

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VINACONEX 39**

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

Số: 262 /VN39/CBTT

Hà Nội, ngày 19 tháng 8 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 tình hình tài chính (BCTC) giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét 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:

- Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét

☒ 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 /08/2026 tại đường dẫn: <http://pvv.com.vn/index.php/bao-cao-tai-chinh/>

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét;
- Văn bản giải trình "cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận" của kiểm toán trên báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2026;
- Văn bản Giải trình LNST TNDN tại BCKQKD 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi từ 10% so với BCKQKD 6 tháng đầu năm 2025 và giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VINACONEX 39**

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2026

Số: 264/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 giữa niên độ năm 2026

**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 giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét 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.



Nguyễn Tiến Dũng

Số: 263 /VN39/CBTT

Hà Nội, ngày 19 tháng 08 năm 2026

V/v: Giải trình LNST TNDN tại BCKQKD 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi từ 10% so với BCKQKD 6 tháng đầu năm 2025 và giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ

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

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 tình hình tài chính quý II/2026 đã được lập, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 xin giải trình về việc Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ như sau:

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

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	9.416.643.144	8.315.493.307	1.101.149,837	13,24%
Lợi nhuận sau thuế	(360.338.652)	(79.794.752.659)	79.434.752.659	-99,55%

2- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	9.416.643.144	8.315.493.307	1.101.149,837	13,24%
Lợi nhuận sau thuế	(1.135.293.506)	(82.497.820.940)	81.362.527.434	-98,62%

- ❖ Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ 6 tháng đầu năm 2026 giảm lỗ hơn so với 6 tháng đầu năm 2025 là: 79.434.752.659 đồng, tương ứng giảm 99,55%, nguyên nhân chủ yếu là do:

- **Chi phí tài chính giảm:** Trên báo cáo Công ty mẹ giảm 17.822.608.183 đồng (tương đương giảm 97,37%), phần chi phí tài chính giảm này do:
 - + Cuối năm 2025 Công ty đã trả hết toàn bộ nợ gốc vay đối với Ngân hàng TMCP Đại Chúng - PVcomBank và Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương, đồng thời được dừng tính lãi đối với khoản vay của Ông Nguyễn Bảo Trung (khoản nợ mua lại của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam -VIB). Vì vậy, 6 tháng đầu năm 2026 không còn phát sinh khoản lãi vay từ các khoản vay trên. Do đó, chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo Công ty mẹ giảm 11.996.089.453 đồng (tương ứng giảm 96,76%).
 - + Trên Báo cáo Công ty mẹ, chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, tổn thất đầu tư vào công ty con và các chi phí tài chính khác giảm 5.826.518.730 đồng.
- **Thu nhập khác tăng:** do trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận khoản lãi từ thanh lý tài sản cố định 954.889.512 đồng
- **Chi phí khác giảm:** Trên Báo cáo Công ty mẹ giảm 59.951.576.580 đồng, do:
 - Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đã ghi nhận 58.416.032.900 đồng chi phí án phí và bồi thường thiệt hại theo Bản án phúc thẩm số 08/2025/KDTM-PT ngày

26/06/2025 của TAND tỉnh Hải Dương vào chi phí khác; 6 tháng đầu năm 2026 không phát sinh khoản chi phí này.

- ❖ Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 giảm lỗ 81.362.527.434 đồng tương đương giảm 98,62% so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân như đã giải trình đối với báo cáo công ty mẹ ở trên và do trong 6 tháng đầu năm 2025, trên báo cáo hợp nhất Công ty đã kết chuyển 6.562.991.157 đồng chi phí dở dang của các công trình đã hết doanh thu sang chi phí khác; 6 tháng đầu năm 2026 không phát sinh khoản chi phí này.
- ❖ Trong 6 tháng đầu năm 2026, lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị âm nguyên nhân chính là do chi phí quản lý doanh nghiệp lớn cụ thể Chi phí quản lý doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 là 2.928.446.526, đồng bằng 31,10% so với Doanh thu thuần, bằng 152,69% so với Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trên báo cáo công ty mẹ và bằng 147,54% % so với Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trên báo cáo hợp nhất. Do đó, lợi nhuận trong kỳ bị ảnh hưởng và ghi nhận lỗ.

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