

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VINACONEX 39**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 159 /VN39/CBTT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Thực hiện quy định tại điều 10 Thông tư số 96/2020/TT- BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinaconex 39
- Mã chứng khoán: PVV
- Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà CT2A, KĐT mới Cổ Nhuế, phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 3 787 5938 Fax: (024) 3 787 5937
- Email: Website: www.pvv.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố:
- BCTC đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

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

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

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

☒ Có

☐ Không

Các văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☒ Không

Các văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Các văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☒ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Các văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://pvv.com.vn/index.php/bao-cai-tai-chinh/>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;
- Văn bản giải trình "cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận" của kiểm toán trên báo cáo tài chính năm 2025;
- Văn bản giải trình LNST trong kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% so với cùng kỳ năm trước đồng và LNST chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tiến Dũng

Số: 160 /VN39/CBTT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

V/v: Giải trình LNST trong kỳ báo cáo có thay đổi
từ 10% so với cùng kỳ năm trước và LNST chuyển
từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi.

Kính gửi: - Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được lập, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 xin giải trình về việc Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo thay đổi từ 10% so với cùng kỳ năm trước và Lợi nhuận sau thuế chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi như sau:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	18.382.993.538	14.148.701.000	4.234.292.531	29,9%
Lợi nhuận sau thuế	104.120.272.882	-32.085.671.650	136.205.994.532	424,5%

2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	18.382.993.538	14.148.701.000	4.234.292.531	29,9%
Lợi nhuận sau thuế	99.414.372.267	-32.612.257.008	132.026.629.275	404,8%

Các biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên BCTC năm 2025 của công ty mẹ và BCTC hợp nhất so với cùng kỳ năm trước do nguyên nhân chủ yếu sau:

❖ Báo cáo tài chính công ty mẹ:

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty tăng 136.205.994.532 đồng so với cùng kỳ, tương ứng mức tăng 424,5%, đồng thời chuyển biến từ trạng thái lỗ sang có lãi.

Nguyên nhân chủ yếu của sự biến động này là do trong năm 2025, Công ty ghi nhận khoản thu nhập khác với giá trị 423.014.129.415 đồng. Khoản thu nhập này phát sinh từ việc Công ty thực hiện bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng nhằm cản trừ nghĩa vụ nợ với ngân hàng theo các thỏa thuận đã ký kết.

❖ Báo cáo tài chính hợp nhất:

Nguyên nhân biến động về Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm trước chính là những nguyên nhân đã giải trình như Báo cáo tài chính công ty mẹ ở trên.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Vinaconex 39, kính trình Ủy Ban chứng khoán nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội xem xét.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC 


Nguyễn Tiến Dũng

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VINACONEX 39**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 161/VN- PVC/CBTT

V/v: Giải trình “cơ sở của việc từ chối đưa ra kết
luận” của kiểm toán trên báo cáo tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 xin trân trọng báo cáo và giải trình các ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán liên quan đến Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán như sau:

1. Đối với các khoản phải thu và trả trước kéo dài trên 3 năm

Các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán trên 3 năm chủ yếu phát sinh từ các công trình chậm quyết toán do vướng mắc pháp lý và khó khăn tài chính của đối tác. Công ty đang tích cực đối chiếu, hoàn thiện hồ sơ quyết toán, thu hồi công nợ và sẽ thực hiện trích lập dự phòng theo quy định nếu cần thiết.

2. Đối với khoản đầu tư ủy thác tại Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ

Khoản đầu tư ủy thác (gốc và lãi) đã quá hạn do đối tác gặp khó khăn về dòng tiền và chưa bố trí được nguồn để thanh toán theo cam kết.

Công ty đang làm việc để thu hồi, đồng thời xem xét các biện pháp pháp lý và sẽ đánh giá, trích lập dự phòng theo quy định.

3. Đối với giá trị sản xuất kinh doanh dở dang (hàng tồn kho)

Một số công trình tạm dừng hoặc chờ quyết toán đã kéo dài nhiều năm. Công ty đang phối hợp với chủ đầu tư/Tổng thầu để xác định giá trị nghiệm thu, quyết toán và sẽ đánh giá lại giá trị thuần có thể thực hiện được để phản ánh phù hợp trên báo cáo tài chính.

4. Đối với khoản thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp dự án Đồng Phát Phan Trọng Tuệ

Khoản lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư Đồng Phát Phan Trọng Tuệ theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng số 2612/2025/HĐNTCN/PVCOMBANK-ĐP-VC39 ngày 26/12/2025. Công ty đang tích cực phối hợp với bên nhận chuyển nhượng vốn nộp các hồ sơ cần thiết ra các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin chuyển tên liên danh chủ đầu tư của dự án.

5. Đối với nghĩa vụ thuế TNDN liên quan giao dịch liên kết

Trong quá trình xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, Công ty đã xem xét các giao dịch với các bên có quan hệ liên kết phát sinh các năm trước. Việc xác định chi phí lãi vay được trừ theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP của Chính phủ đòi hỏi việc đánh giá các yếu tố liên quan và có thể chịu ảnh hưởng bởi cách hiểu và áp dụng của cơ quan thuế trong từng thời kỳ. Trên cơ sở các hồ sơ và thông tin hiện có, công ty đã thực hiện ghi nhận nghĩa vụ thuế TNDN với số tiền khoảng 4,29 tỷ đồng trong báo cáo tài chính năm 2025. Công ty tin rằng việc xác định nghĩa vụ thuế đã được thực hiện trên cơ sở phù hợp với hồ sơ, tài liệu hiện có và sẽ tiếp tục theo dõi, cập nhật và hạch toán bổ sung phần thuế TNDN (nếu có) khi có kết luận chính thức từ cơ quan thuế.

6. Đối với khả năng hoạt động liên tục

Công ty phát sinh lỗ lũy kế, âm vốn chủ sở hữu và áp lực thanh toán nợ. Để khắc phục, Công ty đang triển khai các giải pháp: tái cấu trúc nợ, thu hồi công nợ, đẩy nhanh quyết toán công trình, xử lý các khoản đầu tư kém hiệu quả và tìm kiếm nguồn vốn bổ sung.

7. Cam kết của Công ty

Công ty cam kết sẽ tiếp tục khắc phục các tồn tại theo ý kiến kiểm toán, minh bạch thông tin và tuân thủ quy định pháp luật.

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tiến Dũng