

Số: 44.../2026/BC-VC9

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Tổng công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9-VC9
Tên Tiếng Anh : VC9- NO 9 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt : VC9
Trụ sở chính : Tầng 5, Toà nhà Tasco, Lô HH2-2 - Đường Phạm Hùng - Phường
Từ Liêm - TP.Hà Nội
Điện thoại : (84.24) 3554 0606
Website : <http://www.vc9.vn>
Giấy CNĐKKD : Số 0101051096 do Sở Kế hoạch - Đầu tư TP. Hà Nội thay đổi lần
thứ 2 ngày 12/09/2006, thay đổi lần thứ 18 ngày 13/08/2025.
Vốn điều lệ : 170.000.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi tỷ đồng)
Mã cổ phiếu : VC9
Sàn niêm yết : Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
Ngày GD đầu tiên : 05/11/2009.



- Quá trình hình thành và phát triển

1977

Theo quyết định số 129/BXD-TCLĐ, ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng, Công ty Xây dựng số 9 được thành lập trên cơ sở hợp nhất Xí nghiệp Xây dựng số 9 trực thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hoà và Đội ván khuôn trượt Công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5. Công ty Xây dựng số 9 có trụ sở tại Thành phố Ninh Bình, Tỉnh Ninh Bình với nhiệm vụ chính là thi công theo công nghệ Trượt các công trình dân dụng và công nghiệp.

1995

Theo quyết định số 992/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc thành lập Tổng công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam, Công ty Xây dựng số 9 chuyển về trực thuộc Tổng công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam - Vinaconex.

1999

Ngày 20/12/1999 Công ty chuyển trụ sở chính từ Ninh Bình đến trụ sở mới tại Tầng 12&13, Nhà H2 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội. Sau đó chuyển trụ sở làm việc về Tầng 6&7, Nhà D9, Khuất Duy Tiên, Thanh Xuân, Hà Nội ngày 19/5/2001. Cũng trong năm 2001, Công ty đã được Cục sở hữu công nghiệp cấp bằng độc quyền sáng chế về “Phương pháp nâng vật nặng trong thi công xây lắp đồng hành với hệ thống ván khuôn trượt”.

2004

Tháng 10 năm 2004, thực hiện chủ trương của Nhà nước về đổi mới sắp xếp lại Doanh nghiệp Nhà nước nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, Bộ xây dựng đã có quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 chuyển đổi Công ty Xây dựng số 9 thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 với số Vốn điều lệ ban đầu là 21 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 08/04/2005 theo GCNĐKKD số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

2010

Ngày 01/01/2010, Công ty hoàn thành dự án đầu tư “Trụ sở làm việc kết hợp văn phòng cho thuê” và chính thức chuyển trụ sở làm việc về Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ - Đường Phạm Hùng - Mỹ Trì - Từ Liêm - TP Hà Nội. (nay thay đổi địa chỉ thành Tòa nhà Vinaconex 9 - Lô HH2-2 - Đường Phạm Hùng - Phường Mỹ Trì - Quận Nam Từ Liêm - TP Hà Nội)

2021

Ngày 15/11/2021 Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam - VINACONEX thoái toàn bộ 4.320.000 cổ phần tương ứng với 36% vốn điều lệ công ty. Kể từ ngày 15/11/2021 Công ty cổ phần xây dựng số 9 không còn là công ty liên kết của Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam - VINACONEX

2023

Tháng 8 năm 2023 Công ty cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ lên 170 tỷ

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

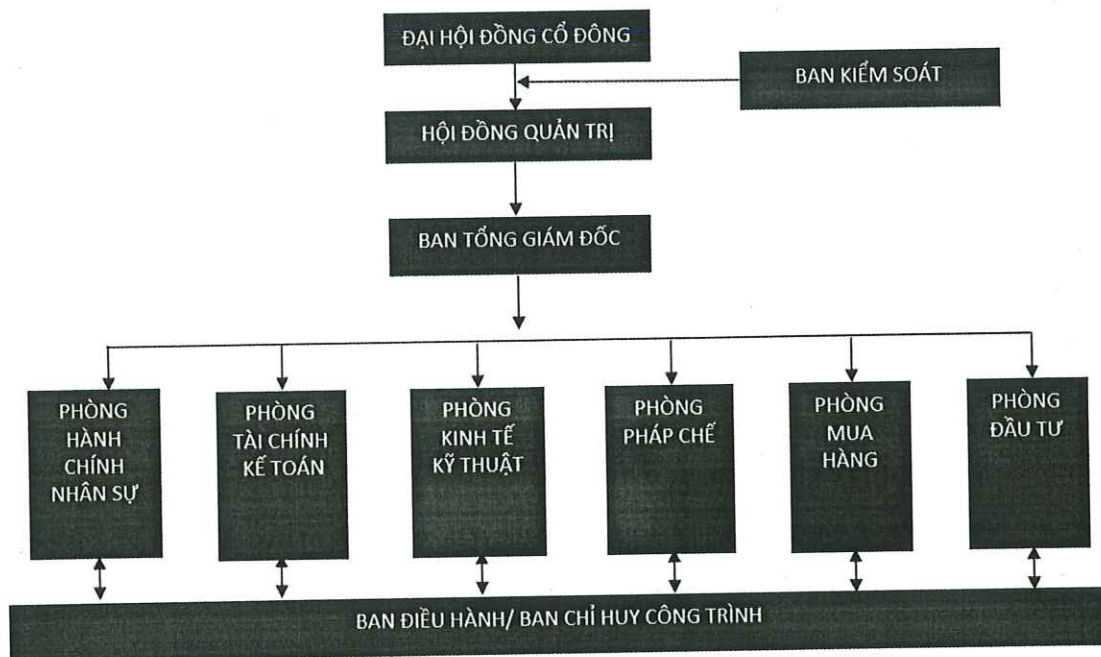
STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng; - Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng.	8299
2.	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng.	3290
3.	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 (Chính)
4.	Tư vấn môi giới đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản.	6820
5.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong ngành xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;	4663
6.	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
7.	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
8.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu 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).	6619
9.	Khai thác sử lý và cung cấp nước Chi tiết: Khai thác, kinh doanh nước sạch;	3600
10.	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
11.	Xây dựng nhà để ở	4101
12.	Xây dựng nhà không để ở	4102
13.	Xây dựng công trình đường sắt	4211
14.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
15.	Xây dựng công trình cấp thoát nước	4222
16.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
17.	Xây dựng công trình thủy	4291
18.	Phá dỡ Chi tiết: Loại trừ các hoạt động rà phá bom mìn	4311
19.	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Loại trừ các hoạt động rà phá bom mìn	4312
20.	Lắp đặt hệ thống điện	4321

21.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
22.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
23.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
24.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
25.	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	7810
26.	Cung ứng lao động tạm thời Chi tiết: Cung ứng nguồn lao động trong nước	7820
27.	Cung ứng và quản lý nguồn lao động Chi tiết: Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước	7830
28.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
29.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
30.	Sản xuất điện	3511
31.	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Phân phối điện (Loại trừ truyền tải điện)	3512
32.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
33.	Trong các ngành nghề có trên không bao gồm: Ngành nghề cấm đầu tư kinh doanh. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện thì pháp nhân chỉ được kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.	Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

- **Địa bàn hoạt động:** Hiện nay, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9 đã tham gia thi công tại nhiều công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng trên khắp cả nước, tập trung nhiều nhất tại các tỉnh miền Bắc, miền Nam như Bắc Giang, Vũng Tàu, Khánh Hoà,...

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

3.1 Cơ cấu bộ máy quản lý:



3.2 Đơn vị có liên quan:

Tên giao dịch quốc tế: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TNG

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: Số 0105991855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu vào ngày 18/09/2012, đã thay đổi lần thứ 23 ngày 06/10/2025.

Ngày thành lập : 18/9/2012

Vốn điều lệ : 520.000.000.000 đồng

Vốn chủ sở hữu :

Địa chỉ trụ sở : Thôn Càn, xã Kép, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

Điện thoại : 0987992697 Fax:

Email : Website: <https://tng-solutions.vn>

Tỉ lệ nắm giữ của TNG tại VC9: 36,53% vốn điều lệ và tương đương 6.209.900 cổ phiếu

4. Định hướng phát triển

- Hướng tới trở thành một nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp, có tính cạnh tranh. Công ty cổ phần Xây dựng số 9-VC9 đã không ngừng cố gắng mở rộng thị trường, tìm kiếm việc làm, gia tăng lợi ích cho các cổ đông, tăng thu nhập cho người lao động, tạo dựng thương hiệu, giữ gìn uy tín, đóng góp cho cộng đồng những công trình thực sự chất lượng.
- Trong năm 2025, mặc dù vẫn còn gặp nhiều khó khăn tuy nhiên với tiềm năng, thế mạnh vốn có về con người, về công nghệ thiết bị, về truyền thống trong nhiều năm qua, Công ty cổ phần Xây dựng số 9-VC9 đã mạnh dạn đổi mới. Đây là bước đệm quan trọng để đảm bảo cho mục tiêu dài hạn trong tương lai là trở thành một đơn vị hàng đầu trong ngành xây dựng, một thương hiệu uy tín được bạn bè trong nước cũng như quốc tế biết đến.

5. Các rủi ro tác động khách quan từ nền kinh tế

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế đối mặt với một số thách thức như lạm phát gia tăng và những biến động từ kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, hệ thống luật pháp của Việt Nam đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện, do đó các luật và văn bản dưới luật này sẽ có thể được chỉnh sửa cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam diễn ra trong bối cảnh bất lợi từ bên ngoài (quốc tế, khu vực trên nhiều lĩnh vực cả kinh tế, chính trị, quân sự) và bên trong (những khó khăn lớn của một nền kinh tế mở phụ thuộc bởi bên ngoài), sự bùng nổ của giá cả hàng hoá và năng lượng có ảnh hưởng tiêu cực đến chuỗi cung ứng, giá cả, an ninh năng lượng, an ninh lương thực, đời sống kinh tế - xã hội của người dân, đặc biệt ảnh hưởng nặng nề đến tình hình sản xuất kinh doanh của cộng đồng doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

❖ Ông Nguyễn Văn Oánh - Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Ngày sinh : 30/6/1983 Nơi sinh: Song Vân, Tân Yên, Bắc Giang

Số CCCD : 024083002002 Ngày cấp: 18/7/2023

Nơi cấp : Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Trình độ văn hoá : 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Cầu đường.

Quá trình công tác:

- T6/2006 - T10/2010 Cán bộ kỹ thuật – Công ty cổ phần Giao thông công chính.
 - T10/2010 - T6/2012 Trưởng phòng kỹ thuật – Công ty cổ phần Giao thông công chính.
 - T6/2012 - T6/2014 Phó Giám đốc – Công ty cổ phần Giao thông công chính.
 - T6/2014 - T10/2017 Chuyên viên phát triển Dự án – Công ty cổ phần Tasco
 - T10/2017 - T12/2021 Trưởng phòng Kinh doanh - Công ty cổ phần Tasco
 - T12/2021 - T5/2022 Phó phòng phụ trách Ban Tái cấu trúc và Xử lý tồn tại – Công ty cổ phần Tasco.
 - T5/2022 - T4/2025 Giám đốc Dự án – Công ty cổ phần Tasco Land
 - T4/2023 - nay Giám đốc – Công ty cổ phần Tasco Nam Thái
 - T4/2025 - nay Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần xây dựng số 9 – VC9
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác (nếu có):

- Giám đốc Công ty cổ phần Tasco Nam Thái.
- Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.

Số cổ phần VC9 đang nắm giữ : 0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ Công ty.

❖ **Ông Trần Trung Hà - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc**

Ngày sinh : 12/05/1977 Nơi sinh: An Lão, Bình Lục, Hà Nam
 Số CCCD : 026077000041 Ngày cấp: 15/07/2014
 Nơi cấp : Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và DLQG về dân cư
 Trình độ văn hoá : 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 05/2002 - 09/2005 Cán bộ kỹ thuật Đội 12 trực thuộc công ty CP xây dựng số 9
- 10/2005 – 02/2006 Đội phó Đội 12 trực thuộc công ty CP xây dựng số 9
- 02/2006 – 01/2012 Đội trưởng Đội 12 trực thuộc công ty CP xây dựng số 9
- 02/2012 – 06/2014 Ủy viên Ban chấp hành Đảng ủy, bí thư chi bộ, Giám đốc chi nhánh CTCP xây dựng số 9 tại Ninh Bình
- 06/2014 – 03/2015 Trưởng phòng Kỹ thuật – Quản lý dự án.
- 03/2015 - nay Phó tổng giám đốc Công ty CP xây dựng số 9-VC9

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác (nếu có): Không

Số cổ phần VC9 đang nắm giữ : 0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ Công ty.

❖ **Bà Lại Thị Lan - Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty**

Ngày sinh : 25/09/1975 Nơi sinh: Ninh Bình
 Số CCCD : 037175010243 Ngày cấp: 28/06/2021
 Nơi cấp : Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
 Trình độ văn hoá : 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 11/1992 - 09/2000 Nhân viên kế toán tại Phòng Tài chính Kế toán Công ty xây dựng số 9-Vinaconex
- 10/2000 – 03/2002 Phụ trách kế toán tại Xí nghiệp 909 Công ty xây dựng số 9-Vinaconex
- 04/2002 -11/2011 Nhân viên kế toán tại Chi nhánh Ninh Bình, Nhân viên kế toán tại Đội thi công cơ giới và vận hành thiết bị chuyên ngành Công ty CP xây dựng số 9-Vinaconex
- 12/2011 – 09/2016 Phụ trách kế toán tại Chi nhánh Ninh Bình Công ty CP xây dựng số 9-Vinaconex
- 10/2016 - 07/2017 Nhân viên kế toán tại Phòng Tài chính Kế toán - Công ty CP xây dựng số 9-Vinaconex
- 07/2017 –03/2019 Phó trưởng phòng tại Phòng Tài chính Kế toán Công ty CP XD số 9 - Vinaconex
- 03/2019 –04/2020 Phụ trách phòng, Trưởng phòng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CPXD số 9-Vinaconex
- 04/2020 – 11/2021 Phó phòng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CPXD số 9-Vinaconex
- 11/2021 – Nay Kế toán Trưởng Công ty CP xây dựng số 9 – VC9.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác (nếu có): Không

Số cổ phần VC9 đang nắm giữ : 6.613 cổ phiếu chiếm 0,04% vốn điều lệ Công ty.

2.2 Số lượng cán bộ, nhân viên.

<i>Phân loại theo đối tượng lao động</i>			
	Trong danh sách	Hợp đồng	Tổng số
Cán bộ quản lý và nhân viên	34	34	34
Công nhân tại công trường	0	0	0

<i>Phân loại theo giới tính</i>			
	Nam	Nữ	Tổng số
Cán bộ quản lý và nhân viên	25	9	34
Công nhân tại công trường	0	0	0

2.3 Chính sách với người lao động.

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày: 5,5 ngày/tuần.
- Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, nghỉ ốm thai sản: theo quy định của Bộ Luật lao động.
- Điều kiện làm việc: Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng luôn đảm bảo văn phòng khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Ngoài ra Công ty cũng luôn thực hiện đầy đủ, đúng Luật các quy định đối người lao động như chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp... và các chế độ khác.
- Hệ thống lương của Công ty được xây dựng dựa vào nguyên tắc công bằng trên cơ sở đánh giá một cách toàn diện trình độ, năng lực, kinh nghiệm, thâm niên và chủ yếu là dựa vào hiệu quả công việc, có tính cạnh tranh đối với các doanh nghiệp trong cùng ngành và lĩnh vực. Bảo

đảm tuân thủ những quy định về chế độ tiền lương của Nhà nước. Công ty áp dụng chính sách tiền lương theo năng suất và hiệu quả kinh doanh.

- Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp Bảo hiểm Xã hội và Bảo hiểm Y tế và trợ cấp thôi việc cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành của Luật lao động.

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

- 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.
- 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.

4. Tình hình tài chính.

4.1 Tình hình tài chính.

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	834.126.459.622	710.591.021.738	-15%
Doanh thu thuần	233.707.109.417	237.010.737.616	1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.274.842.725	553.541.567	-57%
Lợi nhuận khác	(485.549.287)	256.998.037	-153%
Lợi nhuận trước thuế	789.293.438	810.539.604	3%
Lợi nhuận sau thuế	789.293.438	810.539.604	3%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,10	1,03	-7%
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,73	0,65	-11%
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
<u>Nợ ngắn hạn</u>			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,92	0,91	-2%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	12,15	10,06	-17%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	1,06	1,13	7%
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài sản:	0,26	0,31	20%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,0034	0,0034	1%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,0124	0,0126	1%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0009	0,0011	21%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	0,0055	0,0023	-57%
/Doanh thu thuần			

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

5.1 Cổ phần:

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

Loại	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	Cổ phiếu chuyển nhượng tự do
Số lượng	17.000.000	304.800	16.695.200	0	0

Số lượng cổ đông chốt theo danh sách ngày 05/03/2026: 1.091 cổ đông

5.2 Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp ngày 05/03/2026:

Phân loại cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Cổ đông có tỷ lệ sở hữu từ 5% trở lên (cổ đông lớn)	6.209.900	36,53%
2	Cổ đông có tỷ lệ sở hữu từ dưới 5% trở xuống (cổ đông nhỏ)	10.790.100	63,47%

Phân loại cổ đông theo tiêu chí tổ chức và cá nhân

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Cổ đông là các tổ chức	6.514.822	38,32%
2	Cổ đông là cá nhân	10.485.178	61,68%

Phân loại cổ đông trong nước và nước ngoài

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Cổ đông trong nước	16.683.550	99,93%
2	Cổ đông nước ngoài	11.650	0,07%
	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa ¹		

Phân loại cổ đông Nhà nước và các cổ đông khác

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Cổ đông Nhà nước	0	0%
2	Cổ đông khác	17.000.000	100%

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu: Công ty có 03 đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các lần sau:

- Năm 2005: Vốn điều lệ: 21.000.000.000 đồng (Theo ĐKKD số 0103007318, đăng ký lần đầu ngày 08/04/2005).
- Năm 2007: Vốn điều lệ: 80.000.000 đồng (Theo ĐKKD số 0103007318, đăng ký lần đầu ngày 08/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 30/10/2007).
- Năm 2011: Vốn điều lệ: 120.000.000 đồng (Theo ĐKKD số 0101051096, đăng ký lần đầu ngày 08/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 27/5/2011).

¹ Theo Công văn số 4346/UBCK-PTTT ngày 08/07/2022 của UBCKNN về tỉ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty

- Năm 2023: Vốn điều lệ: 170.000.000 đồng (Theo ĐKKD số 0101051096, đăng ký lần đầu ngày 08/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02/8/2023).

5.4 *Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không*

5.5 *Các chứng khoán khác: Không*

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

6.1 Tác động lên môi trường

- Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường: Trong năm 2025 và các năm trước đó, VC9 luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về môi trường. Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật về môi trường.
- Tiết kiệm khối lượng vật liệu sử dụng trong thi công, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế: là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản, VC9 hàng năm sử dụng một lượng lớn nguyên vật liệu khác nhau phục vụ cho hoạt động thi công. Do đó, để đảm bảo tác động đến môi trường là thấp nhất, VC9 luôn áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu xây dựng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình.
- Tiết kiệm năng lượng thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Việc tiêu thụ năng lượng của VC9 chủ yếu là tại tòa nhà Tasco do công ty đang quản lý vận hành, các dự án xây lắp mà VC9 thi công. Để tiết kiệm năng lượng tại đó, VC9 sử dụng hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả cùng các thiết bị tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ.
- Sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm, nỗ lực tái sử dụng nước. Tại các dự án VC9 thi công, chúng tôi luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nước là hiệu quả và tiết kiệm nhất. Việc tái sử dụng nước cũng được Ban chỉ huy dự án ưu tiên áp dụng nếu có thể.

6.2 Chính sách liên quan đến người lao động:

- Thu nhập bình quân đạt: 15.000.000 đồng/người/tháng.
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho người lao động:
- Thực hiện tốt công tác Công đoàn tham gia, giám sát việc thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động; Thực hiện tốt việc nộp tiền BHXH nên các chế độ, ốm đau, thai sản, hưu trí của người lao động đã được giải quyết kịp thời và đầy đủ.
- Các phòng ban, dự án thường xuyên thăm hỏi, đồng thời kiểm tra việc thực hiện công tác tổ chức nơi ăn ở, điều kiện làm việc của người lao động. Xây dựng chuyển đổi mức lương cụ thể cho người lao động. Đầu tư các hoạt động thể dục, giải trí tại công trường và văn phòng công ty. Tổ chức tặng quà và phần thưởng cho các cháu là con của CBCNV cho các dịp lễ tết để động viên và góp phần làm cho CBCNV yên tâm công tác gắn bó với công ty.

6.2 Hoạt động đào tạo người lao động

- Công ty luôn chú trọng đến việc đào tạo trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động nhằm nâng cao tay nghề như tổ chức các lớp, khóa huấn luyện tay nghề nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng công trình, cập nhật kiến thức chuyên môn nghiệp vụ cho CBCNV.
- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

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

- Công ty đã trích quỹ phúc lợi, quỹ công đoàn để ủng hộ trực tiếp bằng tiền hoặc thông qua các hình thức khác để ủng hộ các quỹ và các chương trình ủng hộ được địa phương phát động.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

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

❖ 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 : 168,670 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;
 - Trong năm 2025 Công ty đã tích cực tham gia công tác chào giá, đấu thầu các dự án, tuy nhiên tình hình tài chính của các CĐT BĐS khó khăn. Để đảm bảo ổn định cho công ty, Ban lãnh đạo lựa chọn những CĐT, dự án có dòng tiền chắc chắn, phù hợp nên giá trị ký hợp đồng mới trong năm không cao. Công ty chủ yếu thi công tiếp các phần việc của hợp đồng đã ký năm trước chuyển sang;

❖ 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.

❖ Về lĩnh vực kinh doanh dịch vụ toà nhà Tasco:

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

❖ Về lĩnh vực khác :

- Doanh thu : 14,916 tỷ đồng
- Trong năm 2025 ngoài các hoạt động SXKD chính, doanh thu hoạt động khác cũng mang lại cho đơn vị nguồn thu để cải thiện đáng kể tình hình tài chính doanh nghiệp năm qua.

2. Tình hình tài chính

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	2025	2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	237.010.737.616	233.707.109.417
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
4. Giá vốn hàng bán	220.439.905.358	211.786.787.033
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.570.832.258	21.920.322.384
6. Doanh thu hoạt động tài chính	451.674.071	1.401.934.349

7. Chi phí tài chính	6.507.070.455	9.369.874.203
- Trong đó: Chi phí lãi vay	6.507.070.455	9.369.874.203
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		
9. Chi phí bán hàng		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.961.894.307	12.677.539.805
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	553.541.567	1.274.842.725
12. Thu nhập khác	1.099.158.370	511.441.214
13. Chi phí khác	842.160.333	996.990.501
14. Lợi nhuận khác	256.998.037	(485.549.287)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	810.539.604	789.293.438
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	810.539.604	789.293.438
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)		
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		

3. Phương hướng mục tiêu SXKD năm 2026

3.1 Nhiệm vụ chính trong năm 2026

- Lấy thi công xây lắp làm mũi nhọn trọng tâm, giữ ổn định hoạt động và tăng trưởng tốt;
- Duy trì và phát triển công tác tìm kiếm việc làm trong lĩnh vực xây lắp, tiếp cận dự án giao thông hạ tầng và các dự án ngành nước;
- Phân đầu hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

3.2 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng		
2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	237.011	265.508
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,811	5.625
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,811	4.500
5	Tỷ suất cổ tức	%	0%	0%

3.3 Một số giải pháp thực hiện hoàn thành mục tiêu 2026.

- Thực hiện nghiêm túc tính kỷ luật, kỷ cương trong các hoạt động điều hành, kiên quyết thay thế ngay những cán bộ vi phạm kỷ luật, năng lực hạn chế, không tuân thủ ý kiến chỉ đạo, tổ chức sản xuất không hiệu quả.
- Phân công, phân cấp rõ trách nhiệm, quyền hạn các thành viên Ban điều hành trong thực hiện nhiệm vụ giám sát, tổ chức thực hiện các Hợp đồng xây lắp theo phương án kinh tế được phê duyệt, đảm bảo hiệu quả tối ưu.
- Đặc biệt ưu tiên công tác thị trường tìm kiếm việc làm thi công xây lắp và tiếp cận dự án giao thông hạ tầng và các dự án ngành nước để nâng cao hiệu quả hoạt động Công ty.
- Áp dụng các khoa học, công nghệ thông tin trong quản lý điều hành công ty đến quản lý các dự án thi công.

- Định biên nhân sự theo tỷ trọng doanh thu để nâng cao năng suất lao động. Tăng cường tuyển dụng cán bộ kỹ thuật có năng lực, chủ động thu hút lực lượng lao động trực tiếp và kiểm soát tốt việc sử dụng lao động tại các công trình.
- Rà soát cắt giảm triệt để các chi phí không cần thiết trong quản lý và sản xuất. Thực hiện tiết giảm chi phí sản xuất, chi phí quản lý, chi phí tài chính để nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập trung quyết toán, thu hồi vốn dứt điểm các công trình đã thi công xong để tạo sự chủ động về dòng tiền.
- Thực hiện đúng các quy định về cung cấp, sử dụng, bảo quản tài sản thiết bị, tiếp tục nghiên cứu đầu tư nâng cao năng lực thi công của Công ty.
- Lập kế hoạch và phân giao cụ thể, gắn trách nhiệm đến từng thành viên Ban Tổng giám đốc trong công tác thu hồi vốn; Thực hiện nghiêm túc cân đối thu chi đối với từng công trình.

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

1. Về hoạt động của Công ty trong năm 2025

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:

- 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.
- HĐQT giám sát việc thực hiện của Ban TGD đối với các quyết định của HĐQT và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- 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 TGD triển khai thực hiện, cũng như tổ chức triển khai các Nghị quyết và chiến lược đã thông qua, trong đó một số mục tiêu lớn đã triển khai thực hiện trong năm 2025.

2. Về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025

2.1 Những việc đã làm được:

- Đã tuân thủ định hướng, ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong triển khai các nghị quyết, chỉ thị, kết luận chỉ đạo các công việc. Chủ động xác định rõ và tập trung thực hiện tốt nhiệm vụ chính trong công tác điều hành.
- Triển khai đồng bộ mô hình tổ chức sản xuất tập trung toàn công ty. Công tác tổ chức thi công, nhận diện thương hiệu theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại tại các công trình;
- Thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý liên quan đến các dự án đầu tư;
- Chủ động trong việc đề xuất bổ sung nhân sự nâng cao năng lực điều hành đối với Ban Tổng giám đốc và các đơn vị trực thuộc.

2.2 Những việc còn tồn tại:

- Chưa sát sao trong công tác quyết toán các công trình đã thi công xong, công tác thu hồi công vốn tại các công trình đã thi công xong đạt kết quả thấp.
- Tổ chức triển khai thi công tại một vài công trình còn hạn chế trong việc chuẩn bị mặt bằng, triển khai biện pháp thi công, huy động nhân lực. Công tác quản lý, điều động thiết bị còn chậm và bị động;
- Công tác tài chính còn thiếu chủ động, nợ phải thu và số dư vay tín dụng cuối năm vẫn còn ở mức cao. Chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm vẫn chưa được tiết giảm.

- Việc thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí quản lý, chi phí sản xuất có thực hiện nhưng kết quả chưa cao.

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Bám sát chiến lược phát triển công ty giai đoạn 2025- 2030, tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện có hiệu quả công tác thị trường trong lĩnh vực thi công xây lắp để tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững.
- Tiếp tục đổi mới nâng cao năng lực quản trị, điều hành thông qua việc tăng cường tính kỷ luật, kỷ cương, trách nhiệm trong thực hiện công việc;
- Chỉ đạo giám sát thường xuyên hoạt động của Ban Tổng giám đốc, các Phòng ban và các đơn vị trực thuộc;
- Thực hiện tái cấu trúc toàn diện ở tất cả các lĩnh vực hoạt động nhằm nâng cao và tăng cường tính độc lập, tính chủ động, tính hiệu quả;
- Tổ chức quản trị điều hành sản xuất các công trình dự án với mục tiêu “An toàn - Tiến độ - Chất lượng - Hiệu quả”;
- Tiếp tục rà soát hoàn thiện, ban hành các quy chế quản trị, điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Tăng cường giám sát tính minh bạch trong quản lý các chi phí như: chi phí sản xuất trực tiếp, chi phí tài chính; chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khấu hao;
- Phê duyệt hạn mức dư nợ vay tín dụng năm, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc lập kế hoạch dòng tiền đối với từng lĩnh vực theo tháng, quý, năm. Phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc thu hồi triệt để các công nợ tồn đọng;
- Định hướng tăng cường bổ sung thêm nhân sự chủ chốt trong công tác điều hành nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty.
- Thực hiện các hoạt động liên quan đến quyền lợi và lợi ích của cổ đông và các nghĩa vụ quy định về công bố thông tin của công ty niêm yết.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1 Thành viên và cơ cấu HĐQT

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm	Tỷ lệ cổ phiếu năm giữ	Chức danh tại các Công ty khác
1	Ông Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT	28/04/2025	0	Tổng giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG
2	Ông Nguyễn Văn Oánh	Phó chủ tịch HĐQT	28/04/2025	0	Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn
3	Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT	28/04/2025	0	
4	Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT độc lập	28/04/2025	0	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần CMC

1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT: Công ty không thành lập các Tiểu ban thuộc HĐQT.

1.3 Hoạt động của HĐQT.

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

- Hoạt động đầu tư, kinh doanh: Trong năm 2025 Công ty đã tích cực tham gia công tác chào giá, đấu thầu các dự án nhưng chủ trương siết chặt tín dụng của chính phủ nên tình hình tài chính của các Chủ đầu tư Bất động sản khó khăn, để đảm bảo ổn định cho công ty, Ban lãnh đạo lựa chọn những Chủ đầu tư, dự án có dòng tiền chắc chắn, phù hợp nên giá trị ký hợp đồng mới trong năm không cao. Công ty chủ yếu thi công tiếp các phần việc của hợp đồng đã ký năm trước chuyển sang;
- Hệ thống quản trị: Hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các Báo cáo quản trị năm 2025; công bố thông tin đầy đủ khi giao dịch với người có liên quan; 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.

a. Các cuộc họp HĐQT:

- Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực;
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý...đều được thảo luận, kiểm soát chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc;
- HĐQT đã tổ chức 08 phiên họp theo đúng nguyên tắc, quy định với tỷ lệ tham dự cụ thể:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT	08/08	100%
2	Ông Trần Thạch Tân	Phó chủ tịch HĐQT	03/08	100%
3	Ông Nguyễn Văn Oánh	Phó chủ tịch HĐQT	05/08	100%
4	Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT	08/08	100%
5	Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT độc lập	08/08	100%

b. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị.

Stt	Số nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	01/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	- Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch với người có liên quan năm 2025	100 %
2.	02/2025/NQ-HĐQT	05/03/2025	Thông qua việc triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
3.	03/2025/NQ-HĐQT	18/03/2025	- Thông qua việc Miễn nhiệm Tổng giám đốc Công ty với ông Nguyễn Hồng Giang	100 %

Stt	Số nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
4.	04/2025/NQ-HĐQT	18/03/2025	- Thông qua việc Bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty với ông Nguyễn Văn Oánh	100 %
5.	05/2025/NQ-HĐQT	18/03/2025	- Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật	100 %
6.	07/2025/NQ-HĐQT	28/04/2025	- Thông qua việc Bầu ông Vũ Đức Cường giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị	100 %
7.	08/2025/NQ-HĐQT	28/04/2025	- Thông qua việc Bầu ông Nguyễn Văn Oánh giữ chức Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	100 %
8.	09/2025/NQ-HĐQT	01/06/2025	- Thông qua việc giao cho ông Nguyễn Văn Oánh - Tổng giám đốc đứng tên chủ tài khoản của công ty được mở tại các ngân hàng	100 %
9.	10/2025/NQ-HĐQT	09/07/2025	- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025	100 %
10.	11/2025/NQ-HĐQT	05/11/2025	- Thông qua việc thanh lý xe ô tô Toyota Landcruiser biển kiểm soát 30P - 1341	100 %
11.	12/2025/NQ-HĐQT	17/11/2025	- Thông qua việc rút tài sản cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	100 %
12.	13/2025/NQ-HĐQT	17/11/2025	- Thông qua việc rút tài sản cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông	100 %

1.4 Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Năm 2025, cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty có 01/04 thành viên đáp ứng các tiêu chí là Thành viên độc lập HĐQT. Thành viên độc lập HĐQT tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT, tham gia ý kiến, biểu quyết độc lập về các vấn đề, quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT. Thành viên độc lập HĐQT của Công ty đủ năng lực, kinh nghiệm chuyên môn và đáp ứng đúng các tiêu chí theo quy định. Bên cạnh đó, thành viên độc lập HĐQT tham gia đầy đủ, tích cực vào hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực, thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm, góp phần đảm bảo việc ra quyết định được khách quan, độc lập.

2. Ban kiểm soát

2.1 Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1.	Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng BKS	28/04/2025	Cử nhân Tài chính kế toán
2.	Ông Trần Mạnh Hiếu	Thành viên BKS	28/04/2025	Cử nhân Ngân hàng
3.	Ông Nguyễn Tiến Tới	Thành viên BKS	28/04/2025	Kỹ sư xây dựng dân dụng và Công nghiệp

2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát.

- Đại diện BKS đã tham dự các cuộc họp của HĐQT. Tham gia ý kiến với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trong kỳ;

- Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban TGD trong năm 2025 theo quy định của pháp luật và của Công ty;
- Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật;
- Đề xuất lựa chọn Đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC 2025;
- Soát xét Báo cáo tài chính hàng Quý và năm 2025 do Công ty lập: về số liệu và nội dung theo các chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành;

2.3 Cuộc họp của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Bùi Tiến Luân	02/02	100%	100%
2	Ông Trần Mạnh Hiếu	02/02	100%	100%
3	Bà Nguyễn Thị Đức Vinh	01/02	100%	100%
4	Ông Nguyễn Tiến Tới	01/02	100%	100%

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD, Ban kiểm soát

3.1 Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích.

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 TGD và HĐQT dồn nguồn lực cho đầu tư phát triển của công ty.

3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ.

3.3 Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

Giao dịch với các bên liên quan:

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

Số dư với các bên liên quan

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến của Kiểm toán

Số: 215/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính 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.



Handwritten signature

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9- VC9 được giới thiệu chi tiết tại website công ty <http://www.vc9.vn>.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT
Vũ Đức Cường