

Số: 47/2026/CV-VC9

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán nhà nước,
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- 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, TP Hà Nội.
 - Điện thoại liên hệ: 024 3554 0606 Fax: 024 3554 0615
 - E-mail: vc9@vc9.vn
- Nội dung thông tin công bố: Công ty cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 ("**Công ty**") công bố thông tin Biên bản họp, Nghị quyết và các tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/04/2026 tại đường dẫn: <http://vc9.vn/category/quan-he-co-dong>

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 đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HCNS.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 9-
VC9
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Như Quyên

Số: 05/2026/VC9/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Doanh nghiệp sửa đổi 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019, Luật Chứng khoán sửa đổi 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9;
- Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 cùng ngày,

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“Công ty”) và Ban Tổng Giám đốc về hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty năm 2025.
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2025 (Theo nội dung Tờ trình số 24/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).
- Điều 4.** Thông qua Danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (Theo nội dung Tờ trình số 25/2026/TTr/VC9-BKS ngày 27/03/2026).
- Điều 5.** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (Theo nội dung Tờ trình số 26/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).
- Điều 6.** Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch thù lao năm 2026 (Theo nội dung Tờ trình số 26/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).
- Điều 7.** Thông qua việc sửa đổi chi tiết, cập nhật ngành nghề và sửa đổi Điều lệ do sửa đổi ngành nghề (Theo nội dung Tờ trình số 27/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).
- Điều 8.** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư (Theo nội dung Tờ trình số 28/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).



Điều 9. Thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT độc lập đối với Ông Nguyễn Việt Cường và miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát đối với Ông Trần Mạnh Hiếu kể từ ngày 17/04/2026.

Giao cho Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của Ông Nguyễn Việt Cường và Ông Trần Mạnh Hiếu theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan.

Điều 10. Bầu bổ sung các Ông, Bà có tên dưới đây giữ chức vụ thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát Công ty trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2025 – 2030:

1. Bà Trần Thị Hà Thu – Thành viên HĐQT độc lập
2. Bà Lê Thị Lan Phương – Thành viên Ban Kiểm soát.

Điều 11. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cổ đông Công ty;
- Lưu VT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT



VŨ ĐỨC CƯỜNG



BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 – VC9

I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM

Vào hồi: 13 giờ 30 phút ngày 17/04/2026

Địa điểm: Tầng 10, Khách sạn REYNA HOTEL HANOI, Số 39, Đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 (“Công ty”) có Mã số doanh nghiệp: 0101051096, địa chỉ: Tầng 5, Toà nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam đã tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (sau đây gọi tắt là “**Đại hội/ĐHĐCĐ**”).

II. BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

Bà Đinh Thị Lan - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông đọc Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội ngay trước thời điểm khai mạc (*Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông lập ngày 17/04/2026*):

Kết quả như sau:

- Tổng số cổ phần hiện tại của Công ty: 17.000.000 cổ phần, trong đó có:
 - + Cổ phiếu quỹ: 304.800 cổ phần
 - + Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 16.695.200 cổ phần.
- Tổng số cổ đông của Công ty: 1.091 cổ đông nắm giữ **16.695.200**, tương đương 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (*theo Danh sách cổ đông chốt ngày 05/03/2026 của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam*).
- Tổng số cổ đông tham dự Đại hội: **17 cổ đông**, đại diện cho **11.577.045 cổ phần**, chiếm **69,34%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Trong đó:

- Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự: **10 cổ đông**.
- Tổng số cổ đông ủy quyền: **07 cổ đông**.

(Đến thời điểm bỏ phiếu, số lượng cổ đông tham dự/ủy quyền tham dự Đại hội là: **17 cổ đông**, đại diện cho **11.577.045 cổ phần**, chiếm **69,34 %** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty).

Như vậy, theo quy định tại Khoản 1, Điều 145, Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

III. CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG ĐẠI HỘI

1. Giới thiệu Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch

Ban tổ chức Đại hội giới thiệu Chủ tọa, Đoàn Chủ tịch của Đại hội, gồm các Ông/Bà có tên sau:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Ông Vũ Đức Cường | - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội |
| - Ông Nguyễn Văn Oánh | - Tổng giám đốc - Thành viên Đoàn Chủ tịch |
| - Bà Lại Thị Lan | - Kế toán trưởng - Thành viên Đoàn Chủ tịch |

Chủ tọa và Đoàn chủ tịch Đại hội nhận nhiệm vụ và thực hiện quyền điều hành Đại hội.

2. Chỉ định Thư ký Đại hội

Ông Vũ Đức Cường- Chủ tọa Đại hội, chỉ định Ban Thư ký Đại hội:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| - Ông Nguyễn Văn Cường | - Trưởng ban Thư ký |
| - Bà Vũ Thị Phương Hằng | - Thành viên |

Ban Thư ký nhận và thực hiện nhiệm vụ tại Đại hội.

3. Thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết Đại hội, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025– 2030, Thông qua Chương trình Đại hội và thành phần Ban kiểm phiếu.

3.1. Thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết Đại hội

Việc biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết Đại hội được thực hiện theo hình thức giơ Thẻ biểu quyết.

Kết quả: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua Quy chế tổ chức Đại hội.

3.2. Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 - 2030

Việc biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị được thực hiện theo hình thức giơ Thẻ biểu quyết.

Kết quả: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua Quy chế bầu cử.

3.3. Thông qua Chương trình Đại hội

Việc biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội được thực hiện theo hình thức giơ Thẻ biểu quyết.

Kết quả: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua Chương trình Đại hội.

3.4. Thông qua Ban Kiểm phiếu

Chủ tọa giới thiệu thành phần Ban kiểm phiếu để Đại hội biểu quyết thông qua gồm các ông, bà có tên sau đây:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Bà Nguyễn Như Quyên | Trưởng Ban kiểm phiếu |
| - Bà Đinh Thị Lan | Thành viên Ban kiểm phiếu |
| - Bà Dương Linh Trang | Thành viên Ban kiểm phiếu |

Các cổ đông không ứng cử, đề cử bổ sung và không có ý kiến phản đối danh sách bầu Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử. Đại hội đã tiến hành thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu theo hình thức giơ thẻ biểu quyết.

Kết quả: 100% cổ đông có mặt Đại hội nhất trí thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu.

4. Nội dung các Báo cáo, tờ trình của Đại hội

Tại Đại hội, Đoàn Chủ tịch đã trình bày các Báo cáo, Tờ trình sau:

- Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026.
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.
- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
- Tờ trình Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.
- Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và thù lao HĐQT, BKS 2025, kế hoạch thù lao 2026.
- Tờ trình thông qua việc sửa đổi chi tiết, cập nhật ngành nghề và sửa đổi Điều lệ do sửa đổi ngành nghề.
- Tờ trình Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư
- Tờ trình về việc miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS Công ty nhiệm kỳ 2025-2030.
- Công bố Danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2025 – 2030.

5. Các ý kiến thảo luận tại Đại hội

Các cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội thảo luận các báo cáo và tờ trình của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty. Nội dung thảo luận tại Đại hội đã được Thư ký ghi nhận tại Phụ lục đính kèm Biên bản họp này.

6. Biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025 – 2030.

Trưởng Ban Kiểm phiếu đã hướng dẫn cổ đông tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung trình tại Đại hội với phương thức bỏ phiếu kín và bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 - 2030 với phương thức bầu dồn phiếu.

6.1 Kết quả biểu quyết bằng phiếu biểu quyết:

Đại hội đồng cổ đông đã tiến hành bỏ phiếu kín để biểu quyết thông qua các Báo cáo và Tờ trình của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát. Kết quả biểu quyết như sau:

- ❖ *Tổng số phiếu biểu quyết tham dự (phát ra): 17 phiếu tương đương với 11.577.045 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.*
- ❖ *Tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết (thu về): 16 phiếu, trong đó:*

Nội dung 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026

- ✚ *Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần*
- ✚ *Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,*
- ✚ *Số phiếu tán thành: 15 phiếu biểu quyết, tương đương 11.574.495 cổ phần, chiếm 99,98% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.*
- ✚ *Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.*
- ✚ *Số phiếu không có ý kiến: 01 phiếu biểu quyết, tương đương 2.500 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.*

Nội dung 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025

- ✚ *Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần*
- ✚ *Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,*
- ✚ *Số phiếu tán thành: 15 phiếu biểu quyết, tương đương 11.574.495 cổ phần, chiếm 99,98% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.*
- ✚ *Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.*
- ✚ *Số phiếu không có ý kiến: 01 phiếu biểu quyết, tương đương 2.500 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.*

Nội dung 3. Thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2025 (Theo nội dung Tờ trình số 24/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).

- ✚ *Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần*
- ✚ *Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,*

- ✚ Số phiếu tán thành: 15 phiếu biểu quyết, tương đương 11.574.495 cổ phần, chiếm 99,98% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không có ý kiến: 01 phiếu biểu quyết, tương đương 2.500 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 4. Thông qua Danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (Theo nội dung Tờ trình số 25/2026/TTr/VC9-BKS ngày 27/03/2026).

- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần
- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,
- ✚ Số phiếu tán thành: 15 phiếu biểu quyết, tương đương 11.574.495 cổ phần, chiếm 99,98% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không có ý kiến: 01 phiếu biểu quyết, tương đương 2.500 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (Theo nội dung Tờ trình số 26/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).

- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần
- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,
- ✚ Số phiếu tán thành: 14 phiếu biểu quyết, tương đương 11.492.395 cổ phần, chiếm 99,27% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không có ý kiến: 02 phiếu biểu quyết, tương đương 84.600 cổ phần, chiếm 0,73% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 6. Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch thù lao năm 2026 (Theo nội dung Tờ trình số 26/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).

- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần
- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,
- ✚ Số phiếu tán thành: 14 phiếu biểu quyết, tương đương 11.492.395 cổ phần, chiếm 99,27% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không có ý kiến: 02 phiếu biểu quyết, tương đương 84.600 cổ phần, chiếm 0,73% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 7. Thông qua việc sửa đổi chi tiết, cập nhật ngành nghề và sửa đổi Điều lệ do sửa đổi ngành nghề (Theo nội dung Tờ trình số 27/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)

✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần

✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,

✚ Số phiếu tán thành: 15 phiếu biểu quyết, tương đương 11.574.495 cổ phần, chiếm 99,98% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không có ý kiến: 01 phiếu biểu quyết, tương đương 2.500 cổ phần, chiếm 0,02% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 8. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư (Theo nội dung Tờ trình số 28/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026).

✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần

✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,

✚ Số phiếu tán thành: 14 phiếu biểu quyết, tương đương 11.492.395 cổ phần, chiếm 99,27% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không có ý kiến: 02 phiếu biểu quyết, tương đương 84.600 cổ phần, chiếm 0,73% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 9. Thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT độc lập đối với Ông Nguyễn Việt Cường và miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát đối với Ông Trần Mạnh Hiếu (Theo nội dung Tờ trình số 29/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)

✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần

✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,

✚ Số phiếu tán thành: 14 phiếu biểu quyết, tương đương 11.492.395 cổ phần, chiếm 99,27% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

✚ Số phiếu không tán thành: 0 phiếu biểu quyết, tương đương 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- ✚ Số phiếu không có ý kiến: 02 phiếu biểu quyết, tương đương 84.600 cổ phần, chiếm 0,73% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 10. Thông qua việc bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030 (Theo nội dung Tờ trình số 29/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)

- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 16 phiếu, tương đương 11.576.995 cổ phần
- ✚ Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương đương 0 cổ phần,
- ✚ Số phiếu tán thành: 13 phiếu biểu quyết, tương đương 11.491.895 cổ phần, chiếm 99,26% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không tán thành: 01 phiếu biểu quyết, tương đương 500 cổ phần, chiếm 0,004% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ✚ Số phiếu không có ý kiến: 02 phiếu biểu quyết, tương đương 84.600 cổ phần, chiếm 0,73% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

6.2. Nội dung Kết quả kiểm phiếu bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030

Tổng số phiếu biểu quyết tham dự Đại hội phát ra:	17 phiếu biểu quyết
Số thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030 được bầu bổ sung :	01 thành viên
Tổng số phiếu bầu đã thực hiện kiểm đếm:	17 phiếu, tương ứng 100% phiếu bầu cử tham dự và thực hiện bầu cử
Trong đó: + Số phiếu hợp lệ	16 phiếu, tương ứng với 11.576.995 số cổ phần chiếm 100% phiếu bầu cử tham dự và thực hiện bầu cử
+ Số phiếu không hợp lệ: 0	01 phiếu, tương ứng với 50 số cổ phần chiếm 0% phiếu bầu cử tham dự và thực hiện bầu cử

Kết quả kiểm phiếu bầu cử bổ sung thành viên HĐQT như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu bầu nhận được	Tỷ lệ trúng cử (%) (Tính trên tổng số phiếu bầu của tất cả cổ đông tham dự và bầu cử tại Đại hội)
1	Trần Thị Hà Thu	11.576.995	100%

D. Nội dung Kết quả kiểm phiếu bầu bổ sung thành viên BSK nhiệm kỳ 2025-2030

Tổng số phiếu biểu quyết tham dự Đại hội phát ra:	17 phiếu biểu quyết
Số thành viên BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030 được bầu bổ sung:	01 thành viên
Tổng số phiếu bầu đã thực hiện kiểm đếm:	17 phiếu, tương ứng 100% phiếu bầu cử tham dự và thực hiện bầu cử
Trong đó: + Số phiếu hợp lệ	16 phiếu, tương ứng với 11.576.995 số cổ phần chiếm 100% phiếu bầu cử tham dự và thực hiện bầu cử
+ Số phiếu không hợp lệ: 0	01 phiếu, tương ứng với 50 số cổ phần chiếm 0% phiếu bầu cử tham dự và thực hiện bầu cử

Kết quả kiểm phiếu bầu cử thành viên BKS như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu bầu nhận được	Tỷ lệ trúng cử (%) (Tính trên tổng số phiếu bầu của tất cả cổ đông tham dự và bầu cử tại Đại hội)
1	Lê Thị Lan Phương	11.576.995	100%

IV. CÁC VẤN ĐỀ ĐÃ ĐƯỢC ĐẠI HỘI THÔNG QUA

1. Trên cơ sở kết quả biểu quyết nêu trên, căn cứ vào Quy chế tổ chức Đại hội, các vấn đề sau đây đã được thông qua:

STT	Nội dung được thông qua	Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội (%)
1.	Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc về kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026	99,98%
2.	Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025	99,98%
3.	Thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2025 (theo nội dung Tờ trình số 24/2026/TTr/VC9-HDQT ngày 27/03/2026)	99,98%

STT	Nội dung được thông qua	Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội (%)
4.	Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (theo nội dung Tờ trình số 25/2026/TTr/VC9-BKS ngày 27/03/2026)	99,98%
5.	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (theo nội dung Tờ trình số 26/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)	99,27%
6.	Thông qua việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và Kế hoạch chi trả thù lao của HĐQT, BKS năm 2026 (theo nội dung Tờ trình số 26/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)	99,27%
7.	Thông qua việc sửa đổi chi tiết, cập nhật ngành nghề và sửa đổi Điều lệ do sửa đổi ngành nghề (theo nội dung Tờ trình số 27/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)	99,98%
8.	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư (theo nội dung Tờ trình số 28/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)	99,27%
9.	Thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT độc lập đối với Ông Nguyễn Việt Cường và miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát đối với Ông Trần Mạnh Hiếu (theo nội dung Tờ trình số 29/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)	99,27%
10.	Thông qua việc bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030 (theo nội dung Tờ trình số 29/2026/TTr/VC9-HĐQT ngày 27/03/2026)	99,27%

2. Trên cơ sở kết quả bầu cử nêu trên, căn cứ vào Quy chế tổ chức Đại hội, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT độc lập, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030, các ông/bà trúng cử như sau:

2.1 Thành viên Hội đồng quản trị độc lập nhiệm kỳ 2025-2030:

- Bà Trần Thị Hà Thu

2.2 Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030:

- Bà Lê Thị Lan Phương

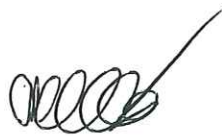
V. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Biên bản này được Thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ, trung thực, đọc lại trước toàn thể Đại hội và được các cổ đông tham dự Đại hội nhất trí thông qua 100%.

Biên bản cuộc họp này được lập thành 03 (ba) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau. Trên cơ sở kết quả biểu quyết, bầu cử và nội dung Biên bản Đại hội đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Chủ tịch Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo đúng quy định.

Buổi họp kết thúc lúc 16 giờ 10 phút cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ



Nguyễn Văn Cường



CHỦ TỌA

Vũ Đức Cường



PHỤ LỤC NỘI DUNG THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

1. Câu hỏi của Cổ đông: Đề nghị cập nhật tình hình triển khai Dự án Chi Đông Giai đoạn 2?

Đoàn Chủ tịch trả lời:

- Sau nhiều năm tháo gỡ khó khăn vướng mắc thì vướng mắc nhất của Dự án đã hoàn thành. Cụ thể: Ngày 20/01/2026, Dự án đã được UBND xã Quang Minh ra quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 Khu đô thị Chi Đông tại Quyết định số 201/QĐ-UBND.
- Tiếp theo, Chủ đầu tư sẽ tập trung nguồn lực để thực hiện các công việc tiếp theo của Dự án như: điều chỉnh chủ trương đầu tư (bao gồm gia hạn tiến độ Dự án), tiếp tục thực hiện công tác bồi thường GPMB, liên hệ với các Cơ quan quản lý nhà nước để được giao đất, xác định và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất cũng như các thủ tục về thiết kế xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng Dự án.

2. Câu hỏi của Cổ đông: Cơ cấu sản phẩm Dự án Chi Đông Giai đoạn 2 là gì?

Đoàn Chủ tịch trả lời:

- Tổng diện tích điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Giai đoạn 2: 46,8ha.
- Diện tích đất kinh doanh (Biệt thự + Liên kề): 11,27ha.

3. Câu hỏi cổ đông: Khi nào cổ đông được nhận cổ tức (kể từ năm 2018 đến nay cổ đông chưa nhận được cổ tức)? và tỷ lệ phát hành cổ phiếu riêng lẻ cao hơn vốn hiện có rất nhiều, HĐQT cho biết tính khả quan của đợt phát hành?

Đoàn chủ tịch trả lời:

- Hiện nay, Công ty rất cần nguồn vốn để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty đặc biệt tập trung cho Dự án Chi Đông; Do đó, HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông không chia cổ tức. Mặt khác, HĐQT cũng trình Đại hội đồng cổ đông không chi trả thù lao HĐQT và BKS để ưu tiên nguồn lực cho đầu tư phát triển.
- HĐQT trình ĐHCĐ trình tăng vốn thêm 1.800.000.000.000 đồng để phục vụ cho Dự án Khu đô thị Chi Đông. Dự án với tổng diện tích 46,8ha trong đó có 11,27ha diện tích biệt thự + Liên kề; Dự án có vị trí khá thuận lợi cho việc kinh doanh, một mặt giáp đường Quang Minh, một mặt giáp với sông Cà Lồ nên có tiềm năng kinh doanh rất lớn. Do đó, HĐQT tin rằng sẽ có nhiều Nhà đầu tư quan tâm đến đợt phát hành lần này.

4. Câu hỏi cổ đông: Hiện nay công ty đã có nhà đầu tư tiềm năng đối với phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chưa? Danh sách cụ thể?

Đoàn chủ tịch trả lời:

Hiện nay, Công ty đang tìm kiếm và tiếp xúc với một số nhà đầu tư quan tâm. HĐQT sẽ tìm các Nhà đầu tư đáp ứng đủ tiêu chí như trong tờ trình của HĐQT trình ĐHCĐ để chào đầu tư. Hiện nay, chưa có danh sách cụ thể Nhà đầu tư tiềm năng.

Số: 22/2026/BC/VC9

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026***(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)***Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 xin gửi tới Quý Cổ đông báo cáo của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và Ban Tổng Giám đốc (“Ban Tổng giám đốc”) về kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**1. Đánh giá chung về hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:**

Trong năm 2025, HĐQT bao gồm 04 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập, các thành viên HĐQT được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bầu và hoạt động theo nhiệm kỳ 2025 - 2030. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT luôn đảm bảo các quy định về số lượng, tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty từng thời kỳ. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được duy trì theo Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Các phiên họp của HĐQT đều được triệu tập, tổ chức theo đúng quy định, đảm bảo số lượng các thành viên HĐQT tham gia theo quy định và đảm bảo tuân thủ trình tự thủ tục, các nội dung biểu quyết đều đạt đồng thuận cao.

Trong năm 2025, HĐQT cũng đã luôn bám sát diễn biến thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo Ban Tổng giám đốc giúp Công ty vượt qua khó khăn:

1.1 Về công tác quản trị, điều hành

HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, bảo đảm dân chủ, khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT. Các vấn đề lớn, quan trọng đều đưa ra trao đổi, bàn bạc, thảo luận kỹ lưỡng. Chủ tịch và thành viên HĐQT thường xuyên truyền thông chủ trương, định hướng cũng như liên tục kiểm tra, giám sát và có ý kiến chỉ đạo kịp thời để giải quyết khó khăn, vướng mắc, tồn tại trong quá trình SXKD.

Nâng cao chất lượng quản trị công ty phù hợp với quy định hiện hành, trong năm 2025 HĐQT đã nâng cao năng lực, cải thiện hoạt động quản trị về chất và lượng, cụ thể:

- Thường trực HĐQT thường xuyên tham gia các cuộc họp giao ban hàng tuần, hàng tháng của Ban Tổng giám đốc, các cuộc họp chuyên đề và qua các hệ thống báo cáo,



đi các công trường lớn để kiểm tra, nắm bắt kịp thời hoạt động SXKD của Công ty để tham mưu cho HĐQT hỗ trợ, giải quyết kịp thời cũng như đưa ra các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc công tác điều hành. Để hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong công tác thị trường, Thường trực HĐQT cũng đã tích cực tham gia vào hoạt động này, đã tiếp xúc, làm việc với nhiều đối tác, đưa ra các chủ trương, định hướng để mở rộng, đẩy mạnh công tác thị trường.

- HĐQT duy trì hoạt động thường xuyên phù hợp với quy định tại Điều lệ Công ty, 100% thành viên HĐQT tham gia 08 cuộc họp HĐQT trong năm, đảm bảo yêu cầu về số lượng cuộc họp cũng như số thành viên tham dự để đáp ứng tính pháp lý và hiệu quả cuộc họp.
- HĐQT thực hiện tốt vai trò của mình, theo đó vai trò của thành viên không điều hành được thể hiện rõ đảm bảo tối đa quyền lợi của cổ đông thiểu số. Giám sát việc thực hiện của Ban Tổng giám đốc đối với các quyết định của HĐQT và Nghị quyết ĐHĐCĐ.

1.2 Về công tác hoạch định chiến lược, hoạt động đầu tư

Với mục tiêu từng bước ổn định sản xuất, sử dụng hiệu quả các nguồn lực, công khai minh bạch trong quản trị công ty, trên cơ sở các cuộc họp định kỳ, đột xuất phối hợp với giao ban với Ban Tổng giám đốc. Bám sát các nội dung đã thông qua của ĐHĐCĐ thường niên 2025, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm làm định hướng cho Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện, cũng như tổ chức triển khai các Nghị quyết và chiến lược đã thông qua.

2. Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT tiến hành 08 cuộc họp và ban hành 12 Nghị quyết chủ yếu về các vấn đề sau đây:

- Hệ thống quản trị: Hoàn thành đầy đủ và đúng hạn Báo cáo quản trị năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính của năm tài chính 2025; Giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định về công bố thông tin, đảm bảo công bằng cho các Cổ đông.
- Quan hệ cổ đông: Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Ngoài các phiên họp định kỳ và bất thường, HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tuần, hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của HĐQT và giám sát việc thực hiện của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên. Từng thành viên HĐQT đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp.

3. Về Báo cáo các giao dịch có liên quan của Công ty

Thông tin về các giao dịch với bên liên quan đã được Công ty báo cáo chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

4. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT

Để ưu tiên nguồn lực cho đầu tư phát triển, đặc biệt trong bối cảnh tình hình kinh tế khó khăn, các thành viên HĐQT và BKS đã nhất trí không nhận thù lao để Ban Tổng giám đốc và HĐQT dồn nguồn lực cho đầu tư phát triển của công ty.

5. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

5.1. Báo cáo hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Năm 2025, HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 có 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập. Cùng với các thành viên còn lại, thành viên HĐQT độc lập đã tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, phản biện, kiểm soát tuân thủ, tham gia xây dựng quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung và tuân thủ Điều lệ Công ty và các chuẩn mực quản trị công ty theo quy định.

5.2. Báo cáo đánh giá của thành viên HĐQT độc lập

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập nhận định chung như sau:

(i) Về cơ cấu tổ chức và các cuộc họp HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu đầy đủ, theo đúng các quy định về tổ chức họp HĐQT. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hoá doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý, cấu trúc doanh nghiệp... đều được thảo luận, trao đổi chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.
- Các nội dung đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phản biện giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.

(ii) Về việc giám sát Tổng giám đốc và các thành viên trong Ban Tổng giám đốc

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty được kiểm soát chặt chẽ đúng định hướng và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- HĐQT thường xuyên theo dõi hoạt động của Ban Tổng giám đốc. Các quyết sách của Ban Tổng giám đốc được phân tích, phản biện và tham vấn từ Hội đồng quản trị nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, Hội đồng quản trị luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty, nhận diện các tình huống phát sinh, cũng như cập nhật các yêu cầu từ thực tiễn.

- Hội đồng quản trị quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban Tổng giám đốc điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp Công ty duy trì ổn định, bền vững trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của cổ đông.

5.3. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- Các công việc của Hội đồng quản trị thực hiện trong năm 2025 đã tập trung theo đúng Nghị quyết ĐHCĐ và Điều lệ Công ty, quy chế quản trị và các chuẩn mực về quản trị công ty.
- Các thành viên Hội đồng quản trị đều có tinh thần trách nhiệm, tính chuyên nghiệp cao trong việc thực hiện vai trò của mỗi thành viên.
- Các Nghị quyết, giải pháp của Hội đồng quản trị hiệu quả, kịp thời giúp cho Ban Tổng giám đốc điều hành hiệu quả.
- Hoạt động của Hội đồng quản trị góp phần giúp Công ty hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận, đảm bảo hiệu quả và lợi ích cho cổ đông và người lao động.

II. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Hoạt động giám sát Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị đã đưa ra định hướng nhiệm vụ trọng tâm của công ty trong năm 2025, đã chỉ đạo triển khai đồng bộ nhiều giải pháp với mục tiêu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Thường xuyên quan tâm hỗ trợ, giám sát hoạt động lãnh đạo, chỉ đạo điều hành đối với Ban Tổng giám đốc cụ thể:

- Đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ theo Điều lệ và quy chế hoạt động. Đã phân tích khách quan các vấn đề của doanh nghiệp, kịp thời đề ra những định hướng chỉ đạo, những giải pháp để nâng cao năng lực quản trị. Giữ vững sự phát triển ổn định của Công ty và lợi ích của các cổ đông.
- Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh được lập phù hợp với tình hình thực tế. Chỉ đạo triển khai đồng thời nhiều giải pháp thực hiện nhằm hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 đảm bảo mục tiêu “Đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty và thu nhập ổn định cho người lao động”;
- Giám sát thường xuyên hoạt động của Ban Tổng giám đốc. Tăng cường công tác quản trị tài chính qua kiểm soát mức dư nợ ngân hàng nhằm tiết giảm chi phí tài chính;
- Tập trung thực hiện công tác thu hồi công nợ và cơ cấu lại các tài sản hiện có của Công ty, xây dựng kế hoạch và sử dụng vốn có hiệu quả;
- Chỉ đạo, yêu cầu Ban Tổng giám đốc cắt giảm tối đa các chi phí của Công ty, tập trung xây dựng được dự toán các chi phí quản lý, chi phí tài chính và điều hành theo dự toán đã xây dựng;
- Thực hiện giám sát toàn diện các mặt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị đã hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong công tác chỉ đạo thi công tại dự án: Dự án nhà máy nước Sơn Thạnh; Dự án nâng công suất nhà máy nước Bắc Giang – GD 2; Dự án Tuyến ống Tân Dĩnh- Bắc Giang; Dự án cao tốc Chí Thạnh – Vân Phong; Showroom ô tô Geely- Long Biên; Nhà máy Công ty sản xuất và thương

mại DNP tại KCN Đất Đỏ I-Vũng Tàu... Hội đồng quản trị đã hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong công tác thanh quyết toán các dự án của Bim Group Hạ Long...

- Định hướng và chỉ đạo sát sao công tác thị trường tìm kiếm việc làm cho năm 2025 và gởi đầu cho các năm tiếp theo.
- Thực hiện công tác cán bộ theo đúng chức năng nhiệm vụ và quy trình, quy định.
- Khai thác tối đa năng lực máy móc, thiết bị hiện có của Công ty nhằm tiết giảm chi phí và tạo nguồn thu khấu hao máy móc, thiết bị.
- Yêu cầu thực hiện nghiêm theo quy định về việc công bố thông tin đối với công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

2. Kết quả thực hiện năm 2025

Kết quả thực hiện năm 2025 so với năm 2024

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm
1	Tổng tài sản	834,126	710,591	-14,81%
2	Vốn chủ sở hữu	63,430	64,240	1,28%
3	Doanh thu thuần	233,707	237,010	1,41%
4	Lợi nhuận trước thuế	0,789	0,810	2,69%
5	Lợi nhuận sau thuế	0,789	0,810	2,69%

Tình hình doanh thu theo từng mảng kinh doanh trong năm 2025 như sau:

2.1 Về lĩnh vực xây lắp:

- Các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu thực hiện kế hoạch năm 2025, cụ thể như sau:
 - + Giá trị doanh thu : 168,67 tỷ đồng (Đạt 57% kế hoạch)
 - + Các hợp đồng xây lắp ký mới trong năm 2025 : 169 tỷ đồng.
- Các công trình thi công cơ bản đảm bảo tiến độ, việc kiểm tra, giám sát chất lượng các công trình được chú trọng, công tác thi công đảm bảo yêu cầu kỹ, mỹ thuật. Công tác An toàn lao động được thực hiện tốt, trong năm không để xảy ra vụ tai nạn lao động nặng. Tuy nhiên, việc đưa ra giải pháp và phương hướng kỹ thuật ngay từ khi triển khai nhưng trong quá trình thi công công tác kiểm tra chưa sát sao dẫn đến chất lượng trong công tác hoàn thiện chưa cao;

2.2 Về lĩnh vực đầu tư

- Giá trị thực hiện đầu tư : 9,729 tỷ đồng (Đạt 27% kế hoạch)

Về chỉ tiêu giá trị SXKD lĩnh vực đầu tư đạt thấp do một số nguyên nhân sau:

- Dự án khu đô thị Chi Đông: Do thay đổi chính quyền địa phương 2 cấp nên công tác phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 chậm hơn so với kế hoạch.

- Dự án Nghi Phú – TP Vinh, tỉnh Nghệ An: Công tác xây dựng công trình nhà không đạt kế hoạch do nhiều hộ gia đình có nhu cầu điều chỉnh hồ sơ thiết kế trước khi triển khai thi công.

2.3 Về lĩnh vực kinh doanh dịch vụ tòa nhà Tasco:

- Giá trị doanh thu : 43,695 tỷ đồng (Đạt 108% kế hoạch).
- Quản lý và thực hiện tốt các dịch vụ tòa nhà Tasco, luôn đảm bảo sự hài lòng của khách thuê, tỷ lệ lấp đầy đạt 100% diện tích cho thuê.

2.4 Về lĩnh vực khác :

- Doanh thu : 14,916 tỷ đồng

III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

1. Định hướng chiến lược năm 2026

Trên cơ sở phân tích những mặt thách thức và thuận lợi của thị trường cũng như năng lực cạnh tranh của Công ty, HĐQT đề ra chiến lược cho năm 2026 và phương hướng hoạt động như sau:

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Trên cơ sở tầm nhìn, định hướng chiến lược cụ thể, cùng lợi thế nền tảng, HĐQT trình ĐHĐCĐ kế hoạch kinh doanh năm tới của Công ty như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2026
1	Tổng doanh thu (Tỷ đồng)*	266
2	Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	4,5

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Kính mong quý vị Cổ đông tiếp tục tin tưởng và đồng hành cùng Công ty trong thời gian tới. Trân trọng báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty.

Thay mặt HĐQT, tôi xin kính chúc Đại hội thành công, chúc các Quý Cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Oánh

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Vũ Đức Cường

Số: 23/2026/BC/VC9-BKS

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2021/QH14 ngày 11/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam;
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2025;

Ban Kiểm soát (“BKS”) Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“Công ty”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2026 về công tác hoạt động trong năm 2025 các nội dung như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2025

1. Nhân sự của BKS

Năm 2025, BKS hoạt động với 03 thành viên, bao gồm:

- | | |
|-----------------------|------------|
| - Ông Bùi Tiến Luân | Trưởng ban |
| - Ông Trần Mạnh Hiếu | Thành viên |
| - Ông Nguyễn Tiến Tới | Thành viên |

2. Hoạt động của BKS

Trong năm 2025 Ban Kiểm soát đã tổ chức họp 02 lần họp chính:

- i. Thảo luận và thông qua Báo cáo của BKS trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
 - ii. Họp thảo luận về nhiệm vụ kiểm tra giám sát cho Ban để đạt được hiệu quả cao trong quá trình kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty.
- Các thành viên trong BKS luôn phối hợp với nhau trong công tác kiểm tra, rà soát các Nghị quyết và hoạt động của Hội đồng Quản trị, các Báo cáo tài chính, đồng thời trao đổi với Ban Tổng Giám đốc về các khó khăn, thuận lợi trong tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng và các mục tiêu trong thời gian sắp tới của Công ty.
 - Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy chế hoạt động, quản trị của công ty niêm yết, hoạt động giám sát của BKS trong năm 2025 bao gồm các công việc như sau:



- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”), Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”), đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc triển khai các nội dung Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 của Công ty, gồm:
 - Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán các BCTC 2025 của Công ty, đảm bảo yêu cầu của Công ty về phạm vi, tiến độ kiểm toán và được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết;
 - Thông qua các Nghị quyết về kiện toàn nhân sự cấp cao của Công ty (Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc);
 - Cập nhật thông tin thay đổi về người đại diện pháp luật của Công ty;
 - Thông qua các Nghị quyết về thủ tục và kế hoạch tín dụng trong năm 2025;
 - Thông qua các Nghị quyết có nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để triển khai kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 giao;
- Đại diện BKS đã tham dự, được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan các cuộc họp của HĐQT, tham gia ý kiến với HĐQT, Ban TGD trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn.
- Thẩm tra BCTC năm 2025 của Công ty đã được Đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của các số liệu về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán.
- BKS phối hợp với các phòng ban liên quan triển khai các nội dung đánh giá chất lượng nội bộ và quản lý rủi ro; định kỳ kiểm tra, đánh giá tình hình thực hiện các kiến nghị; đưa ra các khuyến nghị để hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ của Công ty.

3. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS và từng thành viên BKS

Năm 2025, các thành viên BKS đã thống nhất không nhận thù lao để Ban TGD và HĐQT dồn mọi nguồn lực cho việc tái cấu trúc Công ty.

4. Về Báo cáo các giao dịch có liên quan của Công ty

Thông tin về các giao dịch với bên liên quan đã được Công ty báo cáo chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH

1. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất khi cần thiết theo đúng quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức, hoạt động của HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. HĐQT đã tiến hành 08 phiên họp và ban hành 12 Nghị quyết/Quyết định theo đúng trình tự, đúng thẩm quyền, phù hợp quy định pháp luật và Công ty.

- Một số thành viên HĐQT đã trực tiếp tham gia hoạt động điều hành cùng Ban TGD, kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh, qua đó thực hiện tốt hơn chức năng quản trị và định hướng cho hoạt động của Công ty, cố gắng hoàn thành các mục tiêu được giao.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Ban TGD

- Ban TGD đã triển khai thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT theo đúng chức năng và thẩm quyền, phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Trong năm 2025, Ban TGD đã có nhiều nỗ lực trong việc giải quyết các khó khăn và vấn đề tồn tại phức tạp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, phù hợp với chiến lược của Công ty.
- Trong công tác chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh, Ban TGD luôn chú trọng hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành Công ty dựa trên nguyên tắc công bằng, minh bạch, chuyên nghiệp, tận dụng các ưu thế của Công ty trong lĩnh vực hoạt động hiện tại.

3. Kết quả hoạt động SXKD và thẩm định BCTC năm 2025

- BCTC năm 2025 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Theo ý kiến của Kiểm toán viên, 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 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.
- Vấn đề cần nhấn mạnh: BCTC 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 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 của kiểm toán không liên quan đến vấn đề trên.
- Ban kiểm soát đánh giá các vấn đề mà kiểm toán viên nêu ra là có cơ sở. Đề nghị Công ty tiếp tục đánh giá các vấn đề nêu trên.
- Kết quả hoạt động SXKD theo BCTC đã được kiểm toán như sau:

Kết quả thực hiện năm 2025 so với năm 2024

DVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm
1	Tổng tài sản	834,126	710,591	-14,81%
2	Vốn chủ sở hữu	63,430	64,240	1,28%
3	Doanh thu thuần	233,707	237,010	1,41%
4	Lợi nhuận trước thuế	0,789	0,810	2,69%
5	Lợi nhuận sau thuế	0,789	0,810	2,69%

10510
NG T
PHÂN
DỰNG S
VC9
PHỔ V

Nhận xét: Doanh thu hoạt động SXKD của Công ty năm 2025 đạt 237,010 tỷ đồng, tăng 1,41% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 810 triệu đồng, tăng 2,69% so với năm 2024.

Kết quả thực hiện so với kế hoạch năm 2025

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	TH/KH (%)
1	Giá trị doanh thu	373,526	237,010	63,45%
2	Lợi nhuận sau thuế	4,925	0,810	16,45%

Như vậy, Công ty không hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra trong năm 2025.

4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, Ban TGD

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, Ban TGD đảm bảo nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật, quy định nội bộ và vì lợi ích chung của Công ty. Năm 2025, BKS phối hợp tốt với HĐQT, Ban TGD và các Khối/Phòng/Ban trong Công ty, cụ thể:

- Đại diện BKS được mời tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban TGD. Được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn.
- BKS được cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty khi có yêu cầu.

5. Sự phối hợp đối với các Cổ đông

Trong năm 2025, BKS không nhận được kiến nghị hoặc yêu cầu kiểm tra nào của Cổ đông Công ty đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý khác trong Công ty.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

BKS tiếp tục duy trì công tác kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động kinh doanh, điều hành của Công ty theo quy định của Điều lệ Công ty tập trung vào các nội dung chính như sau:

- Giám sát việc tuân thủ các chế độ chính sách, pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty, các quy chế/quy định, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết/Quyết định của HĐQT Công ty.
- Thẩm định BCTC giữa niên độ và BCTC năm. Duy trì trao đổi thường xuyên với Kiểm toán độc lập để nâng cao chất lượng công tác kiểm toán BCTC.
- Phối hợp với các phòng ban chuyên môn để giám sát, đánh giá tình hình thực hiện các kiến nghị của các đoàn kiểm tra, các phương án/biện pháp xử lý các rủi ro chính của Công ty.
- Giám sát việc thực hiện công tác quản lý rủi ro, tập trung kiểm soát, phát hiện, cảnh báo các yếu tố rủi ro trọng yếu, để Công ty kịp thời áp dụng các biện pháp phòng ngừa.
- Giám sát về việc công bố thông tin của Công ty theo quy định hiện hành.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng báo cáo!

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Bùi Tiến Luân

98-C.T.C.P.
Y
N
09-
IA NỘI

Số: 24/2026/TTr/VC9-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH**V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán****Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“Công ty”);
- Căn cứ tình hình thực tế hoạt động của Công ty,

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 tại thời điểm 31/12/2025, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM, bao gồm các nội dung sau:

- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính.

(Nội dung chi tiết theo Báo cáo tài chính kiểm toán tóm tắt được đính kèm và bản chi tiết được công bố tại website Công ty: www.vc9.vn mục Quan hệ cổ đông).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT****VŨ ĐỨC CƯỜNG**

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

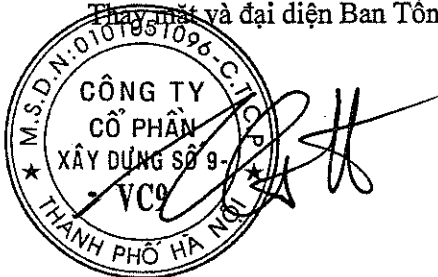
Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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

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

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

Vũ Thị Chiên

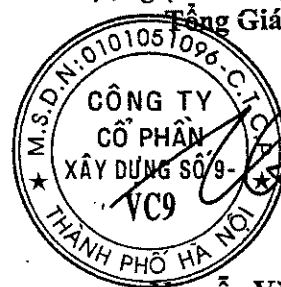
Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

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

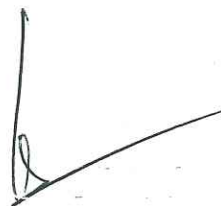
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



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



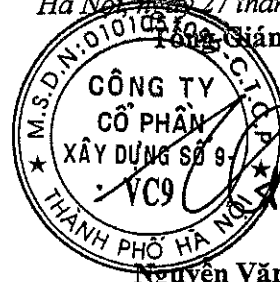
Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

Số: 25/2026/TTr/VC9-BKS

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Danh sách đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

Trên cơ sở tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“Công ty”) và các quy định của pháp luật, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt việc lựa chọn Danh sách công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, cụ thể như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết năm 2026;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán và có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức ngân hàng, tài chính lớn tại Việt Nam;
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý phù hợp với chất lượng kiểm toán.

2. Danh sách công ty kiểm toán:

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Danh sách công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty gồm:

- (i) Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM;
- (ii) Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;
- (iii) Công ty TNHH Kiểm toán BDO;
- (iv) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY.

3. Triển khai thực hiện:

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty theo các phương án được trình bày theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Phương án 1: Lựa chọn 01 trong 04 Công ty kiểm toán trong Danh sách tại Mục 2 ở trên thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2026. HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT tiến hành việc lựa chọn này với điều kiện Công ty kiểm toán được lựa chọn đáp ứng các tiêu chí đã được thông qua tại mục 1 ở trên và phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty.



- Phương án 2: Trường hợp tất cả các Công ty trong danh sách nêu tại Mục 2 nêu trên không đáp ứng các tiêu chí đã đưa ra tại Mục 1 ở trên, HĐQT được quyền lựa chọn một trong các công ty kiểm toán theo danh sách các công ty kiểm toán được UBCKNN/BTC chấp thuận năm 2026 đính kèm tại Tờ trình này để tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty. HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT tiến hành việc lựa chọn này với điều kiện Công ty kiểm toán được lựa chọn đáp ứng các tiêu chí đã được thông qua tại mục 1 Tờ trình này và phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.



**DANH SÁCH CÁC CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐƯỢC LỰA CHỌN
THEO PHƯƠNG ÁN 2**

STT	TÊN CÔNG TY
1	Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)
2	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
3	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
4	Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
5	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
6	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
7	Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam (ECOVIS AFA Việt Nam)
8	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF – TTG (PKF-TTG)
9	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
10	Công ty TNHH Kiểm toán FAC
11	Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt
12	Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)
13	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO (ASCO)
14	Công ty TNHH Kiểm toán NVA (NVA)
15	Công ty TNHH Kiểm toán Vaco (VACO)
16	Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC
17	Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (AAC)
18	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
19	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
20	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)
21	Công ty TNHH KPMG (KPMG)
22	Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte)
23	Công ty TNHH PWC (Việt Nam)
24	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV)



Số: 26/2026/TTr/VC9-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; việc chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và Kế hoạch thù lao HĐQT, BKS năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9,

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua những nội dung sau:

I. Việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2025; Kế hoạch trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026**1. Việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2025:**

Để ưu tiên nguồn lực cho đầu tư phát triển, các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát (“BKS”) đã nhất trí không nhận thù lao để Ban Tổng Giám đốc (“TGD”) và HĐQT dồn nguồn lực cho đầu tư phát triển của công ty theo đúng kế hoạch chi trả thù lao năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thường niên Công ty thông qua theo Nghị quyết số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ.

2. Kế hoạch chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch tổng mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 như sau:

Stt	Nội dung	Kế hoạch tổng mức thù lao 2026 (VNĐ)
1	Hội đồng quản trị	0 VNĐ
2	Ban kiểm soát	0 VNĐ
	Tổng	0 VNĐ

II. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của công ty, căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh và nhu cầu nguồn lực cho

đầu tư phát triển của Công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông Phương án phân phối lợi nhuận như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Thực hiện 2025
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đồng	237.010.737.616
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Đồng	810.539.604
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Đồng	810.539.604
4	Cổ tức 2025	Đồng	0
5	Lợi nhuận chuyển năm sau	Đồng	810.539.604
6	Tỷ lệ chia cổ tức trên lợi nhuận	%	0%

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

VŨ ĐỨC CƯỜNG

Số: 27/2026/TTTr/VC9-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

*V/v: Thông qua việc sửa đổi ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ
do điều chỉnh ngành nghề kinh doanh của Công ty*

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Doanh nghiệp sửa đổi 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9;
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tiễn của Công ty,

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) xem xét thông qua một số nội dung liên quan tới việc sửa đổi và cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“**Công ty**”), cụ thể như sau:

1. Sửa đổi, cập nhật một số ngành nghề kinh doanh của Công ty:

1.1 Sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh

Căn cứ các quy định của pháp luật về điều kiện ngành nghề đầu tư nước ngoài đối với các nhà đầu tư nước ngoài và quy định pháp luật về hệ thống ngành nghề kinh tế của Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg, Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi chi tiết ngành, nghề và cập nhật một số ngành, nghề theo quy định pháp luật hiện hành như sau:

Ngành nghề kinh doanh hiện tại	Ngành nghề kinh doanh sửa đổi
(8299) Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng; - Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;	(8299) Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng; - Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng; (trừ Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)
(6820) Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, Môi giới bất động sản	(6821) Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản Chi tiết: Tư vấn, Môi giới bất động sản (trừ dịch vụ đấu giá tài sản)
(4663) Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	(4673) Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Ngành nghề kinh doanh hiện tại	Ngành nghề kinh doanh sửa đổi
Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;	Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng; <i>(trừ Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)</i>
(7020) Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Không bao gồm tư vấn tài chính, kế toán, thuế, kiểm toán, chứng khoán, pháp luật.	(7020) Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác Chi tiết: Không bao gồm tư vấn tài chính, kế toán, thuế, kiểm toán, chứng khoán, pháp luật, <i>tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.</i>
(4291) Xây dựng công trình thủy	(4291) Xây dựng công trình thủy <i>(Trừ Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>
(4312) Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Loại trừ các hoạt động rà phá bom mìn.	(4312) Chuẩn bị mặt bằng <i>(trừ dịch vụ nổ mìn)</i>
(7810) Hoạt động các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi trường lao động, việc làm Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	(7810) Hoạt động của các trung tâm giới thiệu việc làm Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm <i>(trừ Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng)</i>
(5221) Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	(5221) Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt <i>(Trừ quản lý, khai thác hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư)</i>
(3511) Sản xuất điện	(3511) Sản xuất điện từ nguồn năng lượng không tái tạo <i>(không bao gồm thực hiện hoạt động “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>
	(3512) Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo <i>(không bao gồm thực hiện hoạt động “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>
(3512) Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: phân phối điện (Loại trừ truyền tải điện.)	(3513) Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: phân phối điện <i>(không bao gồm thực hiện hoạt động “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>

1.2 Cập nhật ngành nghề kinh doanh

Theo quy định tại Quyết định 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/09/2025 về hệ thống ngành nghề kinh doanh, có một số ngành nghề của Công ty phải cập nhật lại tương thích với quy định mới này. Do đó, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua việc cập nhật chi tiết các ngành nghề này, cụ thể như sau:

Stt	Ngành nghề kinh doanh trước khi cập nhật		Ngành nghề kinh doanh sau khi cập nhật	
	Tên ngành	Mã ngành	Tên ngành	Mã ngành
1.	Cung ứng lao động tạm thời Chi tiết: Cung ứng nguồn lao động trong nước	7820	Cung ứng lao động tạm thời Chi tiết: Cung ứng nguồn lao động trong nước	7821
2.	Cung ứng và quản lý nguồn lao động Chi tiết: Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước	7830	Cung ứng nguồn nhân lực khác Chi tiết: Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước	7822

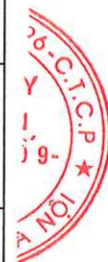
1.3 Hệ thống ngành nghề kinh doanh của Công ty sau khi sửa đổi, cập nhật gồm như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
2.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
3.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
4.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
5.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
6.	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (trừ Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng)	7810
7.	Cung ứng lao động tạm thời Chi tiết: Cung ứng nguồn lao động trong nước	7821
8.	Cung ứng nguồn nhân lực khác Chi tiết: Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước	7822
9.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt (Trừ quản lý, khai thác hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư)	5221
10.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
11.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu	6619

10510
ÔNG T
Ổ PHẦN
DỰNG S
VC9
PHỐ H

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán, chứng khoán).	
12.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước Chi tiết: Khai thác, kinh doanh nước sạch;	3600
13.	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác Chi tiết: Không bao gồm tư vấn tài chính, kế toán, thuế, kiểm toán, chứng khoán, pháp luật, <i>tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.</i>	7020
14.	Xây dựng nhà để ở	4101
15.	Xây dựng nhà không để ở	4102
16.	Xây dựng công trình đường sắt	4211
17.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
18.	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
19.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
20.	Xây dựng công trình thủy (<i>Trừ Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội</i>)	4291
21.	Phá dỡ Chi tiết: Loại trừ các hoạt động rà phá bom mìn.	4311
22.	Chuẩn bị mặt bằng (<i>trừ dịch vụ nổ mìn</i>)	4312
23.	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng không tái tạo (<i>không bao gồm thực hiện hoạt động “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội</i>)	3511
24.	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo (<i>không bao gồm thực hiện hoạt động “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội</i>)	3512
25.	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: phân phối điện (<i>không bao gồm thực hiện hoạt động “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội</i>)	3513
26.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
27.	(8299) Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu	8299

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: - Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng; - Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng; (trừ Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	
28.	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;	3290
29.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản (không bao gồm: Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810
30.	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản Chi tiết: Tư vấn, Môi giới bất động sản (trừ dịch vụ đấu giá tài sản)	6821
31.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng; (trừ Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4673
32.	Vận tải hành khách đường bộ khác Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô theo tuyến cố định; kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng; kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng xe ô tô; kinh doanh vận tải hành khách bằng xe buýt; kinh doanh vận tải hành khách bằng xe taxi;	4932
33.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô;	4933



2. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty tương ứng với các nội dung cập nhật nêu trên:

- 2.1** Sửa đổi Điều 4.1 Điều lệ Công ty về Ngành, nghề kinh doanh của Công ty để phù hợp với nội dung sửa đổi, cập nhật ngành nghề kinh doanh nêu tại Mục 1 Tờ trình này.
- 2.2** Thông qua việc ban hành toàn văn Điều lệ Công ty đã tích hợp nội dung được sửa đổi, cập nhật nêu tại Mục 1 ở trên.

3. Triển khai thực hiện

- 3.1. Giao Chủ tịch Hội đồng Quản trị chủ động hoàn thiện, ký, ban hành Điều lệ Công ty mới đã tích hợp nội dung được cập nhật nêu tại Mục 1 ở trên theo đúng quy định.
- 3.2. Giao Chủ tịch Hội đồng Quản trị triển khai thực hiện các thủ tục cần thiết để ghi nhận việc cập nhật một số ngành nghề kinh doanh của Công ty theo quy định tại Điều lệ Công ty, quy định pháp luật và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.



Số: 28/2026/TTr/VC9-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 (“Công ty”);
- Căn cứ tình hình và nhu cầu thực tế của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư năm 2026 với nội dung sau:



I. TÌNH HÌNH NHU CẦU VỐN CỦA VC9

Hiện tại, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 đang triển khai Dự án Khu đô thị Chi Đông - dự án bất động sản với quy mô tổng diện tích khu dân cư khoảng 46.9 ha tọa lạc tại Mê Linh, giáp sông Cà Lồ, được định hướng phát triển thành khu đô thị cao cấp biệt lập với Việt thị xanh, nhà liền kề và hạ tầng đồng bộ theo mô hình “thành phố vườn”. Dự án đã có chủ trương đầu tư, quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt vào tháng 01/2026 và hoàn thành khoảng 64% công tác giải phóng mặt bằng, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để bước vào giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

Trong bối cảnh nhu cầu phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc Hà Nội (Mê Linh – Đông Anh) đang gia tăng mạnh mẽ nhờ sự hoàn thiện của hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm, Dự án được đánh giá có tiềm năng thương mại và khả năng gia tăng giá trị cao trong trung và dài hạn. Tuy nhiên, để hiện thực hóa tiềm năng này, Công ty cần bố trí nguồn vốn đầu tư lớn trong thời gian tương đối ngắn nhằm phục vụ các hạng mục trọng yếu, bao gồm: hoàn tất giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng các công trình, v.v.

Xét đến quy mô và tính chất của dự án, việc phụ thuộc chủ yếu vào nguồn vốn vay sẽ làm gia tăng áp lực tài chính, chi phí vốn và rủi ro đòn bẩy, đồng thời hạn chế tính chủ động trong quá trình triển khai. Do đó, việc tăng vốn điều lệ là giải pháp cần thiết nhằm:

- củng cố năng lực tài chính và đảm bảo nguồn vốn trung – dài hạn cho dự án;
- nâng cao hệ số an toàn tài chính, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận các nguồn vốn bổ sung;
- đảm bảo tiến độ triển khai dự án theo kế hoạch, qua đó tối ưu hóa hiệu quả đầu tư; và
- gia tăng giá trị doanh nghiệp, bảo vệ và nâng cao lợi ích của cổ đông.

Trên cơ sở đó, HĐQT nhận thấy việc tăng vốn điều lệ tại thời điểm hiện nay là phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, cần thiết và cấp thiết, nhằm đảm bảo Công ty có đủ nguồn lực tài chính để triển khai thành công Dự án Khu đô thị Chi Đông, đồng thời tạo nền tảng cho sự tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
3. Mã chứng khoán: VC9
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (*Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu*)
5. Mục đích chào bán: Đầu tư thực hiện dự án
6. Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành: 16.695.200 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ: 304.800 cổ phiếu
8. Vốn điều lệ trước khi phát hành: 170.000.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi tỷ đồng*)

9. **Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán:** 180.000.000 cổ phiếu
10. **Tỷ lệ cổ phiếu đăng ký chào bán/tổng số cổ phiếu đang lưu hành:** 1.078,15%
11. **Giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:** 1.800.000.000.000 đồng (*Một nghìn tám trăm tỷ đồng*)
12. **Nguyên tắc xác định giá chào bán:** Căn cứ vào định hướng hoạt động, nhu cầu vốn của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty xác định giá chào bán bằng mệnh giá cổ phiếu Công ty chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
13. **Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán:** 1.800.000.000.000 đồng
14. **Phương thức chào bán:** Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước.
15. **Đối tượng chào bán:** Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước theo quy định tại Luật Chứng khoán số 59/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan, đáp ứng các tiêu chí sau:
 - Tổ chức, cá nhân trong nước có tiềm lực về tài chính và khả năng góp vốn nhanh, đảm bảo tiến độ của đợt chào bán;
 - Các tổ chức, cá nhân có năng lực chuyên môn, có khả năng hỗ trợ Công ty trong các hoạt động kinh doanh, quản lý điều hành để tăng giá trị và mở rộng thị trường.
16. **Danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán:** Ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách, số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp với tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Số lượng nhà đầu tư chào bán dự kiến: không vượt quá 30 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
17. **Thời gian chào bán:** Dự kiến trong năm 2026, thời điểm cụ thể được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành văn bản về việc đã nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông Công ty.
18. **Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết:** ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có), quyết định đối tượng khác (đáp ứng tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua) mua cổ phiếu chào bán không hết (nếu có) theo các điều kiện chào bán không hấp dẫn hơn so với điều kiện chào bán cho các nhà đầu tư tại phương án này sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
19. **Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài:** Toàn bộ số cổ phiếu chào bán này được phân phối cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty, do vậy tuân thủ các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
20. **Hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên

1096-
TY
ĂN
SỐ 9
HA N

nghiệp bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

21. **Đăng ký và đăng ký niêm yết cổ phiếu:** Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư vào các chương trình, dự án trực tiếp hoặc thông qua góp vốn vào Công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/ Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian thực hiện/ giải ngân dự kiến
1	Đầu tư Dự án Khu Đô thị Chi Đông	1.800.000.000.000	Năm 2026-2027

- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết của đợt chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Đối với nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi do chưa giải ngân theo kế hoạch sử dụng vốn chi tiết do HĐQT thông qua, HĐQT được quyền quyết định mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để hưởng lãi, đảm bảo phù hợp với tiến độ giải ngân thực tế của phương án sử dụng vốn.
- Trường hợp việc chào bán cổ phiếu không đủ số tiền cho mục đích sử dụng vốn nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho HĐQT Công ty triển khai các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn để thực hiện mục đích nêu trên như sau: Công ty huy động các nguồn vốn hợp pháp khác (hợp tác với các đối tác có tiềm lực tài chính, nguồn vốn vay ngân hàng, vay tổ chức, vay cá nhân khác...) để đảm bảo thực hiện kế hoạch theo phương án đề ra.
- Trong trường hợp thời gian phát hành kéo dài mà do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước đầu tư vào các công ty con / dự án đảm bảo đúng tiến độ theo quy định pháp luật liên quan và nhu cầu kinh doanh, thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị có thể huy động từ cá nhân, tổ chức khác để góp vốn/hợp tác đầu tư. Công ty sẽ dùng nguồn vốn thu từ đợt chào bán này để hoàn trả.

IV. ỦY QUYỀN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền xem xét, quyết định và triển khai thực hiện các công việc sau:

- Lựa chọn Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán cổ phiếu, quyết định về mức phí tư vấn và các chi phí khác nhằm hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua (nếu cần).

- Chủ động xây dựng, phê duyệt hồ sơ chào bán chi tiết và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán gửi cho UBCKNN và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động việc bổ sung, chỉnh sửa, điều chỉnh hoặc thay đổi Phương án chào bán và các hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và báo cáo lại ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất.
- Xây dựng phương án chi tiết sử dụng vốn của đợt chào bán; quyết định việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán (trong trường hợp cần thiết, phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty); lựa chọn phương án triển khai, thời điểm giải ngân phù hợp với kế hoạch của Công ty nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và Công ty. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi UBCKNN ban hành văn bản về việc đã nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.
- Quyết định, lựa chọn, thực hiện xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ của Công ty, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo đợt chào bán tăng vốn được thành công.
- Thực hiện đăng ký bổ sung cổ phiếu chào bán thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu được chào bán thêm theo kết quả chào bán.
- Thực hiện các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty liên quan đến việc thay đổi cổ phần, vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần, số tiền thu được (tính theo mệnh giá) từ đợt chào bán, đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các vấn đề khác liên quan đến tăng vốn sau khi hoàn tất đợt phát hành theo quy định.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Vũ Đức Cường

Số: 29/2026/TTr/VC9-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025 - 2030

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9,

Vừa qua, Ông Nguyễn Việt Cường - Thành viên độc lập HĐQT và Ông Trần Mạnh Hiếu – thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (“**Công ty**”) nhiệm kỳ 2025 – 2030 đã thông báo về kế hoạch xin thôi giữ chức vụ thành viên HĐQT và BKS vì lý do cá nhân.

Với thực tế nêu trên, để đảm bảo hoạt động của HĐQT và BKS không bị ảnh hưởng, trên cơ sở phù hợp với quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT và thành viên BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030, cụ thể như sau:

1. Miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên HĐQT, thành viên BKS:

1.1. Miễn nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS:

- Thông qua việc miễn nhiệm tư cách Thành viên HĐQT độc lập đối với Ông Nguyễn Việt Cường và thành viên BKS đối với ông Trần Mạnh Hiếu. Thời điểm miễn nhiệm kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua.
- Giao cho Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của Ông Nguyễn Việt Cường và Ông Trần Mạnh Hiếu theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan (nếu có).

1.2. Bầu bổ sung thành viên HĐQT, thành viên BKS:

- Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030 theo quy định là: 04 thành viên, trong đó gồm ít nhất 01 thành viên độc lập HĐQT;
- Số lượng thành viên HĐQT cần bầu bổ sung: 01 thành viên độc lập HĐQT.
- Số lượng thành viên BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030 theo quy định là: 03 thành viên.
- Số lượng thành viên BKS cần bầu bổ sung: 01 thành viên.

2. Tiêu chuẩn điều kiện ứng viên thành viên HĐQT, thành viên BKS Công ty:

- Ứng viên thành viên độc lập HĐQT và ứng viên thành viên BKS phải đáp ứng được các điều kiện làm thành viên độc lập HĐQT, thành viên BKS theo quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán năm 2019, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Điều lệ Công ty.
- Ứng viên tự ứng cử hoặc được đề cử bởi cổ đông/nhóm cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông/nhóm cổ đông có quyền đề cử và/hoặc ứng viên do HĐQT, BKS đương nhiệm đề cử theo quy định tại Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty.

3. Danh sách ứng viên thành viên HĐQT, thành viên BKS:

Danh sách ứng viên được tập hợp từ những người đáp ứng đủ tiêu chuẩn, điều kiện nêu trên và có đầy đủ hồ sơ nộp về Công ty đúng thời hạn theo Thông báo của HĐQT về Phương thức đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, thành viên BKS để bầu bổ sung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Trường hợp kết thúc thời hạn nhận hồ sơ đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, thành viên BKS mà số lượng các ứng viên thành viên HĐQT, thành viên BKS thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết thì HĐQT, BKS đương nhiệm sẽ đề cử số lượng ứng viên đáp ứng tiêu chuẩn cho đủ số lượng cần thiết theo quy định tại Tờ trình này.

Danh sách ứng viên thành viên HĐQT độc lập và thành viên BKS chính thức sẽ được công bố tại Đại hội trước thời điểm bầu cử.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**


Vũ Đức Cường