

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 30



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty cổ phần Xây lắp điện 3.9, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp điện 3.9 theo Quyết định số 160/2004/QĐ-BCN ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ Công nghiệp. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2006, Công ty cổ phần Xây lắp điện 3.9 được đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 08 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp.

Vốn điều lệ: 125.236.130.000 VND
(Một trăm hai mươi lăm tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi nghìn đồng)

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND
Tổng số cổ phần: 12.523.613 cổ phần
Mã chứng khoán: VE9
Sàn giao dịch: UPCoM

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại : (0258) 3525 404
- Fax : (0258) 3522 394

Trong kỳ, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

2. Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Phạm Việt Hùng	Chủ tịch	25/07/2025
Ông Vũ Văn Hải	Thành viên/ Giám đốc	25/07/2025
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên	25/07/2025

Ủy ban kiểm toán

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thanh Tú	Trưởng ban	25/07/2025
Ông Lê Đức Trung	Thành viên	28/07/2022

Ban Giám đốc và kế toán trưởng

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Vũ Văn Hải	Giám đốc	07/07/2026	-
Ông Đỗ Thanh Khiết	Giám đốc	02/06/2025	07/07/2026
Ông Đỗ Quốc Mỹ	Kế toán trưởng	07/07/2026	-
Bà Viên Ngọc Loan	Kế toán trưởng	29/03/2024	07/07/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Vũ Văn Hải	Giám đốc	07/07/2026	-
Ông Đỗ Thanh Khiết	Giám đốc	02/06/2025	07/07/2026

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tình hình tài chính vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

4. Các sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Quyết định số 077/2026/QĐ-HĐQT ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng quản trị và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 08 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp, ông Vũ Văn Hải được bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chức vụ Giám đốc, thay thế ông Đỗ Thanh Khiết kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2026.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- 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 liên tục; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

7. Công bố các Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Giám đốc công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



VŨ VĂN HẢI

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Số: 192/2026/BCSX-HCM.00561

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Quý cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (gọi tắt là "Công ty"), được lập tại ngày 14 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 đơn vị 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, và 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 cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



NGUYỄN NGỌC THÙY DUNG
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2782-2024-009-1
Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

BUI NHẬT HUY
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5545-2026-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

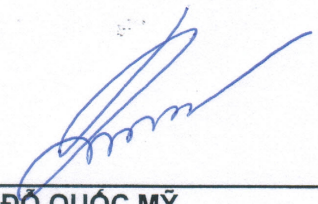
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.058.946.585	14.548.093.029
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.319.045.381	5.816.114.263
Tiền	111		5.319.045.381	5.816.114.263
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		730.000.000	730.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	730.000.000	730.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.390.266.266	757.266.266
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	32.277.425.370	32.205.425.370
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	3.015.215.425	454.215.425
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	2.163.805.571	2.163.805.571
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(34.066.180.100)	(34.066.180.100)
Hàng tồn kho	140	5.7	4.080.351.796	6.482.068.837
Hàng tồn kho	141		16.708.558.224	19.110.275.265
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(12.628.206.428)	(12.628.206.428)
Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	160		539.283.142	762.643.663
Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.14	490.495.775	713.856.296
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	48.787.367	48.787.367
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.345.603.352	2.384.660.644
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		1.308.503.949	1.331.511.537
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	287.594.858	310.602.446
Nguyên giá	222		4.970.907.745	4.970.907.745
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.683.312.887)	(4.660.305.299)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.020.909.091	1.020.909.091
Nguyên giá	228		1.075.909.091	1.075.909.091
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(55.000.000)	(55.000.000)
Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	250		1.005.000.000	1.005.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.10	1.005.000.000	1.005.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
Tài sản dài hạn khác	270		32.099.403	48.149.107
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	32.099.403	48.149.107
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		16.404.549.937	16.932.753.673

TH.H
HNH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.920.497.791	4.834.031.435
Nợ ngắn hạn	310		4.702.447.791	4.615.981.435
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	1.962.891.607	1.895.891.607
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	284.629.631	284.629.631
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	280.353.974	273.353.974
Phải trả người lao động	315		79.535.512	47.455.512
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	200.000.000	200.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16.1	1.210.317.123	1.137.230.767
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.17	684.719.944	777.419.944
Nợ dài hạn	330		218.050.000	218.050.000
Phải trả dài hạn khác	338	5.16.2	218.050.000	218.050.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	11.484.052.146	12.098.722.238
Vốn góp của chủ sở hữu	411		125.236.130.000	125.236.130.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		125.236.130.000	125.236.130.000
Thặng dư vốn	412		270.000.000	270.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		579.050.700	579.050.700
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(669.000.000)	(669.000.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		3.381.829.310	3.381.829.310
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.138.859.449	1.138.859.449
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(118.452.817.313)	(117.838.147.221)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(117.838.147.221)	(120.664.718.529)
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(614.670.092)	2.826.571.308
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.404.549.937	16.932.753.673


ĐỖ QUỐC MỸ
 Người lập biểu


ĐỖ QUỐC MỸ
 Kế toán trưởng




VŨ VĂN HẢI
 Người đại diện theo pháp luật
 Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

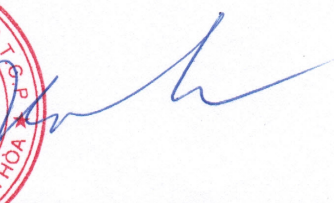
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.383.083.637	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.383.083.637	-
Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.463.754.078	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(80.670.441)	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	2.825.971	2.587.400
Chi phí tài chính	23		-	1.506.849
Trong đó: chi phí đi vay	24		-	1.506.849
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	536.825.622	540.670.136
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(614.670.092)	(539.589.585)
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32		-	189.446
Lợi nhuận khác	40		-	(189.446)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(614.670.092)	(539.779.031)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.14	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(614.670.092)	(539.779.031)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.5	(51)	(45)


ĐỖ QUỐC MỸ
 Người lập biểu


ĐỖ QUỐC MỸ
 Kế toán trưởng



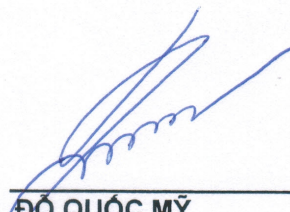

VŨ VĂN HẢI
 Người đại diện theo pháp luật
 Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

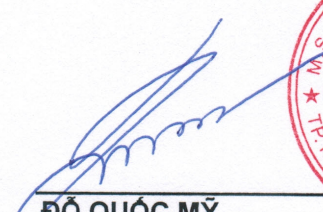
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		(614.670.092)	(539.779.031)
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.7	23.007.588	23.007.588
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	6.3	(2.825.971)	(2.587.400)
Chi phí đi vay	06	6.2	-	1.506.849
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(594.488.475)	(517.851.994)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.409.639.479)	1.721.482.035
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		2.401.717.041	(18.610.200)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		179.166.356	5.069.711.417
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		16.049.704	(42.727.500)
Chi phí đi vay đã trả	14		-	(4.178.082)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(92.700.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(499.894.853)	6.207.825.676
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.825.971	2.587.400
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.825.971	2.587.400
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(500.000.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(497.068.882)	5.710.413.076
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	5.1	5.816.114.263	9.110.310
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	5.1	5.319.045.381	5.719.523.386


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập biểu


ĐỖ QUỐC MỸ
Kế toán trưởng




VŨ VĂN HẢI
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 08 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp.

Vốn điều lệ: 125.236.130.000 VND
(Một trăm hai mươi lăm tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi nghìn đồng)
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND
Tổng số cổ phần: 12.523.613 cổ phần
Mã chứng khoán: VE9
Sàn giao dịch: UPCoM

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ; và
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong kỳ, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty hoạt động sản xuất chính trong lĩnh vực xây dựng. Do đó, Công ty không xác định được chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "01/01/2026" và cột "Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 04 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 05 người).

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

2.1 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 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) và theo nguyên tắc giá gốc.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 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:

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Chi phí sửa chữa và chi phí công cụ, dụng cụ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định hữu hình khi hoàn thành, bàn giao tài sản cố định đưa vào sử dụng được phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	06 – 07
Phương tiện vận tải	05 – 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	06

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Quyền sử dụng đất của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không tính khấu hao.

Phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 02-03 năm.

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

4.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc được ước tính hợp lý nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để ghi nhận chính thức, bao gồm: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng chưa có hóa đơn; các khoản trích trước chi phí sản xuất kinh doanh như lương nghỉ phép, chi phí bảo hành và các khoản trích trước khác theo quy định.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành từ các nguồn:

- Bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu theo cơ chế tài chính hoặc quyết định của cấp có thẩm quyền;
- Chênh lệch giữa giá phí để thực hiện giao dịch sáp nhập với giá trị ghi sổ của tài sản thuần trên Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp bị sáp nhập khi giao dịch sáp nhập được thực hiện giữa các bên dưới sự kiểm soát chung. Khoản chênh lệch này được kết chuyển dần vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong thời gian không quá 10 năm theo phương pháp đường thẳng;
- Chênh lệch do đánh giá lại tài sản được phép ghi tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu theo quy định.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, toàn bộ số tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, giá trị thực tế cổ phiếu mua lại được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính bằng cách ghi số âm để ghi giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu. Trường hợp mua lại với mục đích hủy bỏ ngay lập tức, giá trị được ghi giảm trực tiếp vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn. Khi tái phát hành, trị giá vốn cổ phiếu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá vốn bình quân được ghi vào thặng dư vốn.

4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng, với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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

- 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 lập Báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

- 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.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.13 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

4.15 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.16 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

4.17 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được đo lường theo giá gốc phân bổ sử dụng phương pháp lãi suất thực tế, hoặc theo giá trị hợp lý tùy theo phân loại của từng tài sản tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính thông thường được đo lường theo giá gốc phân bổ sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.18 Bên liên quan

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

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

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Đối tượng	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Chí Linh	Cổ đông lớn
Công ty cổ phần Công nghệ cao LiOA	Bên liên quan của ông Nguyễn Chí Linh
Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND		
• Ngân hàng TMCP Quân Đội	5.090.384.585	5.779.193.499
• Các ngân hàng khác	228.660.796	36.920.764
	5.319.045.381	5.816.114.263

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng						
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nha Trang	730.000.000	730.000.000	-	730.000.000	730.000.000	-
	730.000.000	730.000.000	-	730.000.000	730.000.000	-

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nha Trang, số tiền 730.000.000 VND, lãi suất 5,40%/năm.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty cổ phần Du lịch xanh Nha Trang	30.042.488.386	(30.042.488.386)	30.042.488.386	(30.042.488.386)
Các khách hàng khác	2.234.936.984	(2.160.620.205)	2.162.936.984	(2.160.620.205)
	32.277.425.370	(32.203.108.591)	32.205.425.370	(32.203.108.591)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho các nhà cung cấp khác		
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Thăng Long	2.600.000.000	-
Công ty TNHH Tiến Đạt Cần Thơ	100.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Bá Thường	90.000.000	90.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn truyền thông Phương Đông	48.000.000	48.000.000
Các nhà cung cấp khác	177.215.425	216.215.425
	3.015.215.425	454.215.425

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm ứng cho nhân viên	1.136.358.538	(520.409.051)	1.136.358.538	(520.409.051)
Phải thu ngắn hạn khác	1.027.447.033	(1.027.447.033)	1.027.447.033	(1.027.447.033)
	2.163.805.571	(1.547.856.084)	2.163.805.571	(1.547.856.084)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	30/06/2026 Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	01/01/2026 Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
• Ông Ngô Thanh Long	Trên 3 năm	1.424.000.000	(1.424.000.000)	Trên 3 năm	1.424.000.000	(1.424.000.000)
• Công ty cổ phần Du lịch xanh Nha Trang	Trên 3 năm	30.042.488.386	(30.042.488.386)	Trên 3 năm	30.042.488.386	(30.042.488.386)
• Các khách hàng khác	2 – 3 năm	738.036.984	(736.620.205)	2 – 3 năm	738.036.984	(736.620.205)
Trả trước cho người bán						
• Ông Nguyễn Bá Thưởng	Trên 3 năm	90.000.000	(90.000.000)	Trên 3 năm	90.000.000	(90.000.000)
• Các nhà cung cấp khác	Trên 3 năm	225.215.425	(225.215.425)	Trên 3 năm	225.215.425	(225.215.425)
Phải thu ngắn hạn khác						
• Các đối tượng khác	Trên 3 năm	1.547.856.084	(1.547.856.084)	Trên 3 năm	1.547.856.084	(1.547.856.084)
		34.067.596.879	(34.066.180.100)		34.067.596.879	(34.066.180.100)

Tình hình biến động dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Số dư đầu kỳ	34.066.180.100	36.360.376.726
Dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	34.066.180.100	36.360.376.726

5.7 Hàng tồn kho

	Giá gốc VND	30/06/2026 Dự phòng VND	Giá gốc VND	01/01/2026 Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	319.778.422	-	2.721.495.463	-
Công cụ, dụng cụ	59.152.909	-	59.152.909	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	16.329.626.893	(12.628.206.428)	16.329.626.893	(12.628.206.428)
	16.708.558.224	(12.628.206.428)	19.110.275.265	(12.628.206.428)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Số dư đầu kỳ	12.628.206.428	12.628.206.428
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	12.628.206.428	12.628.206.428

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

5.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	1.150.379.411	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.970.907.745
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	1.150.379.411	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.970.907.745
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2026	839.776.965	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.660.305.299
Khấu hao trong kỳ	23.007.588	-	-	-	23.007.588
Tại ngày 30/06/2026	862.784.553	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	4.683.312.887
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	310.602.446	-	-	-	310.602.446
Tại ngày 30/06/2026	287.594.858	-	-	-	287.594.858

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2026	-	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	3.820.528.334
Tại ngày 30/06/2026	-	440.525.150	3.336.265.305	43.737.879	3.820.528.334

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các tài sản hữu hình có giá trị còn lại chiếm từ 10% trở lên trên tổng giá trị còn lại bao gồm:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Văn phòng làm việc tại số 22 – 24 đường số 52, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh	1.150.379.411	862.784.553	287.594.858

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

5.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	1.020.909.091	55.000.000	1.075.909.091
Mua trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	1.020.909.091	55.000.000	1.075.909.091
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	-	55.000.000	55.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	-	55.000.000	55.000.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	1.020.909.091	-	1.020.909.091
Tại ngày 30/06/2026	1.020.909.091	-	1.020.909.091

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2026	-	55.000.000	55.000.000
Tại ngày 30/06/2026	-	55.000.000	55.000.000

(*) Quyền sử dụng đất của Công ty tại số 22 – 24 đường số 52, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 1.020.909.091 VND. Thời gian sử dụng lâu dài.

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí mua đất (*)	1.005.000.000	1.005.000.000
	1.005.000.000	1.005.000.000

(*) Chi phí mua lô đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 02, Xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6640 ngày 21 tháng 3 năm 2011. Hiện tại, Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.11 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sửa chữa	21.363.748	32.045.624
Chi phí công cụ, dụng cụ	10.735.655	16.103.483
	32.099.403	48.149.107

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam	444.046.331	444.046.331
TNNH – Công ty Thí nghiệm Điện miền Nam	1.518.845.276	1.451.845.276
Các nhà cung cấp khác	<u>1.962.891.607</u>	<u>1.895.891.607</u>

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	284.629.631	284.629.631
	<u>284.629.631</u>	<u>284.629.631</u>

5.14 Thuế

Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	<u>490.495.775</u>	<u>713.856.296</u>

Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Thuế, các khoản phải thu Nhà nước và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT	48.787.358	-	-	-	48.787.358	-
Thuế TNDN	9	-	-	-	9	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	18.716.047	10.850.000	(3.850.000)	-	25.716.047
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	254.637.927	-	-	-	254.637.927
	<u>48.787.367</u>	<u>273.353.974</u>	<u>10.850.000</u>	<u>(3.850.000)</u>	<u>48.787.367</u>	<u>280.353.974</u>

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ được ước tính như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(614.670.092)	(539.779.031)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Chi phí không được trừ	2.825.971	162.705
Thu nhập tính thuế	<u>(611.844.121)</u>	<u>(539.616.326)</u>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>-</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Theo đó, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Giá vốn công trình tạm tính	200.000.000	200.000.000
	200.000.000	200.000.000

5.16 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Phải trả công trình	580.214.540	580.214.540
Phải trả tạm ứng nhân viên	576.112.979	502.366.113
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	53.989.604	54.650.114
	1.210.317.123	1.137.230.767

5.16.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Tổng Công ty cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam – thu hộ	204.750.000	204.750.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.300.000	13.300.000
	218.050.000	218.050.000

5.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2026 VND	Trích lập quỹ từ lợi nhuận VND	Chi quỹ trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	777.419.944	-	(92.700.000)	684.719.944
	777.419.944	-	(92.700.000)	684.719.944

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

5.18 Vốn chủ sở hữu

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH		Thặng dư vốn		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Tại ngày 01/01/2025	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(120.664.718.529)		9.272.150.930	
Lỗi 6 tháng đầu năm	-		-		-		-		-		-		(539.779.031)		(539.779.031)	
Tại ngày 30/06/2025	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(121.204.497.560)		8.732.371.899	
Lỗi 6 tháng cuối năm	-		-		-		-		-		-		3.366.350.339		3.366.350.339	
Tại ngày 31/12/2025	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(117.838.147.221)		12.098.722.238	
Tại ngày 01/01/2026	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(117.838.147.221)		12.098.722.238	
Lỗi 6 tháng đầu năm	-		-		-		-		-		-		(614.670.092)		(614.670.092)	
Tại ngày 30/06/2026	125.236.130.000		270.000.000		579.050.700		(669.000.000)		3.381.829.310		1.138.859.449		(118.452.817.313)		11.484.052.146	

5.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 08 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp:

Vốn điều lệ: 125.236.130.000 VND.
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND.
Tổng số cổ phần: 12.523.613 cổ phần.
Mã chứng khoán: VE9.
Sàn giao dịch: UPCoM.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu (tiếp theo)

Chi tiết vốn thực góp của Công ty đến ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ %
Bà Vũ Thị Thu Trang	1.633.832	16.338.320.000	13,05
Ông Nguyễn Chí Linh	713.200	7.132.000.000	5,69
Các cổ đông khác	9.676.581	96.765.810.000	77,27
Cổ phiếu quỹ	500.000	5.000.000.000	3,99
	12.523.613	125.236.130.000	100,00

5.18.3 Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.523.613	12.523.613
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.523.613	12.523.613
- Cổ phiếu phổ thông	12.523.613	12.523.613
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	500.000	500.000
- Cổ phiếu phổ thông	500.000	500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.023.613	12.023.613
- Cổ phiếu phổ thông	12.023.613	12.023.613
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	66.666.667	-
Doanh thu bán nguyên liệu, vật liệu	2.316.416.970	-
	2.383.083.637	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	62.037.037	-
Giá vốn nguyên liệu, vật liệu đã bán	2.401.717.041	-
	2.463.754.078	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.825.971	2.587.400
	2.825.971	2.587.400

6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên	350.234.822	352.650.000
Các chi phí khác	186.590.800	188.020.136
	536.825.622	540.670.136

6.5 Lãi trên cổ phiếu

6.5.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lợi nhuận thuần trong kỳ phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	(614.670.092)	(539.779.031)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(614.670.092)	(539.779.031)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	12.023.613	12.023.613
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(51)	(45)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	12.023.613	12.023.613
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.023.613	12.023.613

6.5.2 Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

6.6 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Giá mua nguyên liệu, vật liệu đã bán	2.401.717.041	-
Chi phí nhân công	350.234.822	352.650.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.007.588	23.007.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.366.031	61.695.940
Chi phí khác	107.254.218	103.316.608
	3.000.579.700	540.670.136

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Phải trả người bán	1.962.891.607	-	1.962.891.607
Phải trả khác và chi phí phải trả	780.214.540	218.050.000	998.264.540
	2.743.106.147	218.050.000	2.961.156.147
Ngày 01 tháng 01 năm 2026			
Phải trả người bán	1.895.891.607	-	1.895.891.607
Phải trả khác và chi phí phải trả	780.214.540	218.050.000	998.264.540
	2.676.106.147	218.050.000	2.894.156.147

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Công ty nắm giữ tài sản bảo đảm của các bên khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 13.300.000 VND và tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 13.300.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9
Tầng trệt C4-C5 Chung cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.319.045.381	5.816.114.263	5.319.045.381	5.816.114.263
Phải thu khách hàng	74.316.779	2.316.779	74.316.779	2.316.779
Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
Tổng cộng	5.393.362.160	5.818.431.042	5.393.362.160	5.818.431.042
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	1.962.891.607	1.895.891.607	1.962.891.607	1.895.891.607
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	998.264.540	998.264.540	998.264.540	998.264.540
Tổng cộng	2.961.156.147	2.894.156.147	2.961.156.147	2.894.156.147

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2026, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là lĩnh vực xây dựng và trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch chủ yếu và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Trong kỳ, Công ty không có giao dịch và số dư với các bên liên quan khác.

9.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu căn cứ theo Báo cáo kiểm toán số 184/2026/BCKT-HCM.0056 ngày 28 tháng 3 năm 2026 do Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam phát hành, trình bày lại số dư đầu kỳ các chỉ tiêu ghi nhận sau:

Báo cáo tình hình tài chính

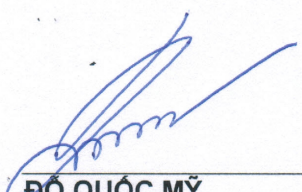
	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh tại ngày 31/12/2025 VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh tại ngày 01/01/2026 VND	Ghi chú
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	48.149.107	(48.149.107)	-	(i)
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	-	48.149.107	48.149.107	(i)

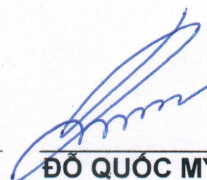
(i) Phân loại lại chi phí chờ phân bổ ngắn hạn sang dài hạn

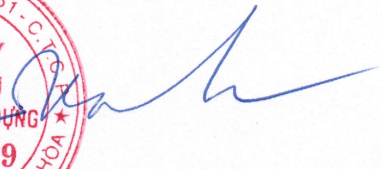
9.3 Các sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kết toán

Theo Quyết định số 077/2026/QĐ-HĐQT ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng quản trị và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200580651 đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 08 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp, ông Vũ Văn Hải được bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chức vụ Giám đốc, thay thế ông Đỗ Thanh Khiết kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2026.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.


ĐỖ QUỐC MỸ
Người lập


ĐỖ QUỐC MỸ
Kế toán trưởng


VŨ VĂN HẢI
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

