

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9;
- Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 ngày 27/04/2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 đã kiểm toán. (Báo cáo đính kèm)

Điều 2. Thông qua Thù lao HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ năm 2025:

- Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ cùng đồng ý không nhận thù lao năm 2025 để chia sẻ khó khăn cùng Công ty vì hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.

Điều 3. Thông qua Thù lao HĐQT, Thư ký Công ty – Chuyên viên giúp việc cho HĐQT năm 2026:

- Thù lao Chủ tịch và các Thành viên HĐQT: 10.000.000 đồng/ người/ tháng.
- Thù lao Thư ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT cho năm 2026: 3.000.000 đồng/người/tháng.

Điều 4. Thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán để soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm 2026.

Điều 5. Thông qua việc thay đổi trụ sở Công ty ra Thành phố Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, lựa chọn địa điểm và thời gian phù hợp, cùng các thủ tục theo quy định.

Điều 6. Thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% (đính kèm Công văn số 51A/2026/TB-VE9).

Điều 7. Thông qua việc bán thanh lý tài sản là 2 thửa đất và tài sản trên đất, thửa đất số 324-423 và 324-422 tờ bản đồ số 5 phường Tân Tạo, Tp Hồ Chí Minh. Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các thủ tục, định giá và



bán thanh lý với giá bán không được thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm thanh lý và định giá độc lập.

Điều 8. Thông qua việc bán các khoản nợ quá hạn. Giao cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đối tác, giá bán không thấp hơn 60% giá trị mỗi khoản nợ phải thu, thời gian thực hiện trong năm 2026.

Điều 9. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị.

Điều 10. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ.

Điều 11. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không thực hiện chi trả cổ tức đối với lợi nhuận sau thuế năm 2025, cụ thể:

- Tỷ lệ chi trả cổ tức: 0% (không phần trăm).
- Lý do: Giữ lại toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tập trung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động trong năm 2026.
- Nguồn lợi nhuận: Toàn bộ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Điều 12. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Ban Giám đốc lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và trình Hội đồng quản trị phê duyệt.

Điều 13. Điều khoản thi hành

- Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT xây dựng kế hoạch chi tiết và triển khai thực hiện Nghị quyết này.
- Nghị quyết này có hiệu lực thi hành ngay sau khi kết thúc cuộc họp thường niên năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông.

Nơi nhận:

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

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHẠM VIỆT HÙNG

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9;
- Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 ngày 27/04/2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phiếu tăng vốn điều lệ, Cụ thể:

Chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ:

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9
- Số lượng cổ phiếu chào bán (dự kiến) : 2.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá : 20.000.000.000 đồng (dự kiến)
- Loại cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Hình thức phát hành : Phát hành riêng lẻ
- Đối tượng chào bán : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và quyết định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt phát hành riêng lẻ này

- Số lượng nhà đầu tư chào bán : Dưới 50 nhà đầu tư;
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu : Nhà đầu tư không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác



- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu được mua trong vòng 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết : Trường hợp số cổ phiếu phát hành không được các nhà đầu tư mua hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác. Giá chào bán cho các đối tượng này là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Đăng ký mua cổ phiếu : Các nhà đầu tư thỏa mãn tiêu chí Nhà đầu tư đã được phê duyệt tiến hành đăng ký mua cổ phiếu và nộp theo thông báo của Công ty
- Thời hạn phân phối : Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc phát hành riêng lẻ
- Thời gian thực hiện : Năm 2026
- Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến : Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, tùy tình hình thực tế ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp sau:
 - Điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế
 - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Phương án sử dụng vốn : Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ dự kiến là 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động của Công ty

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, quyết định điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào

bán cho mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

❖ **Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:** Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư nước ngoài.

❖ **Thông qua việc sửa đổi Điều lệ đối với phần vốn tăng thêm sau đợt phát hành:** ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, phù hợp với những thay đổi thực tế sau lần phát hành, và quy định của pháp luật. HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật quyết định các công việc liên quan đến việc sửa đổi điều lệ cho phù hợp với quy định của Pháp luật.

❖ **Thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh:** ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty, liên quan tới việc thay đổi trong thực tế do các đợt phát hành mang lại. HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật thực hiện các công việc liên quan tới việc thay đổi nội dung vốn điều lệ trong đăng ký kinh doanh, theo kết quả thực tế của đợt phát hành, với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

❖ **Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT:** HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc triển khai Phương án phát hành, bao gồm và không giới hạn các công việc sau:

- Chủ động trong việc xin phép UBCKNN và các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký phát hành, xây dựng, hoàn thiện, sửa đổi bổ sung hồ sơ (nếu cần thiết) khi được yêu cầu mà không cần xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.
- Mở tài khoản phong tỏa nhận tiền chào bán cổ phiếu
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện phát hành;
- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và sửa đổi, bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền hoặc điều kiện thị trường chứng khoán để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng cổ phiếu được quyền mua của từng nhà đầu tư.
- Quyết định lựa chọn danh sách và số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác để chào bán cổ phiếu, khối lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư chiến lược nêu trên thay đổi quyết định và từ chối tham gia mua cổ phiếu trong thời gian triển khai thực hiện đợt phát hành;

- Bổ sung, chỉnh sửa hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn và quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết sao cho số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng một cách hiệu quả nhất trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty;
- Thực hiện việc ký kết các hợp đồng có liên quan;
- Thực hiện các công việc, thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật.
- Triển khai toàn bộ các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch ngay sau khi kết thúc đợt phát hành toàn bộ số cổ phiếu phát hành thành công, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Điều khoản thi hành

- Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT xây dựng kế hoạch chi tiết và triển khai thực hiện Nghị quyết này.
- Nghị quyết này có hiệu lực thi hành ngay sau khi kết thúc cuộc họp thường niên năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông.

Nơi nhận:

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

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHẠM VIỆT HÙNG



BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi là “Công ty”).
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng trệt C4 – C5 Chung cư Chợ Đầm, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31/12/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21, ngày 09 tháng 06 năm 2025, do Phòng quản lý doanh nghiệp, Sở tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp.
- Thời gian khai mạc: 14h30 ngày 27/04/2026.
- Địa điểm tổ chức họp: Số 77 Lê Đại Hành, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 diễn ra với các nội dung như sau:

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

Hội đồng quản trị (“HDQT”):

- Ông: Phạm Việt Hùng : Chủ tịch HDQT;
- Bà: Nguyễn Thanh Tú : Thành viên HDQT độc lập – Trưởng Ban kiểm toán nội bộ;
- Ông: Vũ Văn Hải : Thành viên HDQT.

Ban điều hành:

- Ông: Đỗ Thanh Khiết : Giám đốc Công ty

Và các cổ đông và người được ủy quyền của các Cổ đông tham dự họp theo danh sách đính kèm Biên bản họp này.

B. CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI:

1) Các thủ tục:

- Ôn định tổ chức, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu tham dự họp ĐHĐCĐ.
- Ông: Trần Ngọc Anh, Trưởng ban thẩm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả tổng hợp cổ đông tham dự đại hội: tại thời điểm 14h30 ngày 27/04/2026, số lượng cổ đông/đại diện theo ủy quyền tham dự là 05 cổ đông, đại diện 6.571.832 cổ phần, chiếm tỷ lệ 54,66% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và

Điều lệ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VNECO 9 hiện hành, thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 đủ điều kiện tiến hành.

- Giới thiệu Chủ trì cuộc họp và thư ký:
- + Chủ trì cuộc họp: **Ông: Phạm Việt Hùng – Chủ tịch HĐQT**
- + Thư ký cuộc họp: Ông: Trần Ngọc Anh
Đại hội chấp thuận Thư ký cuộc họp như Chủ tọa đề cử.
- Đại hội đồng thống nhất 100% bầu Ban kiểm phiếu biểu quyết tại cuộc họp gồm:
- + Ông: Trần Ngọc Anh - Tổ trưởng
- + Bà: Đỗ Quốc Mỹ - Thành viên

2) Diễn tiến nội dung cuộc họp:

2.1) Chủ tọa cuộc họp đề nghị các Cổ đông thông qua Nội dung cuộc họp theo Thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 ngày 04/04/2026 của HĐQT Công ty.

Các cổ đông thống nhất biểu quyết thông qua các nội dung cuộc họp nêu trên:

Kết quả biểu quyết như sau:

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832 CP**, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832 CP**, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

2.2) Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và định hướng phát triển cho các năm tiếp theo;

2.3) Trưởng Ban kiểm toán nội bộ trình bày Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ năm 2025 và kế hoạch năm 2026;

2.4) Kế toán trưởng trình bày Báo cáo kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán, một số chỉ tiêu chủ yếu trong Bảng cân đối kế toán và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025;

2.5) Chủ tịch HĐQT trình bày các Tờ trình của HĐQT;

2.6) Tiếp theo các cổ đông thảo luận về các Báo cáo và Tờ trình vừa được trình bày trên.
Sau khi cổ đông được nghe trình bày các nội dung trên và không có các ý kiến bổ sung khác, Chủ tọa đại hội xin biểu quyết thông qua các nội dung trên.

3) Phần biểu quyết thông qua các vấn đề được HĐQT trình và Đại hội thảo luận:

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

Đến thời điểm 15h30 ngày 25-7-2025, số lượng cổ đông và đại diện theo ủy quyền tham dự là 05 cổ đông, đại diện 6.571.832 cổ phần, chiếm tỷ lệ 54,66% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Đại hội đồng cổ đông tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung sau:

3.1) Thông qua Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 đã kiểm toán.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.571.832 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.571.832 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.2) Thông qua Thù lao HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ năm 2025:

- Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ cùng đồng ý không nhận thù lao năm 2025 để chia sẻ khó khăn cùng Công ty vì hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.571.832 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.571.832 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.3) Thông qua Thù lao HĐQT, Thư ký Công ty – Chuyên viên giúp việc cho HĐQT năm 2026:

- Thù lao Chủ tịch và các Thành viên HĐQT: 10.000.000 đồng/ người/ tháng.
- Thù lao Thư ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT cho năm 2026: 3.000.000 đồng/người/tháng.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 6.571.832 CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: 6.571.832 CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP

- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.

- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.4) Thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán để soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm 2026.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.5) Thông qua việc thay đổi trụ sở Công ty ra Thành phố Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, lựa chọn địa điểm và thời gian phù hợp, cùng các thủ tục theo quy định.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.6) Thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% (đính kèm Công văn số 51A/2026/TB-VE9).

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.7) Thông qua việc bán thanh lý tài sản là 2 thửa đất và tài sản trên đất, thửa đất số 324-423 và 324-422 tờ bản đồ số 5 phường Tân Tạo, Tp Hồ Chí Minh. Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các thủ tục, định giá và bán thanh lý với giá bán không được thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm thanh lý và định giá độc lập.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.8) Thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phiếu tăng vốn điều lệ (đính kèm tờ trình số 02/2026/TT-HĐQT về phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ).

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.9) Thông qua việc bán các khoản nợ quá hạn. Giao cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đối tác, giá bán không thấp hơn 60% giá trị mỗi khoản nợ phải thu, thời gian thực hiện trong năm 2026.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.10) Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.11) Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.12) Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không thực hiện chi trả cổ tức đối với lợi nhuận sau thuế năm 2025, cụ thể:

- Tỷ lệ chi trả cổ tức: 0% (không phần trăm).
- Lý do: Giữ lại toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tập trung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động trong năm 2026.
- Nguồn lợi nhuận: Toàn bộ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

3.13) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Ban Giám đốc điều hành lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và trình Hội đồng quản trị phê duyệt.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP

Kết luận: Đã được thông qua

4) **Thông qua Biên bản Đại hội:**

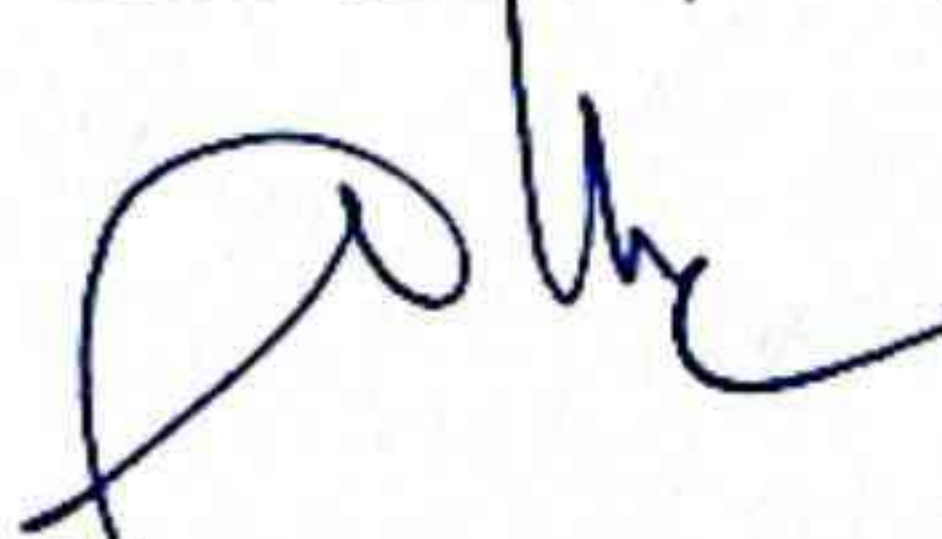
Biên bản này đã được Thư ký cuộc họp ghi lại đầy đủ, trung thực, đọc lại trước Đại hội và được các Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 nhất trí thông qua. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông kết thúc vào lúc 17h00 ngày 27 tháng 04 năm 2026.

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

- Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: **6.571.832** CP, trong đó.
- Số phiếu tán thành: **6.571.832** CP, chiếm tỉ lệ 100% số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu không tán thành: 0 CP
- Số phiếu không có ý kiến: 0 CP.
- Số phiếu ý kiến khác: 0 CP


Kết luận: Đã được thông qua

THƯ KÝ ĐẠI HỘI


Trần Ngọc Anh



CHỦ TỌA ĐẠI HỘI


PHẠM VIỆT HÙNG





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **52**/BBKT/ĐHĐCĐ/VE9-2025

Khánh Hoà, ngày 27 tháng 04 năm 2026

BIÊN BẢN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Hôm nay, ngày 27/04/2026, vào lúc 14 giờ 30 phút, Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng VNECO 9 (VE9) tổ chức buổi họp thường niên năm 2026 tại địa chỉ số: 77 Lê Đại Hành, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Trước khi phiên họp chính thức khai mạc, Ban tổ chức tiến hành kiểm tra tư cách cổ đông tham dự như sau:

I. Thời gian, địa điểm họp

1. Thời gian: 14 giờ 30 phút ngày 27/04/2026
2. Địa điểm: 77 Lê Đại Hành, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
3. Chủ tọa phiên họp: Ông: Phạm Việt Hùng – Chủ tịch HĐQT
4. Thư ký phiên họp: Ông: Trần Ngọc Anh
5. Ban kiểm tra tư cách cổ đông:

- Ông: Trần Ngọc Anh - Trưởng ban
- Ông: Đỗ Quốc Mỹ - Thành viên

II. Nội dung kiểm tra tư cách cổ đông:

- Trước khi phiên họp Đại hội cổ đông chính thức khai mạc. Ban tổ chức đã tiến hành thủ tục đăng ký tham dự, thẩm tra tư cách cổ đông dự họp và kết quả như sau:

- Tổng số cổ đông tham dự (bao gồm đại diện ủy quyền tham gia): 05 người, sở hữu 6.571.832 cổ phần. Chiếm tỷ lệ: 54,66% số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Tổng số cổ đông vắng mặt và cũng không có đại diện ủy quyền tham gia: 1.012 cổ đông, sở hữu 5.451.781 cổ phần. Chiếm tỷ lệ: 45,34% số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.



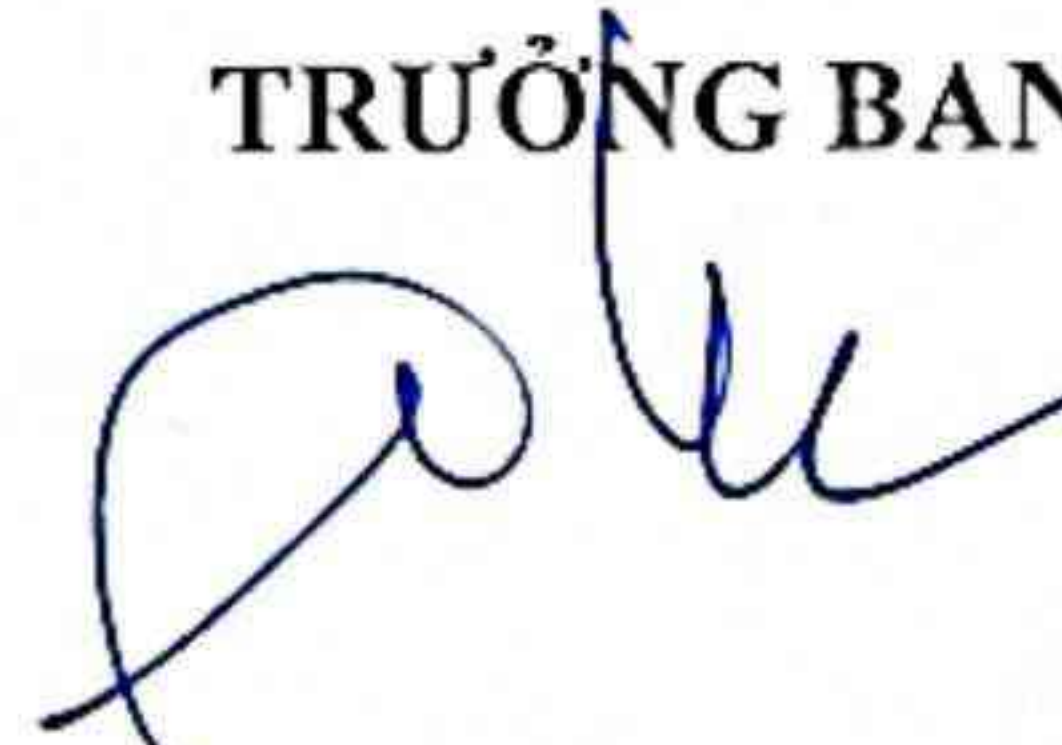
III. Tổng kết:

Căn cứ vào kết quả kiểm tra tư cách cổ đông và Điều lệ công ty, Ban tổ chức báo cáo Chủ tọa phiên họp như sau:

- (1) Tổng số cổ đông dự họp (bao gồm cả đại diện ủy quyền) là 05 cổ đông đại diện cho 6.571.832 cổ phần, chiếm tỷ lệ 54,66% số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- (2) Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9
 - ☒ Đủ điều kiện tiến hành theo luật định và quy định của Điều lệ công ty.
 - ☐ Không đủ điều kiện tiến hành theo luật định và quy định của Điều lệ công ty.

Biên bản này được lập thành hai (02) bản chính và trình Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông xem xét.

ĐẠI DIỆN BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
TRƯỞNG BAN


Trần Ngọc Anh





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
ĐIỆN THOẠI: 02583 525 886 FAX: 02583 522394

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Thời gian tổ chức đại hội: Bắt đầu lúc 14h30 ngày 27 tháng 04 năm 2026.
- Địa điểm: Số 77 Lê Đại Hành, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Thành phần: Toàn thể cổ đông, HĐQT và Quý khách mời cùng CBNV của Công ty.

Thời gian	Nội dung chương trình	Thực hiện
I	ĐÓN TIẾP ĐẠI BIỂU	
14h15-14h30	Đón tiếp, đăng ký đại biểu, phát tài liệu;	Ban tổ chức
II	KHAI MẠC ĐẠI HỘI	
14h30-14h45	Kiểm tra tư cách cổ đông, Báo cáo số lượng cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026;	Ban kiểm tra tư cách CD
14h45-15h00	Tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu và khai mạc Đại hội, Thông qua Chương trình Thông qua danh sách đề cử Đoàn chủ tịch, ban thư ký và ban kiểm phiếu;	Ban tổ chức
III	TRÌNH ĐẠI HỘI BÁO CÁO VÀ THẢO LUẬN CÁC VẤN ĐỀ CẦN THÔNG QUA	
15h00-15h30	- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và định hướng phát triển cho các năm tiếp theo;	Chủ tịch HĐQT
15h30 - 16h00	- Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ năm 2025 và kế hoạch năm 2026	Trưởng ban KTNB
16h00-16h30	- Báo cáo kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán, một số chỉ tiêu chủ yếu trong Bảng cân đối kế toán và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025;	Ban Giám đốc
16h30-17h00	Trình các vấn đề tại Tờ trình và các vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ xin biểu quyết thông qua của ĐHĐCĐ.	Ct HĐQT
IV	KẾT THÚC ĐẠI HỘI	
17h00-17h30	Thông qua nội dung Nghị quyết và Biên bản Đại hội	Ban thư ký
	Tuyên bố bế mạc Đại hội	Chủ tịch

T/M BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HĐQT



PHẠM VIỆT HÙNG

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9.
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được ban hành kèm theo Nghị Quyết số 37/2022/NQ-HĐQT ngày 28/07/2022 của Hội đồng quản trị Công ty,

Để việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (Đại hội) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (Công ty) diễn ra đúng theo các quy định hiện hành của Pháp luật. Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội biểu quyết thông qua Quy chế làm việc của Đại hội như sau:

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Quy chế làm việc (Quy chế) của Đại hội áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9.
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, đại diện theo ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thủ tục tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông, đại diện theo ủy quyền dự họp và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI**

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông, đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội:

1. Điều kiện tham dự Đại hội: Là các cổ đông, đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày

chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) xác nhận (ngày 01/04/2026).

2. Quyền của cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tham dự Đại hội:

- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty;
- Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình Đại hội;
- Mỗi cổ đông, đại diện theo ủy quyền dự họp khi tới tham dự Đại hội được nhận 01 phiếu biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác sau khi đã đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông; và
- Cổ đông, đại diện theo ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội và hiệu lực của các lần biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng.

3. Nghĩa vụ của cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tham dự Đại hội:

- Cổ đông khi đến tham dự Đại hội phải mang theo thẻ CCCD/Hộ chiếu/Sổ chứng nhận cổ phần (bản chính). Trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội, đề nghị mang theo giấy ủy quyền tham dự Đại hội (bản chính) theo mẫu của Công ty hoặc được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền; Cá nhân đại diện cho cổ đông là tổ chức xuất trình thẻ CCCD/Hộ chiếu và Giấy ủy quyền có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức và đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông;
- Cổ đông cần ăn mặc lịch sự, khi vào phòng Đại hội phải tuân thủ sự sắp xếp vị trí của Ban tổ chức;
- Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;
- Đăng ký phát biểu tại Đại hội theo đúng quy định, tuân thủ thời gian phát biểu, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình Đại hội;
- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội và tuân thủ sự điều khiển của Chủ tọa Đại hội;
- Không được có hành vi cản trở, gây rối trật tự làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
- Tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa Đại hội; và
- Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông:

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng Ban và các thành viên do Ban tổ chức Đại hội quyết định để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:
 - Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông đến dự họp: yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình thẻ CCCD/Hộ chiếu/Sổ chứng nhận cổ phần (bản chính), Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền);
 - Phát cho cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự họp: Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác;
 - Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:
 - + Trước khi khai mạc Đại hội
 - + Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (Cổ đông đến muộn đăng ký dự họp)
 - Thực hiện các công việc khác do Ban tổ chức Đại hội hoặc Chủ tọa Đại hội phân công.
2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu:

1. Ban kiểm phiếu có 03 thành viên gồm: 01 Trưởng ban, 02 thành viên do Đoàn Chủ tịch đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua;
2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn thể lệ biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu biểu quyết;
3. Trưởng ban kiểm phiếu có trách nhiệm báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu biểu quyết;
4. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban;
5. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và Thư ký Đại hội:

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Đoàn chủ tọa gồm 03 người, bao gồm Chủ tịch và 02 Thành viên là thành viên HĐQT Công ty.
2. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số;

3. Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
4. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất;
5. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành Đại hội một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự;
6. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc nếu nhận thấy rằng:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;
 - Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
7. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
8. Chủ tọa có quyền cắt ý kiến phát biểu của cổ đông khi cổ đông phát biểu quá thời gian quy định hoặc ý kiến nằm ngoài nội dung chương trình Đại hội, ý kiến trùng lặp.
9. Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội.
10. Chủ tọa chỉ định Thư ký Đại hội lập biên bản cuộc họp Đại hội và thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.

CHƯƠNG III

THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 6. Điều kiện tiến hành Đại hội:

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội. Trường hợp quá 30 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội (được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông), mà số cổ đông đăng ký tham dự đại hội chưa đại diện đủ trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện để tiến hành.

2. Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội cổ đông các lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 7. Tiến hành Đại hội:

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.
2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Điều 10 của Quy chế này.
3. Đại hội bế mạc sau khi Biên bản, Nghị quyết Đại hội được thông qua.

Điều 8. Thông qua nghị quyết của Đại hội:

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp.
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:
 - a. Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ công ty;
 - b. Định hướng phát triển công ty;
 - c. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - d. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
 - đ. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;
 - e. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
 - g. Tổ chức lại, giải thể công ty.
3. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:
 - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
 - d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - đ. Tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - e. Vấn đề khác do Điều lệ Công ty quy định.
4. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

Điều 9. Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết:

1. Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được đóng dấu của Công ty do Ban kiểm tra tư cách cổ đông phát cho các cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự cuộc họp. Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông, tổng số cổ phần biểu quyết của cổ đông đó, chữ ký cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông.
2. Thẻ biểu quyết được phát cho các cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội và được sử dụng để biểu quyết các nội dung thông qua: Quy chế làm việc của Đại hội; Chương trình Đại hội; Ban kiểm phiếu; Biên bản và Nghị quyết Đại hội.
3. Phiếu biểu quyết được phát cho các cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội. Trên phiếu biểu quyết có nêu từng nội dung biểu quyết cần thông qua tại Đại hội với 03 sự lựa chọn: Tán thành, không tán thành và không có ý kiến.

Điều 10. Thẻ thức biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội:

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội được thực hiện theo hình thức biểu quyết trực tiếp dưới đây:

1. Tại Đại hội, việc biểu quyết được tiến hành bằng cách giơ Thẻ biểu quyết Tán thành/không tán thành/không có ý kiến về từng nội dung cụ thể. Cổ đông chỉ được giơ Thẻ biểu quyết một lần đối với từng nội dung.
2. Các nội dung biểu quyết được ghi trên Phiếu biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc đánh dấu (X) vào vị trí phương án lựa chọn: Tán thành/không tán thành/không có ý kiến và được Ban kiểm phiếu thu về để tổng hợp kết quả.
3. Các Phiếu biểu quyết/nội dung biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
 - Phiếu không theo mẫu do Ban kiểm phiếu phát ra và không có dấu của Công ty;
 - Phiếu bị gạch, tẩy xóa, sửa chữa;
 - Phiếu ghi thêm các thông tin khác, thêm ký hiệu;
 - Phiếu không có chữ ký và họ tên của cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông;
 - Nội dung biểu quyết không đánh dấu vào phương án biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào 2 phương án biểu quyết khác nhau trở lên trong cùng một nội dung biểu quyết.
4. Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.
5. Ban kiểm phiếu sẽ thu Phiếu biểu quyết sau khi Đại hội biểu quyết xong tất cả các nội dung cần biểu quyết để tổng hợp kết quả kiểm phiếu báo cáo Đại hội.

Trường hợp cổ đông không nộp lại Phiếu biểu quyết cho Ban kiểm phiếu để tổng hợp kết quả thì xem như cổ đông đó không tham gia biểu quyết tại Đại hội. Và kết quả biểu quyết được tính dựa trên tổng số cổ đông tham gia biểu quyết.

Điều 11. Phát biểu ý kiến tại Đại hội:

Cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông đến dự họp khi phát biểu ý kiến phải giới thiệu biểu quyết và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận tại Đại hội và chương trình Đại hội. Cổ đông không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản Đại hội.

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết Đại hội:

1. Nội dung Đại hội được lập thành Biên bản và có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
 - d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
 - d. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;
 - e. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
 - g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;
 - h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
 - i. Họ, tên, chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.
2. Biên bản Đại hội phải được lập xong, công bố trước Đại hội và được Đại hội thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
3. Căn cứ Biên bản Đại hội. Chủ tọa ra Nghị quyết của Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua. Nghị quyết của Đại hội được đọc và biểu quyết thông qua toàn văn tại Đại hội.
4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời

hợp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 13. Hiệu lực thi hành của Quy chế:

1. Quy chế này gồm 3 Chương, 13 Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Đại hội đồng cổ đông quyết định việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHẠM VIỆT HÙNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Trụ sở: Tầng trệt C4 – C5 Chung cư Chợ Dầm,

Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026)

Kính thưa Quý Cổ đông!

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

- Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (và từng thành viên Hội đồng quản trị) trong năm 2025;
- Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các hoạt động của Công ty;
- Các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2025;
- Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc và cán bộ quản lý;

Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (và từng thành viên Hội đồng quản trị) trong năm 2025

1. Về quản trị Công ty

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

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

2. Về hoạt động của Hội đồng quản trị

2.1 Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị:

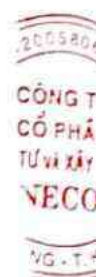
- Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HDQT) – (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 25/07/2025):

Stt	Thành viên HDQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HDQT/ HDQT độc lập
-----	-----------------	---------	---

			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Nguyễn Minh Biên	Chủ tịch HĐQT	28/04/2023	25/07/2025
2	Nguyễn Thị Ngọc Lan	TV HĐQT	29/04/2022	25/07/2025
3	Lê Quang Liêm	TV HĐQT độc lập	29/04/2022	25/07/2025
4	Lê Đức Trung	TV HĐQT độc lập	29/04/2022	25/07/2025

- Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HDQT) – (từ ngày 25/07/2025 đến nay):

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Phạm Việt Hùng	Chủ tịch HĐQT	25/07/2025	
2	Nguyễn Thanh Tú	TV HĐQT độc lập	25/07/2025	
3	Vũ Văn Hải	TV HĐQT	25/07/2025	



2.2 Hoạt động của HĐQT trong năm 2025:

HDQT đã triệu tập ĐHCĐ thường niên năm 2025 ngày 26/04/2025 theo đúng Điều lệ Công ty và quy định của Luật Doanh nghiệp.

HDQT đã triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 ngày 25/07/2025.

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

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

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

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

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

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

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 05 cuộc họp và thông qua nhiều nội dung quan trọng liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh, tái cơ cấu doanh nghiệp và các hoạt động khác. Các cuộc họp đều có sự tham dự của đầy đủ thành viên Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã ban hành và chỉ đạo thực thi các Nghị quyết sau:

- Nghị quyết số 11A/2025/NQ-HĐQT ngày 22/01/2025 Về việc thanh lý các dự án, giao dịch và hợp đồng liên quan đến mỏ nước khoáng Tu Bông, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.
- Nghị quyết số 31/2025/QĐ-HĐQT ngày 02/06/2025 Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty, Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.
- Nghị quyết số 54A/2025/QĐ-HĐQT ngày 02/07/2025 Thống nhất nội dung, chương trình, thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.
- Nghị quyết số 70A/2025/QĐ-HĐQT ngày 25/07/2025 Nghị quyết về việc các thành viên Hội đồng quản trị họp bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và phân công công việc.

3. Đánh giá của HĐQT về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025

Năm 2025, VNECO 9 đạt tổng doanh thu 246.214.833 đồng, kết quả hoạt động kinh doanh thấp, không hiệu quả, kinh doanh lãi trong năm 2025 là 2.826.571.308 đồng. Lĩnh vực xây dựng diện gặp nhiều khó khăn. Cụ thể:

3.2.1 Kết quả kinh doanh năm 2025

(Đvt: đồng)

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	246.214.833	175.408.000
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	246.214.833	175.408.000
Giá vốn hàng bán	185.549.403	255.591.000
Lợi nhuận gộp	60.665.430	(80.183.000)
Doanh thu hoạt động tài chính	5.085.391	2.069.687
Chi phí tài chính	1.506.849	2.671.233
Trong đó: chi phí lãi vay	1.506.849	2.671.233
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.272.545.890)	(394.615.849)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.336.789.862	313.831.303
Thu nhập khác	1.490.631.402	
Chi phí khác	849.956	387.126.589
Lợi nhuận khác	1.489.871.446	(387.126.589)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.826.571.308	(73.295.286)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.826.571.308	(73.295.286)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	235	(6)

3.2.2 Về sản xuất, kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp

Năm 2025, Công ty chỉ thực hiện phần tồn tại thanh toán khối lượng còn lại của các gói thầu đã ký hợp đồng trước đây.

3.2.3 Về hoạt động trên thị trường chứng khoán

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

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

- Các Nghị quyết được thông qua đều được Hội đồng quản trị giao cho Ban Giám đốc triển khai thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện với Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi hoạt động điều hành của Ban Giám đốc để đảm bảo tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- HĐQT thường xuyên có những cuộc họp định kỳ hàng quý hoặc đột xuất với Ban Giám đốc để kiểm tra tình hình kinh doanh của công ty, qua đó có những chỉ đạo và điều chỉnh kịp thời cho các định hướng phát triển của Công ty.
- Hội đồng quản trị đã giao cho Ban Giám đốc rà soát lại tài sản, lập danh sách những tài sản hư hỏng/ hết khấu hao và thanh lý.

Khánh Hoà, ngày 04 tháng 04 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch



PHẠM VIỆT HÙNG

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026**

Thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 và các quy định hiện hành, Ban kiểm toán nội bộ xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2025 và kế hoạch 2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2025

1. Về nhân sự:

Năm 2025, Ban kiểm toán nội bộ hoạt động gồm 02 thành viên trong đó có một Trưởng ban và 01 thành viên.

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thanh Tú	Trưởng ban
2	Lê Đức Trung	Thành viên

2. Về tổ chức cuộc họp:

Trong năm 2025, Ban kiểm toán nội bộ đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Cụ thể:

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Nguyễn Thanh Tú	Trưởng ban	02/02	100%
2	Lê Đức Trung	Thành viên	02/02	100%

3. Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2025

Trong năm 2025, Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện những công việc như sau:

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

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

II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIÁM SÁT

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

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2025 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2025. Theo đó:

Năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	246.214.833	175.408.000
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	246.214.833	175.408.000
Giá vốn hàng bán	185.549.403	255.591.000
Lợi nhuận gộp	60.665.430	(80.183.000)
Doanh thu hoạt động tài chính	5.085.391	2.069.687
Chi phí tài chính	1.506.849	2.671.233
Trong đó: chi phí lãi vay	1.506.849	2.671.233
Chi phí bán hàng	-	-

Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.272.545.890)	(394.615.849)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.336.789.862	313.831.303
Thu nhập khác	1.490.631.402	
Chi phí khác	849.956	387.126.589
Lợi nhuận khác	1.489.871.446	(387.126.589)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.826.571.308	(73.295.286)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.826.571.308	(73.295.286)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	235	(6)

2. Kết quả giám sát đối với Ban Giám đốc

Năm 2025, Công ty chỉ thực hiện phần tồn tại thanh toán khối lượng còn lại của các gói thầu đã ký hợp đồng trước đây. Công ty cũng đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm các dự án, gói thầu phù hợp.

3. Kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ

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

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

III. KẾT LUẬN VÀ KẾ HOẠCH DỰ KIẾN NĂM 2026

1. Kết luận:

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

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

2. Dự kiến nội dung thực hiện nhiệm vụ trọng tâm của Ban kiểm toán nội bộ năm 2026

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

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 trong năm 2025 và kế hoạch năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

T/M. BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

TRƯỞNG BAN

Nơi nhận:

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



NGUYỄN THANH TÚ

Số: 01/2026/TT-HĐQT

Khánh Hòa, ngày 04 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Điều lệ của Công ty;
- Căn cứ vào Báo cáo Tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam;
- Căn cứ vào Biên bản cuộc họp của HĐQT ngày 01/04/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trình Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp thường niên năm 2026 thông qua các nội dung sau:

1. Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 đã kiểm toán.
2. Thông qua Thù lao HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ năm 2025:
 - Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ cùng đồng ý không nhận thù lao năm 2025 để chia sẻ khó khăn cùng Công ty vì hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.
3. Thông qua Thù lao HĐQT, Thư ký Công ty – Chuyên viên giúp việc cho HĐQT năm 2026:
 - Thù lao Chủ tịch và các Thành viên HĐQT: 10.000.000 đồng/ người/ tháng.
 - Thù lao Thư ký Công ty - chuyên viên giúp việc HĐQT cho năm 2026: 3.000.000 đồng/người/tháng.
4. Thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán để soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm 2026.
5. Thông qua việc thay đổi trụ sở Công ty ra Thành phố Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, lựa chọn địa điểm và thời gian phù hợp, cùng các thủ tục theo quy định.
6. Thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% (đính kèm Công văn số 51A/2026/TB-VE9).
7. Thông qua việc bán thanh lý tài sản là 2 thửa đất và tài sản trên đất, thửa đất số 324-423 và 324-422 tờ bản đồ số 5 phường Tân Tạo, Tp Hồ Chí Minh. Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các thủ tục, định giá và bán thanh lý với giá bán không được thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm thanh lý và định giá độc lập.
8. Thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phiếu tăng vốn điều lệ (đính kèm tờ trình số 02/2026/TT-HĐQT về phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ).
9. Thông qua việc bán các khoản nợ quá hạn. Giao cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đối tác, giá bán không thấp hơn 60% giá trị mỗi khoản nợ phải thu, thời gian thực hiện trong năm 2026.

10. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không thực hiện chi trả cổ tức đối với lợi nhuận sau thuế năm 2025, cụ thể:

- Tỷ lệ chi trả cổ tức: 0% (không phần trăm).
- Lý do: Giữ lại toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tập trung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động trong năm 2026.
- Nguồn lợi nhuận: Toàn bộ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

11. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Ban Giám đốc điều hành lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và trình Hội đồng quản trị phê duyệt.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHẠM VIỆT HÙNG

Số: 02/2026/TT-HĐQT

Khánh Hòa, ngày 04 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH
VỀ PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9
- Căn cứ tình hình thực tế.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2026 như sau.

Chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ:

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9
- Số lượng cổ phiếu chào bán (dự kiến) : 2.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá (dự kiến) : 20.000.000.000 đồng
- Loại cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Hình thức phát hành : Phát hành riêng lẻ
- Đối tượng chào bán : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và quyết định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt phát hành riêng lẻ này

- Số lượng nhà đầu tư chào bán : Dưới 50 nhà đầu tư;
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu : Nhà đầu tư không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác
- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu được mua trong vòng 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán

- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết : Trường hợp số cổ phiếu phát hành không được các nhà đầu tư mua hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác. Giá chào bán cho các đối tượng này là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Đăng ký mua cổ phiếu : Các nhà đầu tư thỏa mãn tiêu chí Nhà đầu tư đã được phê duyệt tiến hành đăng ký mua cổ phiếu và nộp theo thông báo của Công ty
- Thời hạn phân phối : Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc phát hành riêng lẻ
- Thời gian thực hiện : Năm 2026
- Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến : Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, tùy tình hình thực tế ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp sau:
 - Điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế
 - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Phương án sử dụng vốn : Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ dự kiến là 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động của Công ty

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, quyết định điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

❖ **Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:** Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư nước ngoài.

❖ **Thông qua việc sửa đổi Điều lệ đối với phần vốn tăng thêm sau đợt phát hành:** ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, phù hợp với những thay đổi thực tế sau lần phát hành, và quy định của pháp luật. HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật quyết định các công việc liên quan đến việc sửa đổi điều lệ cho phù hợp với quy định của Pháp luật.

❖ **Thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh:** ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty, liên quan tới việc thay đổi trong thực tế

do các đợt phát hành mang lại. HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật thực hiện các công việc liên quan tới việc thay đổi nội dung vốn điều lệ trong đăng ký kinh doanh, theo kết quả thực tế của đợt phát hành, với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

❖ **Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT:** HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc triển khai Phương án phát hành, bao gồm và không giới hạn các công việc sau:

- Chủ động trong việc xin phép UBCKNN và các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký phát hành, xây dựng, hoàn thiện, sửa đổi bổ sung hồ sơ (nếu cần thiết) khi được yêu cầu mà không cần xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.
- Mở tài khoản phong tỏa nhận tiền chào bán cổ phiếu
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện phát hành;
- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và sửa đổi, bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền hoặc điều kiện thị trường chứng khoán để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng cổ phiếu được quyền mua của từng nhà đầu tư.
- Quyết định lựa chọn danh sách và số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác để chào bán cổ phiếu, khối lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư chiến lược nêu trên thay đổi quyết định và từ chối tham gia mua cổ phiếu trong thời gian triển khai thực hiện đợt phát hành;
- Bổ sung, chỉnh sửa hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn và quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết sao cho số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng một cách hiệu quả nhất trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty;
- Thực hiện việc ký kết các hợp đồng có liên quan;
- Thực hiện các công việc, thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật.
- Triển khai toàn bộ các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch ngay sau khi kết thúc đợt phát hành toàn bộ số cổ phiếu phát hành thành công, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Hội đồng Quản trị Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Số: 51A/2026/TB-VE9

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hoà, ngày 27 tháng 4 năm 2026

**THÔNG BÁO TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA TẠI CÔNG TY
ĐẠI CHÚNG**

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Căn cứ:

- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Chúng tôi là: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9

Mã chứng khoán: VE9

Website: <https://vneco9.com/>

Địa chỉ liên lạc: Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Điện thoại: 058.3525886

Xin thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là: 49%

Lý do: Theo quy định tại khoản 2 Điều 141 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.



TT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ sở hữu theo pháp luật cổ phần hoá (nếu có)
1	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn, thiết kế kết cấu các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp	100%	100%	50%	Không quy định
2	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Không hạn chế	50%	Không hạn chế	Không quy định
3	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100%	100%	50%	Không quy định
4	4633	Bán buôn đồ uống	100%	Không hạn chế	Không hạn chế	Không quy định
5	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100%	50%	Không hạn chế	Không quy định
6	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	Không hạn chế	100%	Không hạn chế	Không quy định
7	5629	Dịch vụ ăn uống khác	100%	Không hạn chế	Không hạn chế	Không quy định
8	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán rượu, quầy bar)	100%	Không hạn chế	Không hạn chế	Không quy định
9	4932	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Cho thuê xe có người lái để vận tải hành khách, hợp đồng chở khách đi tham quan, du lịch hoặc mục đích khác	49%	50%	Không hạn chế	Không quy định
10	5021	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	49%	50%	Không hạn chế	Không quy định
11	7911	Đại lý du lịch	100%	50%	Không hạn chế	Không quy định
12	7912	Điều hành tua du lịch	100%	50%	Không hạn chế	Không quy định
13	7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Thí nghiệm hiệu chỉnh xác định chỉ tiêu kỹ thuật các thiết bị điện, các công trình điện	100%	50%	Không hạn chế	Không quy định

065

G.T.Y
PHÂN
XÂY
ECO

G.T.Y

TT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ sở hữu theo pháp luật cổ phần hoá (nếu có)
14	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn thiết bị phòng cháy, chữa cháy, hệ thống chống trộm, chống sét, báo cháy, camera, thiết bị tiết kiệm năng lượng	Không hạn chế	100%	Không hạn chế	Không quy định
15	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá Chi tiết: đại lý các mặt hàng trang trí nội thất	Không hạn chế	50%	Không hạn chế	Không quy định
16	4933	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ	Không hạn chế	51%	Không hạn chế	Không quy định
17	4299 (chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	50%	50%	50%	Không quy định
18	4211	Xây dựng công trình đường sắt	Không hạn chế	50%	Không hạn chế	Không quy định
19	4212	Xây dựng công trình đường bộ	Không hạn chế	50%	Không hạn chế	Không quy định
20	4101	Xây dựng nhà để ở	Không hạn chế	50%	Không hạn chế	Không quy định
21	4102	Xây dựng nhà không để ở	Không hạn chế	50%	Không hạn chế	Không quy định
22	5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	Không hạn chế	Không hạn chế	Không hạn chế	Không quy định
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%						

Chúng tôi xin cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ này./.

Tài liệu, thông tin gửi kèm:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 09/06/2025
- Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 09/06/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



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 THỦY 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

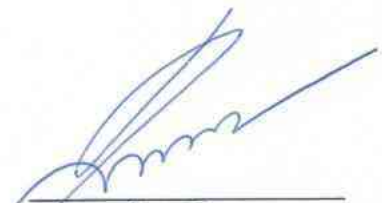
Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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


VIÊN NGỌC LOAN
Kế toán trưởng


ĐỖ THANH KHIẾT
Giám đốc



Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2026