

Số: 35 /CV/VNECO9

Khánh Hòa, ngày 17 tháng 04 năm 2026

V/v Báo cáo tình trạng vốn chủ sở hữu
không đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;
- Căn cứ Thông tư số 19/2025/TT-BTC ngày 05/05/2025 về việc quy định việc đăng ký công ty đại chúng, hủy tư cách công ty đại chúng, báo cáo về vốn điều lệ đã góp được kiểm toán.
- Theo Quyết định số 397 /QĐ-SGDHN, ngày 06/04/2026 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc duy trì diện cảnh báo đối với cổ phiếu VE9,

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (Mã chứng khoán: VE9) xin báo cáo tới các Quý cơ quan như sau:

Tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán soát xét, Vốn điều lệ đã góp của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 125.236.130.000 đồng; Tuy nhiên, Vốn chủ sở hữu của Công ty hiện là 12.098.722.238 đồng - Chưa đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 11 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 (“có vốn chủ sở hữu từ 30 tỷ đồng trở lên”).

Nguyên nhân chính: Do lỗ lũy kế từ hoạt động SXKD nhiều năm trước, khoản trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn lên đến 34.066.180.100 đồng, trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho 12.628.206.428 đồng.

Biện pháp khắc phục: Công ty đã triệu tập kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 dự kiến tổ chức ngày 27/4/2026, tại kỳ họp sẽ trình các cổ đông thông qua một số nội dung, trong đó có việc khắc phục đảm bảo vốn chủ sở hữu đáp ứng các điều kiện của Công ty đại chúng, bao gồm một hoặc đồng thời các phương án khắc phục như sau: Tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ/ Bán các khoản nợ phải thu khó đòi/ Chuyển nhượng tài sản, hàng hóa tồn kho...

Công ty kính báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội để theo dõi, quản lý giám sát theo quy định.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, UB kiểm toán Cty (b/c);
- BGD Cty;
- Lưu: HC.



GIÁM ĐỐC

Đỗ Thanh Khiết

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
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 – 30

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp số 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 09 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính 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

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

2. Ban điều hành

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

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<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>Họ và tên</u>	<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>Họ và tên</u>	<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
Ông Trịnh Việt Quân	Phó Giám đốc	03/06/2025	-
Bà Viên Ngọc Loan	Kế toán trưởng	29/03/2024	-

Đại diện pháp luật

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

<u>Họ và tên</u>	<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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

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

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

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

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

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

7. Công bố các báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



ĐỖ THANH KHIẾT

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026



Số: 184/2026/BCKT-HCM.00561

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026 từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



NGUYỄN NGỌC THÙY DUNG

Phó Tổng Giám đốc

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

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

NGUYỄN THỊ THỦY TRANG

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.596.242.136	11.315.743.980
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.816.114.263	9.110.310
Tiền	111		5.816.114.263	9.110.310
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		730.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	730.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		757.266.266	4.078.706.473
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	32.205.425.370	36.116.752.624
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	454.215.425	441.937.760
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	2.163.805.571	3.880.392.815
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(34.066.180.100)	(36.360.376.726)
Hàng tồn kho	140	5.7	6.482.068.837	6.482.068.837
Hàng tồn kho	141		19.110.275.265	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		810.792.770	745.858.360
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	48.149.107	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.15	713.856.296	697.070.993
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	48.787.367	48.787.367
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.336.511.537	8.018.476.086
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		1.331.511.537	1.377.526.713
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	310.602.446	356.617.622
Nguyên giá	222		4.970.907.745	4.970.907.745
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.660.305.299)	(4.614.290.123)
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	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	5.11	1.005.000.000	1.005.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	5.635.949.373
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.12	-	5.635.949.373
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.932.753.673	19.334.220.066

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.834.031.435	10.062.069.136
Nợ ngắn hạn	310		4.615.981.435	9.844.019.136
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	1.895.891.607	4.491.877.073
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	284.629.631	2.284.629.631
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	273.353.974	271.253.974
Phải trả người lao động	314		47.455.512	201.055.512
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	200.000.000	195.269.978
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.1	1.137.230.767	1.120.813.024
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	-	500.000.000
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.19	777.419.944	779.119.944
Nợ dài hạn	330		218.050.000	218.050.000
Phải trả dài hạn khác	337	5.17.2	218.050.000	218.050.000
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		12.098.722.238	9.272.150.930
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	12.098.722.238	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		(117.838.147.221)	(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		2.826.571.308	(73.295.286)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.932.753.673	19.334.220.066


ĐỖ QUỐC MỸ
 Người lập biểu


VIÊN NGỌC LOAN
 Kế toán trưởng



ĐỖ THANH KHIẾT
 Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH


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

	Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	246.214.833	175.408.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		246.214.833	175.408.000
Giá vốn hàng bán	11	6.2	185.549.403	255.591.000
Lợi nhuận gộp	20		60.665.430	(80.183.000)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.085.391	2.069.687
Chi phí tài chính	22	6.4	1.506.849	2.671.233
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.506.849	2.671.233
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	(1.272.545.890)	(394.615.849)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		1.336.789.862	313.831.303
Thu nhập khác	31	6.6	1.490.631.402	-
Chi phí khác	32	6.7	849.956	387.126.589
Lợi nhuận khác	40		1.489.781.446	(387.126.589)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.826.571.308	(73.295.286)
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		2.826.571.308	(73.295.286)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	235	(6)


ĐỖ QUỐC MỸ
 Người lập biểu


VIÊN NGỌC LOAN
 Kế toán trưởng




ĐỖ THANH KHIẾT
 Giám đốc


Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		2.826.571.308	(73.295.286)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	5.9;5.10	46.015.176	46.015.176
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	5.6	(2.294.196.626)	(997.168.769)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	6.3	(5.085.391)	(2.069.687)
Chi phí lãi vay	06	6.4	1.506.849	2.671.233
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		574.811.316	(1.023.847.333)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		11.234.800.903	267.444.969
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	150.581.000
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(4.723.666.468)	(84.572.695)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(48.149.107)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.178.082)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.700.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.031.918.562	(690.394.059)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(730.000.000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.085.391	2.069.687
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(724.914.609)	2.069.687
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	500.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	5.18	(500.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(500.000.000)	500.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		5.807.003.953	(188.324.372)
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	5.816.114.263	9.110.310


ĐỖ QUỐC MỸ
 Người lập biểu


VIÊN NGỌC LOAN
 Kế toán trưởng




ĐỖ THANH KHIẾT
 Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 09 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp.

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 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 có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá ba tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Công ty liên kết

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp.

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

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

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 bao gồm quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không tính khấu hao.

Phần mềm máy tính

Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 02 – 03 năm.

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

4.10 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.

4.11 Chi phí đi vay

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

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

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

4.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

4.14 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.

4.15 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.16 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.

4.17 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.

4.18 Bên liên quan

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

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

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt – VND	-	3.775.210
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	5.816.114.263	5.335.100
	5.816.114.263	9.110.310

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Giá gốc VND	31/12/2025 Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	01/01/2025 Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng				
Ngân hàng TMCP				
Phát triển Thành phố				
Hồ Chí Minh – Chi				
nhánh Nha Trang	730.000.000	730.000.000	-	-
	730.000.000	730.000.000	-	-

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty cổ phần Du lịch xanh Nha Trang	30.042.488.386	30.042.488.386
Các khách hàng khác	2.162.936.984	6.074.264.238
	32.205.425.370	36.116.752.624

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước của các nhà cung cấp khác		
Công ty TNHH Tiến Đạt Cần Thơ	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Bá Thường	90.000.000	90.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn truyền thông Phương Đông	48.000.000	48.000.000
Công ty TNHH T.Y.N	47.037.944	47.037.944
Công ty TNHH Một Thành viên Xây lắp Điện 2 – chi nhánh 5	44.450.000	44.450.000
Các nhà cung cấp khác	124.727.481	112.449.816
	454.215.425	441.937.760

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	Giá trị VND	31/12/2025 Dự phòng VND	Giá trị VND	01/01/2025 Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Ông Trịnh Việt Quân – tạm ứng	553.400.000	-	147.122.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm ứng cho nhân viên	582.958.538	(520.409.051)	652.153.985	(535.409.051)
Phải thu ngắn hạn khác	1.027.447.033	(1.027.447.033)	3.081.116.830	(1.027.447.033)
	2.163.805.571	(1.547.856.084)	3.880.392.815	(1.562.856.084)

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

			31/12/2025			01/01/2025
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
• Ông Ngô Thanh Long	Trên 3 năm	1.424.000.000	(1.424.000.000)	Trên 3 năm	1.424.000.000	(1.424.000.000)
• Công ty cổ phần Du lịch xanh Nha Trang	Trên 3 năm	30.042.488.386	(30.042.488.386)	Trên 3 năm	30.042.488.386	(30.042.488.386)
• Các khách hàng khác	2 – 3 năm	738.036.984	(736.620.205)	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	Trên 3 năm	225.215.425	(225.215.425)	1 – 3 năm	251.937.760	(225.116.462)
Phải thu khác						
• Các cá nhân khác	Trên 3 năm	1.547.856.084	(1.547.856.084)	Trên 3 năm	1.562.856.084	(1.562.856.084)
		34.067.596.879	(34.066.180.100)		37.714.752.657	(36.360.376.726)

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

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (tiếp theo)

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

	2025 VND	2024 VND
Số dư đầu năm	36.360.376.726	37.357.545.495
Hoàn nhập dự phòng	(2.294.196.626)	(997.168.769)
Số dư cuối năm	34.066.180.100	36.360.376.726

5.7 Hàng tồn kho

	Giá gốc VND	31/12/2025 Dự phòng VND	Giá gốc VND	01/01/2025 Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.721.495.463	-	2.721.495.463	-
Công cụ, dụng cụ	59.152.909	-	59.152.909	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	16.329.626.893 (12.628.206.428)		16.329.626.893 (12.628.206.428)	
	19.110.275.265 (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:

	2025 VND	2024 VND
Số dư đầu năm	12.628.206.428	12.628.206.428
Trích lập dự phòng	-	-
Số dư cuối năm	12.628.206.428	12.628.206.428

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sửa chữa	32.045.624	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	16.103.483	-
	48.149.107	-

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

5.9 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 năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	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 năm	46.015.176	-	-	-	46.015.176
Tại ngày 31/12/2025	839.776.965	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.660.305.299
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	356.617.622	-	-	-	356.617.622
Tại ngày 31/12/2025	310.602.446	-	-	-	310.602.446
Trong đó:					
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 31/12/2025	-	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	3.820.528.334

5.10 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 năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	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 năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	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 31/12/2025	1.020.909.091	-	1.020.909.091
Trong đó:			
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 31/12/2025	-	55.000.000	55.000.000

Quyền sử dụng đất của Công ty tại số 22 – 24 Đường số 52, Phường Tân Tạo, 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
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 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 Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6640 ngày 21 tháng 3 năm 2011. Hiện tại, các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Công ty vẫn đang được tiến hành.

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			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	-	

(a) Căn cứ 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 và Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt việc góp vốn ngày 21 tháng 7 năm 2025, Công ty đã ghi giảm khoản đầu tư dài hạn vào Công ty cổ phần Điện địa nhiệt LiOA.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Chi nhánh Tổng Công ty Điện				
Lực Miền Nam TNHH – Công				
ty Thí nghiệm Điện miền Nam	444.046.331	444.046.331	444.046.331	444.046.331
Các nhà cung cấp khác	1.451.845.276	1.451.845.276	4.047.830.742	4.047.830.742
	1.895.891.607	1.895.891.607	4.491.877.073	4.491.877.073

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty cổ phần Điện Địa nhiệt LiOA	-	2.000.000.000
Các khách hàng khác	284.629.631	284.629.631
	284.629.631	2.284.629.631

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

5.15 Thuế

Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	713.856.296	697.070.993

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

Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT	48.787.358	-	-	-	48.787.358	-
Thuế TNDN	9	-	-	-	9	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	16.616.047	2.100.000	-	-	18.716.047
Thuế khác	-	254.637.927	3.000.000	(3.000.000)	-	254.637.927
Cộng	48.787.367	271.253.974	5.100.000	(3.000.000)	48.787.367	273.353.974

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

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

	2025 VND	2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.826.571.308	(73.295.286)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Chi phí lãi vay không được trừ	-	601.546
Chi phí không được trừ	823.215	387.126.589
Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được chuyển sang kỳ này	(601.546)	-
Thu nhập tính thuế	2.826.792.977	314.432.849
Chuyển lỗ	(2.826.792.977)	(314.432.849)
Thu nhập tính thuế sau chuyển lỗ	-	-
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.

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

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 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	200.000.000	167.598.745
Chi phí phải trả khác	-	25.000.000
	200.000.000	195.269.978

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các tổ chức, cá nhân khác</i>		
Phải trả công trình	580.214.540	580.214.540
Phải trả tạm ứng nhân viên	502.366.113	464.352.183
Phải trả ngắn hạn khác	54.650.114	76.246.301
	1.137.230.767	1.120.813.024

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các tổ chức, cá nhân khác</i>		
Tổng Công ty cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam – thu hộ	204.750.000	204.750.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.300.000	13.300.000
	218.050.000	218.050.000

5.18 Vay ngắn hạn

	Giá trị VND	31/12/2025 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	-	-	500.000.000	500.000.000
	-	-	500.000.000	500.000.000

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	31/12/2025 VND
Vay bên liên quan	500.000.000	-	(500.000.000)	-
	500.000.000	-	(500.000.000)	-

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2025 VND	Trích lập quỹ từ lợi nhuận VND	Chi quỹ trong năm VND	31/12/2025 VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	779.119.944	-	(1.700.000)	777.419.944
	779.119.944	-	(1.700.000)	777.419.944

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
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 có phần số 4200580651 đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 09 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp:

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		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 trong năm	-		-		-		-		-		-		(73.295.286)		(73.295.286)	
Tại ngày 31/12/2024	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(120.664.718.529)		9.272.150.930	
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	
Lãi trong năm	-		-		-		-		-		-		2.826.571.308		2.826.571.308	
Tại ngày 31/12/2025	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(117.838.147.221)		12.098.722.238	

Chi tiết vốn thực góp của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ %
Ông Phạm Minh Toán	1.440.000	14.400.000.000	11,50
Ông Nguyễn Chí Linh	713.200	7.132.000.000	5,69
Các cổ đông khác	9.870.413	98.704.130.000	78,81
Cổ phiếu quỹ	500.000	5.000.000.000	4,00
	12.523.613	125.236.130.000	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.18.2 Cổ phiếu

	31/12/2025	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/CP.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2025 VND	2024 VND
Doanh thu – hợp đồng xây dựng	246.214.833	175.408.000
	246.214.833	175.408.000

6.2 Giá vốn hàng bán

	2025 VND	2024 VND
Giá vốn – hợp đồng xây dựng	185.549.403	255.591.000
	185.549.403	255.591.000

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2025 VND	2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.085.391	2.069.687
	5.085.391	2.069.687

6.4 Chi phí tài chính

	2025 VND	2024 VND
Chi phí lãi vay	1.506.849	2.671.233
	1.506.849	2.671.233

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	416.610.000	451.016.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(2.294.196.626)	(997.168.769)
Chi phí khác	605.040.736	151.536.920
	(1.272.545.890)	(394.615.849)

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

6.6 Thu nhập khác

	2025 VND	2024 VND
Thu nhập từ xử lý công nợ	1.490.631.402	-
	1.490.631.402	-

6.7 Chi phí khác

	2025 VND	2024 VND
Chi phí phạt	849.956	387.126.589
	849.956	387.126.589

6.8 Lãi trên cổ phiếu

6.7.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2025 VND	2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.826.571.308	(73.295.286)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.826.571.308	(73.295.286)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	12.023.613	12.023.613
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	235	(6)

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

	2025	2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	12.023.613	12.023.613
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.023.613	12.023.613

6.7.2 Thông tin khác

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

6.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	2025 VND	2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	5.010.000
Chi phí nhân công	608.010.000	451.016.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.015.176	46.015.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	316.198.124	123.995.767
Chi phí khác	(2.057.219.787)	(915.642.792)
	(1.086.996.487)	(289.605.849)

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1 Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	2025 VND	2024 VND
Bù trừ giá trị đầu tư và nợ phải thu khác	5.635.949.373	-
	5.635.949.373	-

7.2 Tiền thu từ đi vay

	2025 VND	2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	500.000.000
	-	500.000.000

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	2025 VND	2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	500.000.000	-
	500.000.000	-

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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.

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 năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Phải trả người bán	1.895.891.607	-	1.895.891.607
Phải trả khác và chi phí phải trả	780.214.540	218.050.000	998.264.540
	2.676.106.147	218.050.000	2.894.156.147
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 31 tháng 12 năm 2025 là 13.300.000 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.300.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

iv. Giá trị hợp lý

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 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>	2.316.779	1.634.348.444	2.316.779	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>	5.816.114.263	9.110.310	5.816.114.263	9.110.310
Tổng cộng	6.371.831.042	3.697.128.551	6.371.831.042	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>	1.895.891.607	4.491.877.073	1.895.891.607	4.491.877.073
<i>Phải trả khác và chi phí phải trả</i>	998.264.540	993.534.518	998.264.540	993.534.518
Tổng cộng	2.894.156.147	5.985.411.591	2.894.156.147	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 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 năm tài chính, 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.

9. 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.

10. CÁC THÔNG TIN KHÁC

10.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

Lương, thưởng của thành viên quản lý chủ chốt

	2025 VND	2024 VND
Ông Trịnh Việt Quân	50.000.000	70.910.000
Ông Đỗ Thanh Khiết	60.000.000	-
	110.000.000	70.910.000

Giao dịch chủ yếu với thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2025 VND	2024 VND
Ông Trịnh Việt Quân	Tạm ứng	415.000.000	100.000.000

Số dư phải thu các thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Trịnh Việt Quân	Phải thu khác	553.400.000	147.122.000

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2025 VND	2024 VND
Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA	Vay	-	500.000.000
	Chi phí lãi vay	1.506.849	2.671.233

Số dư phải trả các bên có liên quan khác

Công ty liên quan/ Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA		
• Vay ngắn hạn	-	500.000.000
• Chi phí phải trả ngắn hạn	-	2.671.233

10.2 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính và sau ngày kết thúc năm tài chính

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.

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


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu


VIỄN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng


ĐỖ THANH KHIẾT
Giám đốc
Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026