân	5.656.253	20.080.117	20.470.982	5.265.388
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	5.711.313	5.711.313	-
Các loại thuế, phí khác	-	4.666.667	4.666.667	-
Cộng	26.894.408	494.452.978	103.339.269	418.008.117

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.000.000	25.000.000
Cộng	35.000.000	25.000.000

19. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Kinh phí công đoàn	118.400	118.400
Phải trả CBNV (*)	-	28.652.470
Nhận ký quỹ, ký cược (**)	4.000.000.000	32.000.000
Phải trả khác (*)	-	927.130.471
Cộng	4.000.118.400	987.901.341

(*) Khoản phải trả khác nhưng không có tên cụ thể từng đối tượng, tồn đọng lâu đã được Công ty xử lý

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

vào thu nhập khác đối với khoản phải trả này (xem Thuyết minh số 35).
(**) Nhận đặt cọc đợt 1 theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2024/HĐĐCCNS/MC-MX ký ngày 23/12/2024 giữa Công ty và Bà Nguyễn Bùi Minh Xuân. Mục đích khoản cọc để đảm bảo hai bên sẽ ký Hợp đồng mua bán tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh) không muộn hơn ngày 30/01/2025.

b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (***)	32.000.000	-
Cộng	32.000.000	-

(***) Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng cho thuê nhà ở tại số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa Công ty và Ông Nguyễn Anh Phương vào ngày 01/01/2022, thời hạn cho thuê đã được gia hạn đến ngày 31/12/2026 theo Phụ lục số 03/PLHĐ/2023 ký ngày 20/12/2024.

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Bà Nguyễn Thị Tuyết Quang	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
Cộng	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2023	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.345.161.555)	12.867.997.529
Tăng trong năm	-	-	(101.190.371)	(101.190.371)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.446.351.926)	12.766.807.158
Số dư tại 01/01/2024	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.446.351.926)	12.766.807.158
Tăng trong năm	-	-	1.064.409.859	1.064.409.859
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	90.075.000.000	2.138.159.084	(78.381.942.067)	13.831.217.017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	31/12/2024	Tỷ lệ %	01/01/2024
Ông Lê Hồng Quân	-	-	24,90	22.429.000.000
Ông Bùi Đức Mạnh	4,50	4.051.000.000	13,05	11.751.000.000
Ông Lê Linh Quân	4,98	4.483.000.000	4,98	4.483.000.000
Ông Vũ Đình Cường	4,88	4.400.000.000	5,74	5.171.000.000
Ông Võ Thanh Vinh	4,95	4.460.000.000	4,95	4.460.000.000
Các cổ đông khác	80,69	72.681.000.000	46,38	41.781.000.000
Cộng	100%	90.075.000.000	100%	90.075.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(79.446.351.926)	(79.345.161.555)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.064.409.859	(101.190.371)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	(78.381.942.067)	(79.446.351.926)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Giá trị xử lý	Nguyên nhân xóa nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng điện Vneco 8	89.877.346	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	13.624.588	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Máy tính & Truyền thông	1.770.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Lê Thất Hậu (Sửa phần mềm kế toán)	1.500.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Đặng Thanh Sơn	450.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Bảo Minh Sài Gòn-Phòng Khai Thác BH số 1	896.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH SX TM XNK Thiên Đức (*)	18.000.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Cơ khí - XD - SX Phụng Hoàng (*)	29.999.864	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty CP Kết cấu Thép Thành Long Vi Ne Co (*)	5.945.985.689	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Cơ Khí Ông Sáu (*)	300.022	Nợ quá lâu không thể đòi được
Chủ thuê Khách sạn Green Mê ca - Bùi Bằng Đoàn (*)	3.469.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Đỗ Mạnh Hùng (*)	6.140.157.899	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Hải Vân Sơn (*)	5.037.311.951	Nợ quá lâu không thể đòi được
Các đối tượng khác (lao động đã nghỉ việc) (*)	238.166.693	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty CP TM Tư vấn Tân Cơ (*)	279.805.341	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty LD Phú Mỹ Hưng (*)	309.481.060	Nợ quá lâu không thể đòi được
DNTN TM Sơn Quốc (*)	14.287.788	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH XD và TM Thành Đức (*)	93.545.500	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Khanh Lê (*)	384.000.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh (*)	83.978.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Đoàn Văn Hợi (*)	38.602.547	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Nguyễn Gia Quang (*)	72.273.052	Nợ quá lâu không thể đòi được
Cộng	18.797.482.340	

(*) Xem Thuyết minh số 35.

23. Doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu cho thuê bất động sản	691.200.000	729.600.000
Cộng	691.200.000	729.600.000

24. Giá vốn

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	266.152.584	273.652.584
Cộng	266.152.584	273.652.584

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	189.000.000	207.199.998
Cộng	<u>189.000.000</u>	<u>207.199.998</u>

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	209.215.347	212.220.006
Hoàn nhập dự phòng	(158.135.627)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.818.747	49.907.391
Các khoản khác	52.990.689	54.197.386
Cộng	<u>241.889.156</u>	<u>316.324.783</u>

27. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập khác (xử lý nợ) (*)	1.754.003.997	-
Cộng	<u>1.754.003.997</u>	<u>-</u>

(*) Xem Thuyết minh số 35.

28. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Phạt chậm nộp tiền thuế đất	-	45.698
Xử lý tài sản thiếu (*)	279.208.464	-
Cộng	<u>279.208.464</u>	<u>45.698</u>

(*) Xem Thuyết minh số 35.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.469.263.219	(67.446.539)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	555.003.581	236.165.697
- Điều chỉnh tăng	555.003.581	236.165.697
+ Chi phí không hợp lệ	334.003.577	165.699
+ Chi phí lãi vay do góp thiếu vốn điều lệ	189.000.000	207.199.998
+ Thù lao Ban kiểm soát	32.000.004	28.800.000
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	2.024.266.800	168.719.158
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	404.853.360	33.743.832

30. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.064.409.859	(101.190.371)
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.064.409.859	(101.190.371)
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.007.500	9.007.500
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	118	(11)

31. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	209.215.347	212.220.006
Chi phí khấu hao tài sản cố định	266.152.584	266.152.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.818.747	57.407.391
Chi phí khác bằng tiền	42.377.984	54.197.386
Cộng	655.564.662	589.977.367

32. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Giám đốc Công ty đánh giá rằng năm 2024, Công ty chỉ hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là hoạt động cho thuê bất động sản và một bộ phận địa lý chính là nước Việt Nam.

33. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về lãi suất. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Do các khoản vay chủ yếu với lãi suất vay cố định nên Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá một số khoản dịch vụ như chuyển phát, phí quản lý, điện, nước và một số dịch vụ khác phục vụ cho việc quản lý, điều hành Công ty. Tuy nhiên, giá các dịch vụ này thường cố định, thay đổi không đáng kể và chiếm tỷ trọng nhỏ, do đó Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Giám đốc đánh giá rằng công tác quản lý rủi ro tín dụng của Công ty trong thời gian qua chưa hiệu quả dẫn đến hầu hết các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác bị quá hạn liên quan đến một số khách hàng không có khả năng thanh toán. Do đó, Giám đốc Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp cản trở công nợ, đôn đốc thu nợ, lập dự phòng rủi ro và thực hiện xóa nợ tồn đọng lâu.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhân rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó.

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

31/12/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	1.015.662	-	1.015.662
Chi phí phải trả	35.000.000	-	35.000.000
Phải trả khác	4.000.000.000	32.000.000	4.032.000.000
Cộng	4.036.015.662	32.000.000	4.068.015.662
01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	65.950.384	-	65.950.384
Chi phí phải trả	25.000.000	-	25.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	1.800.000.000	-	1.800.000.000
Phải trả khác	32.000.000	-	32.000.000
Cộng	1.922.950.384	-	1.922.950.384

Giám đốc cho rằng Công ty có rủi ro trong thanh khoản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

31/12/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.310.452.840	-	2.310.452.840
Cộng	2.258.683.954	-	2.258.683.954

01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.278.879	-	15.278.879
Phải thu khác	10.612.705	-	10.612.705
Cộng	25.891.584	-	25.891.584

34. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

			Năm 2024	Năm 2023
Ông Lê Hồng Quân	Giám đốc	Lương, thưởng	4.301.076	-
Ông Dương Văn Hoài	Giám đốc	Lương, thưởng	110.198.710	106.500.000
Bà Lưu Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng	Lương, thưởng	75.555.561	85.080.006
Bà Nguyễn Thị Loan	Ban kiểm soát	Thù lao	9.333.333	9.333.333
Bà Nguyễn Thị Băng Tâm	Ban kiểm soát	Thù lao	9.333.333	9.333.333
Bà Nguyễn Thanh Thùy Hương	Ban kiểm soát	Thù lao	10.000.000	-
Bà Phạm Thu Hiền	Ban kiểm soát	Thù lao	3.333.333	13.333.333

Năm 2023 và năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất không nhận thù lao Hội đồng quản trị.

35. Sự kiện phát sinh nổi bật trong năm và sau ngày kết thúc năm tài chính

a) Xử lý công nợ và các khoản khác

Ngày 21/03/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 Tờ trình kiến nghị xử lý các vấn đề tồn tại qua nhiều năm của Công ty đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính các năm trước.

Ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 đã họp và quyết định thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị theo Biên bản số 2204/2024/BBH-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 2204/2024/NQ-ĐHĐCĐ về việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện. Cùng ngày này, Hội đồng quản trị đã họp theo Biên bản họp số 07/2024/BB-HĐQT và ban hành Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT về việc Bầu Ban xóa nợ, xử lý công nợ tồn đọng, xử lý tài sản thiếu chờ xử lý (viết tắt: BTLCN).

Ngày 30/11/2024, BTLCN họp theo Biên bản số 08/2024/BBH-BTLCN, đề xuất phương án xử lý các vấn đề trình Hội đồng quản trị thông qua. Cùng ngày, Hội đồng quản trị đã họp và quyết nghị theo Biên bản họp số 09/2024/BBH-HĐQT và Nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT thông qua kết quả xử lý của BTLCN, cụ thể như sau:

➤ Vấn đề 1:

- Bù trừ số dư nợ trả trước cho người bán và nợ phải trả (người mua trả tiền trước) của cùng

Trụ sở chính tại Đà Nẵng

Số 218 (Lô 78-80) Đường 30 Tháng 4
Tp. Đà Nẵng, Việt Nam
Tel : +(84-236) 3655 886
Fax: +(84-236) 3655 887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: <http://www.aac.com.vn>

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

Lầu 2, số 132 - 134 Nguyễn Gia Trí,
Phường 25, Quận Bình Thạnh,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3910 2235
Fax: +84 (28) 3910 2349
Email: aac.hcm@aac.com.vn