

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Xây dựng số 9 –VC9 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây dựng số 9-VC9

- Mã chứng khoán:VC9
- Địa chỉ:Tầng 5 – Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 5540 606 Fax: 0243 5540 615
- Email: vc9@vc9.vn Website: vc9.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn: <https://vc9.vn/category/quan-he-co-dong>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.



Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Cảnh

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Hà Nội, Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 37

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5, Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (gọi tắt là "Công ty") được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 13/8/2025 về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 ngày 13/8/2025 là: 170.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*).

Tên nước ngoài: VC9 - NO 9 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: VC9.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 278/QĐ-SGDHN ngày 02/4/2025 và Thông báo số 1357/TB-SGDHN ngày 02/4/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Thạch Tân	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Oánh	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban
Ông Trần Mạnh Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Đức Vinh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Tiến Tới	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Oánh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18/3/2025)
Ông Nguyễn Hồng Giang	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/3/2025)
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5, Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Oánh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 215/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9, được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 Tổng 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán áp dụng, cơ sở lập Báo cáo tài chính, bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 103,2 tỷ đồng (bằng 60,71% vốn góp của chủ sở hữu) và 102,4 tỷ đồng (bằng 60,23% vốn góp của chủ sở hữu). Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai. Những điều kiện này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề trên.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Bùi Việt Đức**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 6056-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		501.598.727.827	623.280.393.729
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.931.443.711	13.748.909.442
1. Tiền	111		11.931.443.711	13.748.909.442
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		400.000.000	13.300.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	400.000.000	13.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		299.106.582.388	379.563.582.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	244.360.960.016	254.700.332.396
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	30.350.156.301	63.711.946.181
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.569.615.028	1.569.615.028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	51.526.580.848	88.410.809.627
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(28.700.729.805)	(28.829.121.149)
IV. Hàng tồn kho	140		183.163.041.816	206.886.717.156
1. Hàng tồn kho	141	5.8	183.163.041.816	206.886.717.156
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.997.659.912	9.781.185.048
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	78.136.317	67.204.317
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.216.537.100	7.010.994.236
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.702.986.495	2.702.986.495
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220+230+240+250+260)	200		208.992.293.911	210.846.065.893
II. Tài sản cố định	220		2.707.146.579	3.034.506.781
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	2.267.249.697	2.581.321.601
- Nguyên giá	222		75.444.312.026	75.376.312.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(73.177.062.329)	(72.794.990.425)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	439.896.882	453.185.180
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(222.303.118)	(209.014.820)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	6.197.866.957	6.385.681.107
1. Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(198.429.104.146)	(198.241.289.996)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		147.371.781.891	146.558.350.359
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	82.598.652.933	81.652.974.401
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	64.773.128.958	64.905.375.958
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		52.715.498.484	54.867.527.646
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	51.819.019.590	53.971.048.752
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		896.478.894	896.478.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		710.591.021.738	834.126.459.622

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300-310+330)	300		646.350.820.308	770.696.797.796
I. Nợ ngắn hạn	310		488.726.292.153	567.566.957.492
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	198.359.867.105	214.121.951.991
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	191.814.518.981	225.000.016.211
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	88.924.684	166.472.518
4. Phải trả người lao động	314		7.652.438.768	7.315.068.110
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	11.756.354.673	9.954.683.816
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	489.372.387	459.403.180
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	20.408.606.946	35.501.801.400
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	57.804.178.050	74.638.379.707
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		352.030.559	409.180.559
II. Nợ dài hạn	330		157.624.528.155	203.129.840.304
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	127.736.892.503	127.736.892.503
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	14.293.028.511	55.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	15.594.607.141	20.392.947.801
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		64.240.201.430	63.429.661.826
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	64.240.201.430	63.429.661.826
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		170.000.000.000	170.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		170.000.000.000	170.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(175.000.000)	(175.000.000)
4. Cổ phiếu quỹ	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(102.398.628.950)	(103.209.168.554)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(103.209.168.554)	(103.998.461.992)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		810.539.604	789.293.438
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		710.591.021.738	834.126.459.622
(440 = 300+400)				

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	237.010.737.616	233.707.109.417
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		237.010.737.616	233.707.109.417
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	220.439.905.358	211.786.787.033
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		16.570.832.258	21.920.322.384
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	451.674.071	1.401.934.349
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.507.070.455	9.369.874.203
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.507.070.455	9.369.874.203
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	9.961.894.307	12.677.539.805
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		553.541.567	1.274.842.725
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.099.158.370	511.441.214
12. Chi phí khác	32	6.6	842.160.333	996.990.501
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	256.998.037	(485.549.287)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		810.539.604	789.293.438
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		810.539.604	789.293.438
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	49	47

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Chiên



Lại Thị Lan



Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		810.539.604	789.293.438
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		583.174.352	2.076.242.004
- Các khoản dự phòng	03		(128.391.344)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(451.674.071)	(1.401.934.349)
- Chi phí lãi vay	06		6.507.070.455	9.369.874.203
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.320.718.996	10.833.475.296
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		83.168.950.641	155.957.946.632
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.910.243.808	(16.681.918.020)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(102.710.297.506)	(53.775.516.668)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.141.097.162	2.262.285.759
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.453.058.120)	(11.962.634.501)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(57.150.000)	(12.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.320.504.981	86.621.138.498
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(68.000.000)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(21.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.900.000.000	37.750.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		662.571.605	10.479.167.590
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.494.571.605	26.929.167.590
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		114.058.958.072	175.569.465.191
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(135.691.500.389)	(282.134.597.894)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.632.542.317)	(106.565.132.703)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(1.817.465.731)	6.985.173.385
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.748.909.442	6.763.736.057
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	11.931.443.711	13.748.909.442

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 13/8/2025 về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 ngày 13/8/2025 là: 170.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*).

Tên nước ngoài: VC9 - NO 9 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: VC9.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 278/QĐ-SGDHN ngày 02/4/2025 và Thông báo số 1357/TB-SGDHN ngày 02/4/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 34 người (Tại ngày 31/12/2024 là 68 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông thủy lợi, buro điện, cấp thoát nước, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng;
- Khai thác kinh doanh nước sạch, năng lượng điện;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2025: Thi công xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện không quá 12 tháng.

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty là áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 103,2 tỷ đồng (bằng 60,71% vốn góp của chủ sở hữu) và 102,4 tỷ đồng (bằng 60,23% vốn góp của chủ sở hữu). Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên đánh giá và tích cực triển khai các kế hoạch để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tiếp tục hoạt động phát triển. Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

- Công ty tập trung phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc luôn nỗ lực đảm bảo các kế hoạch này được thực hiện hiệu quả.

- Công ty vẫn đảm bảo thanh toán được các khoản nợ nhà cung cấp, các khoản nợ vay ngân hàng, tiếp tục triển khai các hợp đồng xây dựng, các dự án bất động sản và các hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ hiệu quả cao bù đắp được cho hoạt động thường xuyên của Công ty... làm tiền đề Công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh ổn định trong thời gian tới.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm 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 gốc trên 3 tháng 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 theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư khác

Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

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 cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định hữu hình khác	05 - 25

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	47
Phần mềm máy tính	10
Tài sản cố định vô hình khác	20

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng tòa nhà Vinaconex 9 (nay là tòa nhà Tasco) tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	47
Máy móc thiết bị	10 - 20

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán 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 thuê dài hạn sản văn phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội; chi phí công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí thuê dài hạn sản văn phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Được phân bổ theo thời gian sử dụng văn phòng theo hợp đồng thuê dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty mẹ).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Trích trước giá vốn dự án bất động sản, trích trước chi phí lãi vay, trích trước chi phí công trình theo các biên bản nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ, doanh thu cho thuê văn phòng dài hạn, doanh thu kinh doanh bất động sản và doanh thu xây lắp.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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 tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Công ty áp dụng quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
 - Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
 - Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
 - Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.
- Đồng thời, Công ty thực hiện việc trích khấu hao của Bất động sản đầu tư một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, xây lắp, hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	83.748.315	27.108.587
Tiền gửi ngân hàng	11.847.695.396	13.721.800.855
Tổng	11.931.443.711	13.748.909.442

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	400.000.000	400.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	400.000.000	400.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
Tổng	400.000.000	400.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy với lãi suất 4,2%/năm.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	244.360.960.016	254.700.332.396
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển sản xuất Hạ Long	29.833.478.860	70.479.805.546
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	80.349.698.399	51.756.914.148
Phải thu các khách hàng khác	134.177.782.757	132.463.612.702
Tổng	244.360.960.016	254.700.332.396
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>81.120.769.983</i>	<i>52.084.574.667</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	30.350.156.301	63.711.946.181
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	3.180.967.062	3.180.967.062
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang	10.559.554.455	10.590.885.802
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	6.647.787.951	6.647.787.951
Trả trước cho các đối tượng khác	9.961.846.833	43.292.305.366
Tổng	30.350.156.301	63.711.946.181

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)
Tổng	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	51.526.580.848	(2.908.951.420)	88.410.809.627	(3.037.342.764)
Tạm ứng	42.029.318.189	(1.267.486.802)	46.029.831.211	(1.395.878.146)
Ký quỹ ký cược	15.581.741	-	881.724.888	-
Phải thu khác	9.481.680.918	(1.641.464.618)	41.499.253.528	(1.641.464.618)
Công ty Cổ phần VII	-	-	30.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	613.991.076	-	824.888.610	-
Phải thu khác	8.867.689.842	(1.641.464.618)	10.674.364.918	(1.641.464.618)
Tổng	51.526.580.848	(2.908.951.420)	88.410.809.627	(3.037.342.764)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	183.163.041.816	-	206.886.717.156	-
Nguyên liệu, vật liệu	401.566.636	-	82.029.229	-
Công cụ, dụng cụ	7.574.000	-	6.665.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	182.753.901.180	-	206.798.022.927	-
Dài hạn	82.598.652.933	-	81.652.974.401	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	82.598.652.933	-	81.652.974.401	-
Tổng	265.761.694.749	-	288.539.691.557	-

Chi tiết các dự án, công trình dở dang như sau:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	182.753.901.180	-	206.798.022.927	-
Các dự án bất động sản	65.811.175.952	-	64.358.245.445	-
Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh (i)	65.811.175.952	-	64.358.245.445	-
Các dự án thi công xây dựng	116.942.725.228	-	142.439.777.482	-
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	24.455.819.503	-	24.451.268.591	-
Công trình dự án nhà máy nước Bắc Giang giai đoạn 2	2.169.952.198	-	15.957.616.124	-
Các dự án khác	90.316.953.527	-	102.030.892.767	-
Dài hạn	82.598.652.933	-	81.652.974.401	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (ii)	82.598.652.933	-	81.652.974.401	-
Tổng	265.352.554.113	-	288.450.997.328	-

(i): Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: Lô 1 tại xóm 2 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 395.305.218.000 VND; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 599.693.032.000 VND; Quy mô dự án: 179.635 m2. Tình trạng dự án đến 31/12/2025: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền có hạ tầng cho khách hàng; Cụ thể: diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2025 là 124.155 m2.

(ii): Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, Mê Linh, Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: 558.556.228.000 VND; Quy mô dự án: 68,866 ha. Tình trạng dự án đến 31/12/2025: Giai đoạn 1, dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền cho khách hàng; Cụ thể: diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2025 là 98.253,7 m2. Giai đoạn 2, dự án đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch chi tiết để tiếp tục thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	78.136.317	67.204.317
Phí bảo hiểm	69.695.408	67.204.317
Chi phí trả trước khác	8.440.909	-
Dài hạn	51.819.019.590	53.971.048.752
Công cụ dụng cụ	23.189.847	52.550.211
Chi phí thuê văn phòng (i)	51.795.829.743	53.918.498.541
Tổng	51.897.155.907	54.038.253.069

(i) Công ty thuê dài hạn các sàn văn phòng tại tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và cho các khách hàng thuê lại. Toàn bộ giá trị các sàn văn phòng này đang được Công ty thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long. Các sàn văn phòng Công ty đang thực hiện thuê dài hạn bao gồm tầng 7, 9, 11, 14, 21, 22, 27.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	59.893.930	109.200.000	39.920.890	209.014.820
Tăng trong năm	10.638.298	-	2.650.000	13.288.298
Khấu hao trong năm	10.638.298	-	2.650.000	13.288.298
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	70.532.228	109.200.000	42.570.890	222.303.118
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	440.106.070	-	13.079.110	453.185.180
Tại 31/12/2025	429.467.772	-	10.429.110	439.896.882

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 109.200.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 109.200.000 VND).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	204.626.971.103	-	-	204.626.971.103
- Nhà cửa vật kiến trúc	152.934.601.651	-	-	152.934.601.651
- Máy móc thiết bị	51.692.369.452	-	-	51.692.369.452
Giá trị hao mòn lũy kế	198.241.289.996	187.814.150	-	198.429.104.146
- Nhà cửa vật kiến trúc	147.171.317.379	169.508.361	-	147.340.825.740
- Máy móc thiết bị	51.069.972.617	18.305.789	-	51.088.278.406
Giá trị còn lại	6.385.681.107	-	187.814.150	6.197.866.957
- Nhà cửa vật kiến trúc	5.763.284.272	-	169.508.361	5.593.775.911
- Máy móc thiết bị	622.396.835	-	18.305.789	604.091.046

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là giá trị tăng hầm, tầng 1 và tầng 5 tòa nhà Tasco (trước đây là tòa nhà Vinaconex 9) tại lô HH2-2 đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 1.160.266.092 VND, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 187.814.150 VND (năm 2024 doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư là 322.908.000 VND, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 175.631.100 VND).

Tại ngày 31/12/2025, bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 6.197.866.957 VND (tại ngày 01/01/2025 là 6.385.681.107 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà (i)	64.773.128.958	64.773.128.958	64.905.375.958	64.905.375.958
Tổng	64.773.128.958	64.773.128.958	64.905.375.958	64.905.375.958

(i) Công trình thi công "Trang trí nội thất tòa nhà Tasco" thực hiện theo Tờ trình số 416B/2021/TTr/VC9-HĐQT ngày 20/10/2021 của Tổng Giám đốc và Nghị quyết số 416C/2021/NQ/VC9-HĐQT ngày 20/10/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty; Địa điểm xây dựng: Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Mục đích dự án: Cải tạo nội thất phục vụ cho thuê; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn từ hợp tác đầu tư; Quy mô của dự án: thực hiện đầu tư và sửa chữa 4.416 m² các tầng tại tòa nhà Tasco thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và diện tích mua, thuê lại của các chủ sở hữu khác; Tổng mức đầu tư dự kiến: 88,42 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	198.359.867.105	198.359.867.105	214.121.951.991	214.121.951.991
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	26.241.497.536	26.241.497.536	26.241.497.536	26.241.497.536
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	12.841.995.659	12.841.995.659	12.841.995.659	12.841.995.659
Phải trả người bán khác	159.276.373.910	159.276.373.910	175.038.458.796	175.038.458.796
Tổng	198.359.867.105	198.359.867.105	214.121.951.991	214.121.951.991
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.498.067.955</i>	<i>1.498.067.955</i>	<i>1.498.067.955</i>	<i>1.498.067.955</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	191.814.518.981	225.000.016.211
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	35.229.642.377	41.658.426.090
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	70.798.682.719	73.229.740.509
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	22.593.859.060	50.686.504.813
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	466.316.169	877.593.065
Người mua ứng tiền trước khác	56.664.804.088	52.486.537.166
Tổng	191.814.518.981	225.000.016.211
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>93.392.541.779</i>	<i>123.916.245.322</i>

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
Phải nộp	166.472.518	4.260.757.039	4.338.304.873	88.924.684
Thuế giá trị gia tăng	-	1.610.358.020	1.610.358.020	-
Thuế thu nhập cá nhân	146.345.124	318.629.000	386.374.640	78.599.484
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	20.127.394	2.331.770.019	2.341.572.213	10.325.200
Phải thu	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	11.756.354.673	9.954.683.816
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	3.932.315.466	1.037.036.544
Chi phí phải trả khác	7.824.039.207	8.917.647.272
Dài hạn	127.736.892.503	127.736.892.503
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	75.211.018.348	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	52.525.874.155	52.525.874.155
Tổng	139.493.247.176	137.691.576.319

(i): Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty tương ứng với diện tích đất thương phẩm đã bàn giao lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 98.253,7 m².

(ii): Chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa đủ hồ sơ được Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.

(iii): Chi phí phản ánh giá trị khối lượng công việc đã hoàn thành phải trả các nhà thầu phụ cho các Dự án thi công đã hoàn thành và ký Biên bản nghiệm thu trong năm.

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	489.372.387	459.403.180
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	489.372.387	459.403.180
Tổng	489.372.387	459.403.180

5.20 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	20.408.606.946	35.501.801.400
Kinh phí công đoàn	2.003.127.627	1.963.759.125
Bảo hiểm xã hội	-	76.219.245
Bảo hiểm y tế	-	13.413.051
Bảo hiểm thất nghiệp	-	5.961.356
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	292.597.100	322.597.100
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Phải trả khác	18.106.456.219	33.113.425.523
<i>Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>458.084.016</i>	<i>9.115.867.302</i>
<i>Lãi chậm thanh toán phải trả</i>	<i>-</i>	<i>5.635.245.225</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>17.648.372.203</i>	<i>18.362.312.996</i>
Dài hạn	14.293.028.511	55.000.000.000
Công ty TNHH Ana Services	-	55.000.000.000
Lãi vay, lãi chậm thanh toán phải trả	14.293.028.511	-
Tổng	34.701.635.457	90.501.801.400

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

(i) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 2209/2023-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 22/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và Thông báo phê duyệt tín dụng của Ngân hàng. Giới hạn tín dụng 95 tỷ VND; Trong đó: Giới hạn cho vay ngắn hạn thi công xây lắp là 60 tỷ VND, giới hạn cho vay cho vay thanh toán lương gián tiếp là 10 tỷ VND, giới hạn bảo lãnh 41 tỷ VND và giới hạn cho vay trung dài hạn để đầu tư mua sản văn phòng tòa nhà Tasco để phục vụ hoạt động kinh doanh cho thuê lại văn phòng là 20,393 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thanh toán lương lao động gián tiếp; Thời gian duy trì giới hạn tín dụng: đến hết ngày 30/11/2025. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm; Lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ.

(ii) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 2601/2022/HĐCVĐAT/NHCT326-VC9 ngày 26/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9 và Thông báo phê duyệt tín dụng của Ngân hàng. Giới hạn cho vay trung dài hạn để đầu tư mua sắm văn phòng tòa nhà Tasco để phục vụ hoạt động kinh doanh cho thuê lại văn phòng là 20,393 tỷ VND. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư bổ sung thêm diện tích sàn văn phòng cho thuê tại tòa nhà Vinaconex 9 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cho vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp tài sản số 2401/2022/HĐBĐ/NHCT326-VC9 và hợp đồng thế chấp tài sản số 2012/2021/HĐBĐ/NHCT326-VC9; Lãi suất điều chỉnh, được quy định trên từng Giấy nhận nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.998.461.992)	62.640.368.388
Lãi trong năm trước	-	-	-	789.293.438	789.293.438
Số dư tại 31/12/2024	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.209.168.554)	63.429.661.826
Số dư tại 01/01/2025	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.209.168.554)	63.429.661.826
Lãi trong năm nay	-	-	-	810.539.604	810.539.604
Số dư tại 31/12/2025	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(102.398.628.950)	64.240.201.430

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Các cổ đông khác	107.901.000.000	107.901.000.000
Tổng	170.000.000.000	170.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	170.000.000.000	170.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	170.000.000.000	170.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.000.000	17.000.000
Cổ phiếu phổ thông	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.695.200	16.695.200
Cổ phiếu phổ thông	16.695.200	16.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	13.071.089.000	5.033.624.920
Doanh thu hợp đồng xây dựng	168.670.683.116	174.607.405.219
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.695.223.976	42.703.301.777
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị	11.573.741.524	11.362.777.501
Tổng	237.010.737.616	233.707.109.417
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>147.036.173.497</i>	<i>133.548.384.896</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	13.046.665.210	5.008.591.420
Giá vốn hợp đồng xây dựng	176.273.196.557	173.107.607.216
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.912.646.435	22.477.615.648
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị	9.207.397.156	11.192.972.749
Tổng	220.439.905.358	211.786.787.033

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	451.674.071	697.020.726
Lãi trả chậm	-	704.913.623
Tổng	451.674.071	1.401.934.349

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.507.070.455	9.369.874.203
Tổng	6.507.070.455	9.369.874.203

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.606.885.133	9.848.413.170
Chi phí đồ dùng văn phòng	26.317.298	66.717.074
Chi phí khấu hao TSCĐ	18.806.056	70.779.836
Thuế phí và lệ phí	122.278.874	224.375.501
Chi phí dự phòng	(128.391.344)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.889.197	1.020.354.954
Chi phí bằng tiền khác	2.130.109.093	1.446.899.270
Tổng	9.961.894.307	12.677.539.805

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Điều chỉnh công nợ theo thỏa thuận	831.122.123	-
Thu nhập khác	268.036.247	511.441.214
Tổng	1.099.158.370	511.441.214
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính, thuế	126.652.361	309.453.562
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	27.281.027	687.536.939
Khấu trừ, bồi hoàn công trình theo quyết toán	587.911.389	-
Chi phí khác	100.315.556	-
Tổng	842.160.333	996.990.501
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	256.998.037	(485.549.287)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thông thường	810.539.604	789.293.438
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế:	4.151.696.081	5.569.222.980
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế, phạt chậm nộp	253.933.388	996.990.501
Chi phí lãi vay bị loại theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.897.762.693	4.572.232.479
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế:	(4.962.235.685)	(6.358.516.418)
Chuyển lỗ các năm trước	(4.962.235.685)	(6.358.516.418)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động thông thường	-	-
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	810.539.604	789.293.438
Các khoản điều chỉnh:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	810.539.604	789.293.438
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	16.695.200	16.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	49	47

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận năm 2025 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành năm 2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.302.070.836	72.047.264.286
Chi phí nhân công	11.974.859.870	20.279.940.718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	583.174.352	2.076.242.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147.330.664.719	127.212.425.695
Chi phí khác bằng tiền	8.009.491.747	15.151.939.433
Chi phí dự phòng	(128.391.344)	-
Tổng	207.071.870.180	236.767.812.136

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông lớn
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương, thưởng, thù lao	2.769.376.716	3.023.657.945

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT	960.162.256	733.013.296
Trần Thạch Tân	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	42.500.000	386.220.000
Nguyễn Văn Oánh	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025), Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18/3/2025)	360.239.200	-
Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/3/2025)	150.380.000	574.220.000
Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	488.032.187	604.580.000
Nguyễn Hoà Bình	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 11/7/2024)	-	256.020.000
Nguyễn Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/7/2024)	-	195.516.892
Bùi Tiến Luân	Trưởng ban Kiểm soát	226.106.000	-
Nguyễn Tiến Tới	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	333.644.819	-
Nguyễn Như Quyên	Người công bố thông tin	208.312.254	274.087.757
Tổng		2.769.376.716	3.023.657.945

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		147.036.173.497	133.548.384.896
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông lớn	143.240.508.512	109.768.970.299
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	3.795.664.985	23.779.414.597
Mua hàng		460.390	675.297.657
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông lớn	-	631.787.608
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	460.390	43.510.049

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		81.120.769.983	52.084.574.667
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông lớn	80.349.698.399	51.756.914.148
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	771.071.584	327.660.519
Phải trả người bán		1.498.067.955	1.498.067.955
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông lớn	1.498.067.955	1.498.067.955
Người mua trả tiền trước		93.392.541.779	123.916.245.322
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	22.593.859.060	50.686.504.813
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	70.798.682.719	73.229.740.509

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần	168.670.683.116	11.573.741.524	56.766.312.976	237.010.737.616
Giá vốn	176.273.196.557	9.207.397.156	34.959.311.645	220.439.905.358
Lợi nhuận gộp	(7.602.513.441)	2.366.344.368	21.807.001.331	16.570.832.258
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(7.602.513.441)	2.366.344.368	21.807.001.331	16.570.832.258
Doanh thu hoạt động tài chính				451.674.071
Chi phí tài chính				(6.507.070.455)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(9.961.894.307)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD				256.998.037
Lợi nhuận trong năm				810.539.604

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu	174.607.405.219	11.362.777.501	47.736.926.697	233.707.109.417
Giá vốn	173.107.607.216	11.192.972.749	27.486.207.068	211.786.787.033
Lợi nhuận gộp	1.499.798.003	169.804.752	20.250.719.629	21.920.322.384
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	1.499.798.003	169.804.752	20.250.719.629	21.920.322.384
Doanh thu hoạt động tài chính				1.401.934.349
Chi phí tài chính				(9.369.874.203)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(12.677.539.805)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD				(485.549.287)
Lợi nhuận trong năm				789.293.438

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 31/12/2025 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	311.163.927.393	221.271.550.094	75.239.667.227	607.675.144.714
Tài sản không phân bổ				102.915.877.024
Tổng tài sản				710.591.021.738
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	288.090.981.863	230.886.856.683	41.865.125.615	560.842.964.161
Nợ phải trả không thể phân bổ				85.507.856.147
Tổng nợ phải trả				646.350.820.308

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 01/01/2025 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	390.658.531.669	245.196.080.928	125.804.806.326	761.659.418.923
Tài sản không phân bổ				72.467.040.699
Tổng tài sản				834.126.459.622
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	328.521.291.399	109.075.346.521	146.266.552.142	583.863.190.062
Nợ phải trả không thể phân bổ				186.833.607.734
Tổng nợ phải trả				770.696.797.796

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh