

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

Local Expertise
International Presence



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 41

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 này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

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 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 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

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 267/QĐ-SGDHN ngày 31/03/2026 và Thông báo số 1287/TB-SGDHN ngày 31/03/2026 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 Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Oánh	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hà Thu	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 17/4/2026)
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 17/4/2026)
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban
Bà Lê Thị Lan Phương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/4/2026)
Ông Trần Mạnh Hiếu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 17/4/2026)
Ông Nguyễn Tiến Tới	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Oánh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

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)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Oánh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Số: 354/2026/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính 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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9, được lập ngày 12 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026 kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty, Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế tại ngày 30/6/2026 là 101.900.369.533 VND, tương ứng 59,94% vốn góp của chủ sở hữu. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc 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. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. 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.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu 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 12 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		521.958.185.494	501.598.727.827
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	25.179.643.884	11.931.443.711
1. Tiền	111		25.179.643.884	11.931.443.711
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	-	400.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.838.019.202	2.238.019.202
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(1.838.019.202)	(1.838.019.202)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		307.452.965.367	299.106.582.388
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	247.554.814.868	244.360.960.016
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	71.450.453.078	30.350.156.301
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	14.012.728.973	51.258.176.674
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(25.565.031.552)	(26.862.710.603)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	183.457.940.523	183.163.041.816
1. Hàng tồn kho	141		183.457.940.523	183.163.041.816
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.867.635.720	6.997.659.912
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	129.749.797	78.136.317
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.034.899.428	4.216.537.100
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	2.702.986.495	2.702.986.495
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		205.506.503.243	208.992.293.911
II. Tài sản cố định	220		2.581.340.110	2.707.146.579
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.148.032.768	2.267.249.697
- Nguyên giá	222		43.926.363.283	75.444.312.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.778.330.515)	(73.177.062.329)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	433.307.342	439.896.882
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(228.892.658)	(222.303.118)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	6.107.722.725	6.197.866.957
1. Nguyên giá	241		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(198.519.248.378)	(198.429.104.146)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.12	145.157.683.373	147.371.781.891
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		82.655.134.415	82.598.652.933
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		62.502.548.958	64.773.128.958
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.800.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		51.659.757.035	52.715.498.484
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	50.763.278.141	51.819.019.590
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		896.478.894	896.478.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		727.464.688.737	710.591.021.738

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		662.726.227.890	646.350.820.308
I. Nợ ngắn hạn	310		512.299.210.725	488.726.292.153
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	199.067.503.126	198.359.867.105
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	193.993.041.275	191.814.518.981
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		6.426.000	6.426.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	77.802.609	88.924.684
5. Phải trả người lao động	315		6.884.270.944	7.652.438.768
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	9.091.459.133	11.756.354.673
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	95.328.711	489.372.387
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	51.310.958.205	20.402.180.946
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	51.429.390.163	57.804.178.050
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		343.030.559	352.030.559
II. Nợ dài hạn	330		150.427.017.165	157.624.528.155
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	127.736.892.503	127.736.892.503
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	14.293.028.511	14.293.028.511
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	8.397.096.151	15.594.607.141
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	64.738.460.847	64.240.201.430
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	412		(175.000.000)	(175.000.000)
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(101.900.369.533)	(102.398.628.950)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(102.398.628.950)	(103.209.168.554)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		498.259.417	810.539.604
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		727.464.688.737	710.591.021.738

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026
Tổng Giám đốc




Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

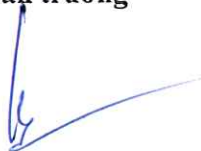
CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	101.337.735.226	75.326.939.899
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		101.337.735.226	75.326.939.899
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	100.371.052.980	66.347.095.173
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		966.682.246	8.979.844.726
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	13.707.106	436.732.743
8. Chi phí tài chính	23	6.4	2.685.495.342	3.929.084.409
Trong đó: Chi phí đi vay	24		2.685.495.342	3.929.084.409
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.583.186.113	5.110.746.579
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		(7.288.292.103)	376.746.481
12. Thu nhập khác	31	6.6	7.935.355.245	253.761.647
13. Chi phí khác	32	6.6	148.803.725	267.596.583
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		7.786.551.520	(13.834.936)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		498.259.417	362.911.545
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		498.259.417	362.911.545
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	30	22

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc




Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		498.259.417	362.911.545
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		284.992.701	296.358.487
- Các khoản dự phòng	03		(1.297.679.051)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(7.611.063.636)	(436.732.743)
- Chi phí đi vay	06		2.685.495.342	3.929.084.409
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.439.995.227)	4.151.621.698
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.867.066.256)	79.346.584.893
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.919.199.811	15.136.772.267
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		30.057.651.367	(99.387.220.285)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.004.127.969	1.034.455.512
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.786.440.250)	(3.891.727.972)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.000.000)	(33.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.878.477.414	(3.643.213.887)
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		(69.042.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		7.611.063.636	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		400.000.000	12.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	637.780.414
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.942.021.636	13.537.780.414
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		46.631.049.503	45.433.489.648
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(60.203.348.380)	(68.434.318.784)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.572.298.877)	(23.000.829.136)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		13.248.200.173	(13.106.262.609)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	11.931.443.711	13.748.909.442
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	25.179.643.884	642.646.833

Người lập biểu

Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 9 -
VC9
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Văn Oánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất XI nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội vắn 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 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 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

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 267/QĐ-SGDHN ngày 31/03/2026 và Thông báo số 1287/TB-SGDHN ngày 31/03/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 34 người (tại ngày 31/12/2025 là 34 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT/BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế tại ngày 30/6/2026 là 101.900.369.533 VND, tương ứng 59,94% vốn góp của chủ sở hữu. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

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

- Công ty tập trung phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh và Ban điều hành luôn nỗ lực đảm bảo các kế hoạch này được thực hiện hiệu quả.
- Công ty vẫn đảm bảo thanh toán được các khoản nợ nhà cung cấp, các khoản nợ vay ngân hàng, tiếp tục triển khai các hợp đồng xây dựng, các dự án bất động sản và các hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ hiệu quả cao bù đắp được cho hoạt động thường xuyên của Công ty... làm tiền đề Công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh ổn định trong thời gian tới.
- Tập trung tìm kiếm khách hàng, đối tác cũng như các dự án mới để tăng doanh thu hàng năm, đảm bảo có lợi nhuận để bù đắp lỗ các năm trước. Ban lãnh đạo Công ty đã định hướng tái cơ cấu lại các lĩnh vực kinh doanh của Công ty, ưu tiên vào các mảng kinh doanh có biên độ lợi nhuận cao như Silo ống khói, nhà xưởng công nghiệp, nhà máy nước,... nhằm cải thiện lợi nhuận của hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm mục tiêu đảm bảo chất lượng và hạ giá thành sản phẩm; đề xuất sự hỗ trợ của các ngân hàng để giảm chi phí tài chính; nâng cao chất lượng và hiệu quả bộ máy nhân sự nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng lợi nhuận sau thuế để bù đắp lỗ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Giả định về khả năng hoạt động liên tục (Tiếp theo)

- Tích cực đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ khách hàng để hoàn nhập trích dự phòng phải thu khó đòi (hiện tại tổng giá trị các khoản công nợ phải thu đang được trích lập dự phòng là 25,5 tỷ đồng). Công ty tập trung xử lý các tồn đọng cũ, thu hồi tiền về nhằm cải thiện dòng tiền, tránh phát sinh thêm các chi phí dự phòng, ảnh hưởng đến lợi nhuận.

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc sau đó được xác định theo giá trị ghi sổ sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày riêng biệt trên Báo cáo tình hình tài chính.

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có khả năng không thu hồi được theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (Tiếp theo)

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chỉ hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chỉ hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	47
Máy móc thiết bị	10 - 20

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí thuê dài hạn văn phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội; chi phí công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác

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

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

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu bán bất động sản:

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng, Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu và có thể xác định được một cách đáng tin cậy và Khoản thanh toán khác mà nhà thầu thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng.

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	117.911.435	83.748.315
Tiền gửi không kỳ hạn	25.061.732.449	11.847.695.396
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	22.983.702.962	9.012.287.268
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.077.991.335	2.835.370.024
- Đối tượng khác	38.152	38.104
Cộng	25.179.643.884	11.931.443.711

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.838.019.202	-	-	(1.838.019.202)	2.238.019.202	400.000.000	400.000.000	(1.838.019.202)
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	-	-	-	-	400.000.000	400.000.000	400.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	-	-	-	-	400.000.000	400.000.000	400.000.000	-
<i>Cho vay</i>	1.838.019.202	-	-	(1.838.019.202)	1.838.019.202	-	-	(1.838.019.202)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)	1.838.019.202	-	-	(1.838.019.202)	1.838.019.202	-	-	(1.838.019.202)
Cộng	1.838.019.202	-	-	(1.838.019.202)	2.238.019.202	400.000.000	400.000.000	(1.838.019.202)

		30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
Tỷ lệ	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
			1.800.000.000	-	(1.800.000.000)	1.800.000.000	-	(1.800.000.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác			1.250.000.000	-	(1.250.000.000)	1.250.000.000	-	(1.250.000.000)	
Công ty cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam			550.000.000	-	(550.000.000)	550.000.000	-	(550.000.000)	
Cộng			1.800.000.000	-	(1.800.000.000)	1.800.000.000	-	(1.800.000.000)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3. Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	247.554.814.868	(19.814.913.399)	244.360.960.016	(19.814.913.399)
Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long	29.833.478.860	-	29.833.478.860	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	74.341.340.508	-	80.349.698.399	-
Các đối tượng khác	143.379.995.500	(19.814.913.399)	134.177.782.757	(19.814.913.399)
Cộng	247.554.814.868	(19.814.913.399)	244.360.960.016	(19.814.913.399)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>77.646.447.997</i>	<i>-</i>	<i>81.120.769.983</i>	<i>-</i>

5.4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	71.450.453.078	(4.407.249.958)	30.350.156.301	(4.407.249.958)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)	3.180.967.062	(3.180.967.062)	3.180.967.062	(3.180.967.062)
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang	10.559.554.455	-	10.559.554.455	-
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	6.647.943.084	-	6.647.787.951	-
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TSP Việt Nam	7.091.956.223	-	-	-
Công ty TNHH Tasco Land	25.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	18.970.032.254	(1.226.282.896)	9.961.846.833	(1.226.282.896)
Cộng	71.450.453.078	(4.407.249.958)	30.350.156.301	(4.407.249.958)

5.5. Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	14.012.728.973	(1.342.868.195)	51.258.176.674	(2.640.547.246)
Tạm ứng	10.403.377.793	-	42.029.318.189	(1.297.679.051)
Ký cược, ký quỹ	15.597.203	-	15.581.741	-
Phải thu khác	3.593.753.977	(1.342.868.195)	9.213.276.744	(1.342.868.195)
- Phải thu lãi cho vay	345.586.902	-	345.586.902	-
- Công ty Cổ phần Nhà Việt	917.981.066	-	6.476.515.603	-
- Các khoản phải thu khác	2.330.186.009	(1.342.868.195)	2.391.174.239	(1.342.868.195)
Cộng	14.012.728.973	(1.342.868.195)	51.258.176.674	(2.640.547.246)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)							
30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)			
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	
5.6. Dự phòng phải thu khó đòi	- Phải thu khách hàng Công ty Cổ phần Cosevco 6	19.814.913.399	-		30.481.411.720	10.666.498.321	Trên 03 năm
	Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang	9.161.176.023	-	Trên 03 năm	9.161.176.023	-	Trên 03 năm
	Các đối tượng khác	6.157.059.936	-	Trên 03 năm	6.157.059.936	-	Trên 03 năm
		4.496.677.440	-	Trên 03 năm	15.163.175.761	10.666.498.321	Trên 03 năm
- Trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)	4.407.249.958	-		4.407.249.958	-		
Các đối tượng khác	3.180.967.062	-	Trên 03 năm	3.180.967.062	-	Trên 03 năm	
	1.226.282.896	-	Trên 03 năm	1.226.282.896	-	Trên 03 năm	
- Phải thu khác Ông Trần Nam Chung	1.342.868.195	-		1.342.868.195	-		Trên 03 năm
Các đối tượng khác	926.046.802	-	Trên 03 năm	926.046.802	-	Trên 03 năm	
	416.821.393	-	Trên 03 năm	416.821.393	-	Trên 03 năm	
- Tạm ứng Ông Trần Nam Chung	-	-		1.297.679.051	-		Trên 03 năm
Các đối tượng khác	-	-		1.197.679.051	-	Trên 03 năm	
	-	-		100.000.000	-	Trên 03 năm	
Cộng	25.565.031.552	-		37.529.208.924	10.666.498.321		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	167.663.331	-	401.566.636	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	7.574.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	183.283.612.192	-	182.753.901.180	-
Cộng	183.457.940.523	-	183.163.041.816	-

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

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bất động sản	68.333.459.184	-	65.811.175.952	-
Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh (i)	68.333.459.184	-	65.811.175.952	-
Các dự án thi công xây dựng	114.950.153.008	-	116.942.725.228	-
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	24.455.819.503	-	24.455.819.503	-
Dự án Nhà máy cung cấp nước sạch Trảng Bàng Tây Ninh	17.306.949.533	-	-	-
Công trình Nhà xưởng Nhựa Đồng Nai - KCN Đất Đỏ Vũng Tàu	12.097.494.784	-	10.731.990.979	-
Công trình khác	61.089.889.188	-	81.754.914.746	-
Cộng	183.283.612.192	-	182.753.901.180	-

(i): Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: Lô 1 tại xóm 2 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 395.305.218.000 VND; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 599.693.032.000 VND; Quy mô dự án: 179.635 m². Tình trạng dự án đến 30/6/2026: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền có hạ tầng cho khách hàng; Cụ thể: diện tích đã bàn giao lũy kế đến 30/6/2026 là 124.155 m².

5.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	129.749.797	78.136.317
Chi phí bảo hiểm	126.936.159	69.695.408
Chi phí chờ phân bổ khác	2.813.638	8.440.909
Dài hạn	50.763.278.141	51.819.019.590
Công cụ, dụng cụ	20.059.500	23.189.847
Chi phí thuê văn phòng (i)	50.743.218.641	51.795.829.743
Cộng	50.893.027.938	51.897.155.907

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ		TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
				quản lý			
Số dư tại 01/01/2026	18.750.260.296	38.497.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517		75.444.312.026
Mua trong kỳ	-	-	-	69.042.000	-		69.042.000
Phân loại lại	-	(68.000.000)	-	-	68.000.000		-
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.586.990.743)	-	-	-		(31.586.990.743)
Số dư tại 30/06/2026	18.750.260.296	6.842.010.733	10.382.995.037	4.841.332.700	3.109.764.517		43.926.363.283
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư tại 01/01/2026	18.549.828.430	36.752.411.185	10.382.995.037	4.721.706.073	2.770.121.604		73.177.062.329
Khấu hao trong kỳ	7.090.658	142.756.330	-	13.676.481	24.735.460		188.258.929
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.586.990.743)	-	-	-		(31.586.990.743)
Số dư tại 30/06/2026	18.556.919.088	5.308.176.772	10.382.995.037	4.735.382.554	2.794.857.064		41.778.330.515
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2026	200.431.866	1.744.590.291	-	50.584.627	271.642.913		2.267.249.697
Tại 30/06/2026	193.341.208	1.533.833.961	-	105.950.146	314.907.453		2.148.032.768

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 38.207.558.947 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 69.717.749.690 đồng).

Danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Giá trị hao mòn		Nguyên giá	Giá trị hao mòn		Giá trị còn lại
		Nguyên giá	lũy kế		Nguyên giá	lũy kế	
1	Trụ sở Chi nhánh Ninh Bình	8.772.390.909	8.772.390.909	-	8.772.390.909	8.772.390.909	-
2	Thiết bị nhà cao tầng Kumkang	-	-	-	31.586.990.743	31.586.990.743	-
Cộng		8.772.390.909	8.772.390.909	-	40.359.381.652	40.359.381.652	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Danh mục tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên tài sản	Tại thời điểm thanh lý (VND)			
		Giá trị hao mòn		Giá trị hao mòn	
		Nguyên giá	lũy kế	Nguyên giá	lũy kế
1	Thiết bị nhà cao tầng Kumkang	31.586.990.743	31.586.990.743	31.586.990.743	31.586.990.743
Cộng		31.586.990.743	31.586.990.743	31.586.990.743	31.586.990.743

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ

Số dư tại 01/01/2026

Mua trong kỳ

Số dư tại 30/06/2026

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2026

Khấu hao trong kỳ

Số dư tại 30/06/2026

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2026

Tại 30/06/2026

Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
70.532.228	109.200.000	42.570.890	222.303.118
5.275.430	-	1.314.110	6.589.540
75.807.658	109.200.000	43.885.000	228.892.658
429.467.772	-	10.429.110	439.896.882
424.192.342	-	9.115.000	433.307.342

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 109.200.000 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 109.200.000 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất tại Trụ sở văn phòng Công ty	500.000.000	75.807.658	424.192.342	500.000.000	70.532.228	429.467.772
2	Mạng văn phòng Công ty	109.200.000	109.200.000	-	109.200.000	109.200.000	-
	Cộng	609.200.000	185.007.658	424.192.342	609.200.000	179.732.228	429.467.772

5.11. Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	01/01/2026		Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		30/06/2026	
Nguyên giá	VND		VND		VND		VND	
- Nhà cửa vật kiến trúc	204.626.971.103	-	-	-	-	-	204.626.971.103	-
- Máy móc thiết bị	152.934.601.651	-	-	-	-	-	152.934.601.651	-
	51.692.369.452	-	-	-	-	-	51.692.369.452	-
Giá trị hao mòn lũy kế	198.429.104.146	90.144.232	90.144.232	90.144.232	-	-	198.519.248.378	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	147.340.825.740	81.382.234	81.382.234	81.382.234	-	-	147.422.207.974	-
- Máy móc thiết bị	51.088.278.406	8.761.998	8.761.998	8.761.998	-	-	51.097.040.404	-
Giá trị còn lại	6.197.866.957	-	-	90.144.232	90.144.232	90.144.232	6.107.722.725	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	5.593.775.911	-	-	81.382.234	-	-	5.512.393.677	-
- Máy móc thiết bị	604.091.046	-	-	8.761.998	-	-	595.329.048	-

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là giá trị tăng giảm, tăng 1 và tăng 5 tòa nhà Tasco (trước đây là tòa nhà Vinaconex 9) tại lô HH2-2 đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 30/6/2026, bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 6.107.722.725 VND (tại ngày 01/01/2026 là 6.197.866.957 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 620.486.546 VND, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 369.035.288 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11. Tăng, giảm Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

STT	Tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Giá trị hao mòn		Giá trị còn lại	Giá trị hao mòn		Giá trị còn lại
		Nguyên giá	lũy kế		Nguyên giá	lũy kế	
1	Tòa nhà HH2 đường Phạm Hùng	152.934.601.651	147.422.207.974	5.512.393.677	152.934.601.651	147.340.825.740	5.593.775.911
	Cộng	152.934.601.651	147.422.207.974	5.512.393.677	152.934.601.651	147.340.825.740	5.593.775.911

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/6/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	82.655.134.415	82.655.134.415	82.598.652.933	82.598.652.933
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (i)	82.655.134.415	82.655.134.415	82.598.652.933	82.598.652.933
Xây dựng cơ bản dở dang	62.502.548.958	62.502.548.958	64.773.128.958	64.773.128.958
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà (ii)	62.502.548.958	62.502.548.958	64.773.128.958	64.773.128.958
Cộng	145.157.683.373	145.157.683.373	147.371.781.891	147.371.781.891

(i) Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, Mê Linh, Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: 558.556.228.000 VND; Quy mô dự án: 68,866 ha. Tình trạng dự án đến 30/6/2026: Giai đoạn 1, dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền cho khách hàng; Cụ thể: diện tích đã bàn giao lũy kế đến 30/6/2026 là 98.253,7 m². Giai đoạn 2: Theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 số 201/QĐ-UBND ngày 20/01/2026 của UBND xã Quang Minh; Quy mô dự án giai đoạn 2: 46,8 ha; Diện tích kinh doanh: 11,27 ha.

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

5.13. Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	199.067.503.126	198.359.867.105
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	26.241.497.536	26.241.497.536
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	12.841.995.659	12.841.995.659
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư công nghiệp-SIMCO	14.850.723.490	14.900.723.490
Đối tượng khác	145.133.286.441	144.375.650.420
Cộng	199.067.503.126	198.359.867.105

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

1.598.742.455

1.498.067.955

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	193.993.041.275	191.814.518.981
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	35.142.268.832	35.229.642.377
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	37.599.115.559	70.798.682.719
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	50.682.668.894	22.593.859.060
Đối tượng khác	64.507.773.422	57.131.120.257
Cộng	193.993.041.275	191.814.518.981
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>88.281.784.453</i>	<i>93.392.541.779</i>

5.15. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	88.924.684	377.230.365	388.352.440	77.802.609
Ngắn hạn	88.924.684	377.230.365	388.352.440	77.802.609
Thuế thu nhập cá nhân	78.599.484	159.838.239	166.620.402	71.817.321
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	217.392.126	217.392.126	-
Các loại thuế khác	10.325.200	-	4.339.912	5.985.288
Phải thu	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
Ngắn hạn	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

5.16. Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	9.091.459.133	11.756.354.673
Chi phí phải trả về xây lắp	1.450.774.574	3.932.315.466
Chi phí phải trả khác	7.640.684.559	7.824.039.207
Dài hạn	127.736.892.503	127.736.892.503
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	75.211.018.348	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	52.525.874.155	52.525.874.155
Cộng	136.828.351.636	139.493.247.176

(i): Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại UBND tỉnh Phú Thọ. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ trả lại UBND Phú Thọ cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty tương ứng với diện tích đất thương phẩm đã bàn giao lũy kế đến thời điểm 30/6/2026 là 98.253,7 m2.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	95.328.711	489.372.387
Doanh thu cho thuê văn phòng	95.328.711	489.372.387
Cộng	95.328.711	489.372.387

5.18. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	(Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	51.310.958.205	20.402.180.946
Kinh phí công đoàn	2.016.211.910	2.003.127.627
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	292.597.100	292.597.100
Phải trả khác	49.002.149.195	18.106.456.219
<i>Công ty TNHH Ana Services</i>	<i>25.000.000.000</i>	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG</i>	<i>6.250.000.000</i>	-
<i>Phải trả các đội xây lắp</i>	<i>6.209.144.688</i>	<i>6.195.949.962</i>
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>11.543.004.507</i>	<i>11.910.506.257</i>
Dài hạn	14.293.028.511	14.293.028.511
Lãi vay, lãi chậm thanh toán phải trả	14.293.028.511	14.293.028.511
Cộng	65.603.986.716	34.695.209.457
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>6.250.000.000</i>	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn				
<i>Vay</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (i)	51.429.390.163 46.631.049.503	51.429.390.163 46.631.049.503	57.804.178.050 57.804.178.050	57.804.178.050 57.804.178.050
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	4.798.340.660	4.798.340.660	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	4.798.340.660	4.798.340.660	-	-
Dài hạn				
<i>Vay</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	8.397.096.151 8.397.096.151	- -	7.197.510.990 7.197.510.990	15.594.607.141 15.594.607.141
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	8.397.096.151	-	7.197.510.990	15.594.607.141
Cộng	59.826.486.314	51.429.390.163	65.001.689.040	73.398.785.191

(i) Bao gồm 02 Hợp đồng vay sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2026-HĐCVTL/NHCT326-VC9 ngày 11/03/2026 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9. Tổng giá trị không vượt quá 30 tỷ VND; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và các chi phí hợp lý khác thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 05.01/2026/HĐ/TNG-VC9 ngày 05/01/2026 được ký kết giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG (Bên giao thầu) và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (Bên nhận thầu) về việc thi công gói thầu PC-03: Thi công xây dựng trình và cung cấp, lắp đặt thiết bị thuộc dự án Nhà máy cung cấp nước sạch — Trảng Bàng (Giai đoạn I: Công suất 29.000 m³/ngày đêm và tuyến ống truyền tải nước sạch) địa điểm khu Phố Lộc Khê, phường Gia Lộc, Tây Ninh với tổng giá trị hợp đồng sau thuế là 63.283.121.970 VND; Thời gian giải ngân: đến hết ngày 09/12/2026; Thời hạn cho vay: Tối đa 6 tháng/GNN, thời hạn trả nợ chậm nhất là 09/12/2026 kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản Nợ đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm; Lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ.
- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2026-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 17/03/2026 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9. Hạn mức cho vay: 10 tỷ VND, bao gồm cả hạn mức cho vay được điều chỉnh bởi Hợp đồng cho vay số 2011/2024-HĐCVTL/NHCT326-VC9 ngày 20/11/2024. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thanh toán chi phí lương của bộ phận quản lý, điều hành tại trụ sở chính Công ty. Thời gian duy trì giới hạn tín dụng: từ ngày 17/03/2026 đến hết ngày 28/02/2027. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm; Lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

5.20. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.209.168.554)	63.429.661.826
Lãi trong năm trước	-	-	-	810.539.604	810.539.604
Số dư tại 01/01/2026	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(102.398.628.950)	64.240.201.430
Lãi trong kỳ này	-	-	-	498.259.417	498.259.417
Số dư tại 30/6/2026	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(101.900.369.533)	64.738.460.847

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	107.901.000.000	107.901.000.000
Cộng	170.000.000.000	170.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	170.000.000.000	170.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	170.000.000.000	170.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20. Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.000.000	17.000.000
Cổ phiếu phổ thông	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
Cổ phiếu phổ thông	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.695.200	16.695.200
Cổ phiếu phổ thông	16.695.200	16.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2026:

TT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Nhà cửa vật kiến trúc	Bất động sản đầu tư	32.490.042.310	5.512.393.677	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Khoản vay ngắn hạn và trung hạn	Tháng 01/2029
2	Thiết bị tòa nhà	Bất động sản đầu tư	34.665.004.549	595.329.048	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Khoản vay ngắn hạn và trung hạn	Tháng 01/2029

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	65.412.455.859	42.909.851.029
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.416.735.359	22.338.485.917
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	15.508.544.008	10.078.602.953
Cộng	101.337.735.226	75.326.939.899

Trong đó:

*Doanh thu từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

68.346.993.125 30.109.231.469

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	71.259.633.734	47.446.810.527
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.370.963.334	10.112.629.275
Giá vốn bán hạ tầng, khu đô thị và hoạt động khác	15.740.455.912	8.787.655.371
Cộng	100.371.052.980	66.347.095.173

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.707.106	436.732.743
Cộng	13.707.106	436.732.743

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	2.685.495.342	3.929.084.409
Cộng	2.685.495.342	3.929.084.409

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.559.840.217	4.319.697.619
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.200.931	19.153.515
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.930.107	9.675.634
Thuế phí và lệ phí	43.978.769	59.998.632
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(1.297.679.051)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.079.613.778	101.632.455
Các khoản chi phí quản lý khác	1.186.301.362	600.588.724
Cộng	5.583.186.113	5.110.746.579

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	7.611.063.636	-
Khấu trừ bảo lãnh công trình	314.291.609	90.573.019
Thu nhập khác	10.000.000	163.188.628
Cộng	7.935.355.245	253.761.647
Chi phí khác		
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế và BHXH	138.477.794	27.281.027
Chi phí kiểm định	-	240.000.000
Chi phí khác	10.325.931	315.556
Cộng	148.803.725	267.596.583
Lợi nhuận khác	7.786.551.520	(13.834.936)

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.625.295.232	15.957.216.230
Chi phí nhân công	6.531.030.680	7.262.793.087
Chi phí khấu hao tài sản cố định	284.992.701	296.358.487
Chi phí dự phòng	(1.297.679.051)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.766.345.753	30.831.273.157
Chi phí khác bằng tiền	3.573.964.790	4.065.859.611
Cộng	106.483.950.105	58.413.500.572

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	498.259.417	362.911.545
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	498.259.417	362.911.545
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	16.695.200	16.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	30	22

(*) Tại ngày 30/6/2026, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan:

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

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

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	1.369.460.000	1.193.581.291

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ông Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT	480.000.000	479.859.856
Ông Trần Thạch Tân	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	-	22.500.000
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT	-	150.380.000
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	245.280.000	242.420.984
Ông Nguyễn Văn Oánh	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	240.000.000	119.588.000
Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban Kiểm soát	125.000.000	75.215.000
Ông Nguyễn Tiến Tới	Thành viên BKS	171.400.000	-
Bà Nguyễn Như Quyên	Người công bố thông tin	107.780.000	103.617.451
Cộng		1.369.460.000	1.193.581.291

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
Bán hàng			68.346.993.125	30.109.231.469
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	57.040.578.469	27.941.030.725
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	11.306.414.656	2.168.200.744
Mua hàng			93.217.130	460.390
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	93.217.130	-
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	-	460.390

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng			77.646.447.997	81.120.769.983
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	74.341.340.508	80.349.698.399
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	3.305.107.489	771.071.584
Phải trả người bán			1.598.742.455	1.498.067.955
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	1.598.742.455	1.498.067.955
Người mua trả tiền trước			88.281.784.453	93.392.541.779
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	50.682.668.894	22.593.859.060
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	37.599.115.559	70.798.682.719
Phải trả khác			6.250.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Tạm ứng hợp đồng	6.250.000.000	-

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ và khác	Cộng
DOANH THU				
Doanh thu thuần	65.412.455.859	-	35.925.279.367	101.337.735.226
Giá vốn	71.259.633.734	-	29.111.419.246	100.371.052.980
Lợi nhuận gộp	(5.847.177.875)	-	6.813.860.121	966.682.246
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(5.847.177.875)	-	6.813.860.121	966.682.246
Doanh thu hoạt động tài chính				13.707.106
Chi phí tài chính				(2.685.495.342)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(5.583.186.113)
Lợi nhuận khác				7.786.551.520
Thuế thu nhập doanh nghiệp				-
Lợi nhuận trong kỳ				498.259.417

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ và khác	Cộng
DOANH THU				
Doanh thu	42.909.851.029	-	32.417.088.870	75.326.939.899
Giá vốn	47.446.810.527	-	18.900.284.646	66.347.095.173
Lợi nhuận gộp	(4.536.959.498)	-	13.516.804.224	8.979.844.726
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(4.536.959.498)	-	13.516.804.224	8.979.844.726
Doanh thu hoạt động tài chính				436.732.743
Chi phí tài chính				(3.929.084.409)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(5.110.746.579)
Lợi nhuận khác				(13.834.936)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				-
Lợi nhuận trong kỳ				362.911.545

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ và khác	Cộng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	280.036.124.132	246.602.260.434	81.580.567.411	608.218.951.977
Tài sản không thể phân bổ				119.245.736.760
Tổng tài sản				727.464.688.737
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	284.386.254.879	238.305.293.293	13.752.697.928	536.444.246.100
Nợ phải trả không thể phân bổ				126.281.981.790
Tổng nợ phải trả				662.726.227.890

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 01/01/2026

Đơn vị tính: VND

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin khác

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 05/2026/VC9/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/4/2026 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư: Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 180.000.000 cổ phiếu tương ứng giá trị phát hành theo mệnh giá là 1.800.000.000.000 VND; Giá chào bán: 10.000 VND/ cổ phiếu; Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước; Danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị 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 Đại hội đồng cổ đông thông qua; Số lượng nhà đầu tư chào bán dự kiến: không vượt quá 30 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; Thời gian chào bán: Dự kiến trong năm 2026; Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Đầu tư Dự án Khu đô thị Chỉ Đông (Thời gian dự kiến thực hiện: năm 2026 - 2027). Tại thời điểm báo cáo, Công ty đang thực hiện tìm kiếm và chào bán cổ phiếu cho các nhà đầu tư theo tiêu chí đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty như sau:

Khoản mục	MS	Số dư tại 31/12/2025 (Đã trình bày)	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại)	Chênh lệch
		VND	VND	
Tài sản ngắn hạn	100	501.598.727.827	501.598.727.827	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	400.000.000	400.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	400.000.000	2.238.019.202	(1.838.019.202)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(1.838.019.202)	1.838.019.202
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	299.106.582.388	299.106.582.388	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.569.615.028	-	1.569.615.028
Phải thu ngắn hạn khác	135	51.526.580.848	51.258.176.674	268.404.174
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(28.700.729.805)	(26.862.710.603)	(1.838.019.202)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280	710.591.021.738	710.591.021.738	-
Nợ ngắn hạn	310	488.726.292.153	488.726.292.153	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	6.426.000	(6.426.000)
Phải trả ngắn hạn khác	320	20.408.606.946	20.402.180.946	6.426.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	710.591.021.738	710.591.021.738	-

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.4 Thông tin so sánh (Tiếp theo)

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

