



CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

To:

- *State Securities Commission of Vietnam;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Victory Group/ *Victory Group Joint Stock Company.*

- Mã chứng khoán/ *Stock symbol*: PTL

- Địa chỉ/ *Address*: 12 Tân Trào, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh/12 Tan Trao, Tan My Ward, Ho Chi Minh City.

- Điện thoại: 028 54161020

Fax: 028 54161021.

2. Nội dung công bố thông tin/ *Contents of disclosure*:

Báo cáo thường niên năm 2025/ *Annual Report 2025*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/4/2026 tại đường dẫn <https://victorygroup.vn/quan-he-co-dong.php?p=home&arg=quan-he-co-dong/> *This information was published on the company's website on Apr 20, 2026 as in the link https://victorygroup.vn/quan-he-co-dong.php?p=home&arg=quan-he-co-dong*



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/ *We hereby certify that information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/ recipients:

- Như trên/ above;
- HĐQT/ BOD;
- NSVH (công bố);
- Archived: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
VICTORY GROUP JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN *Wid*
INFORMATION DISCLOSURE OFFICER**



Nguyễn Tuấn Anh





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm Báo cáo: 2025

ANNUAL REPORT

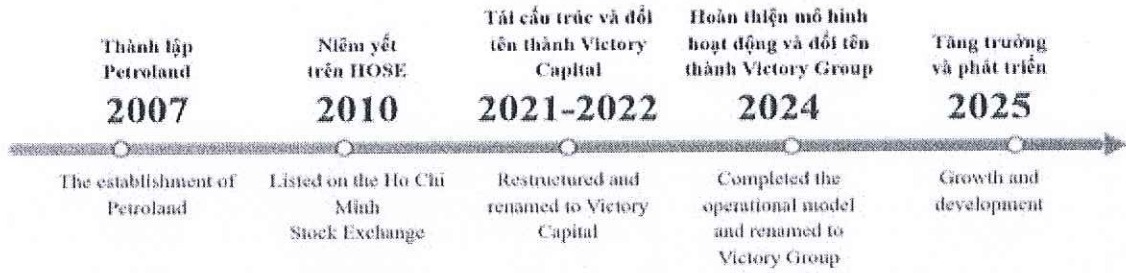
Report Year: 2025

I. Thông tin chung/General information

1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/Trading name: Công ty Cổ phần Victory Group/ *Victory Group Joint Stock Company*.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Business Registration Certificate No.*: 0305284081
- Vốn Điều lệ/*Charter capital*: 1.000.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Owner's capital*: 1.000.000.000.000 VNĐ.
- Địa chỉ/*Address*: 12 Tân Trào, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam/*No. 12 Tan Trao St., Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam*
- Số điện thoại/*Telephone*: (028) 54161020
- Số fax/*Fax*: (028) 54161021
- Website: <https://www.victorygroup.vn/>
- Mã cổ phiếu (nếu có)/*Securities code (if any)*: PTL
- Quá trình hình thành và phát triển/*Establishment and development process*:
 - + Ngày thành lập/ *Date of establishment*: 29/10/2007
 - + Thời điểm niêm yết/ *Time of listing*: 15/9/2010
 - + Thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay/ *Date of establishment, time of listing, and development milestones since the establishment until now*):

Sự phát triển của Victory Group
The development of Victory Group



- Các sự kiện khác/ *Other events:*

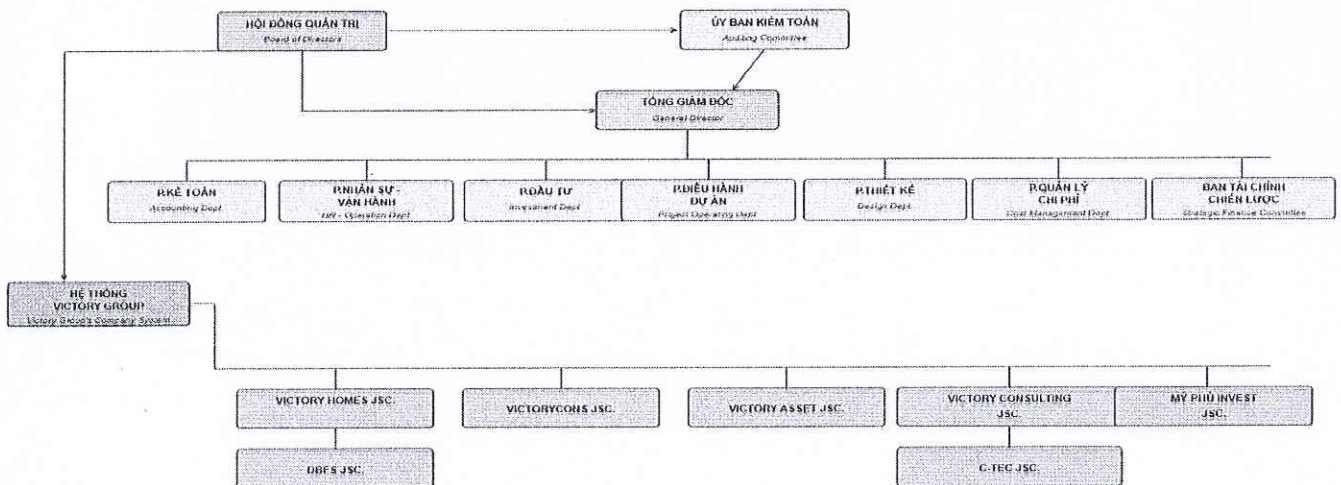
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ *Business activities and locations of the business:*

- Ngành nghề kinh doanh/*Business activities:* Đầu tư Kinh doanh Bất động sản, Quản lý Bất động sản, Xây dựng, Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng Kỹ thuật Khu công nghiệp/ *Real Estate Investment and Trading, Property Management, Construction, Investment in Construction and Business of Industrial Park Infrastructure.*

- Địa bàn kinh doanh /*Location of business:* Hiện nay, Công ty hoạt động chính tại Thành phố Hồ Chí Minh/ *The Company currently operates primarily in Ho Chi Minh City.*

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information about governance model, business organization and managerial apparatus:*

- Mô hình quản trị & Cơ cấu bộ máy quản lý/*Governance model & Management structure:*



- Các Công ty con, Công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies:*

3.1. Các công ty con trực tiếp (công ty con cấp 1)/ *Direct subsidiaries (first-tier subsidiaries):*

Tên Công ty/ <i>Company name</i>	Địa chỉ/ <i>Address</i>	Tỷ lệ trên vốn điều lệ/ <i>Percentage of charter capital</i>	Tỷ lệ lợi ích/ <i>Percentage of interest</i>	Ngành nghề/ <i>Industry</i>
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest/ <i>My Phu Invest Joint Stock Company</i>	Tầng 3 Chung cư Cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh/ <i>3rd Floor, My Phu Apartments, 60/68 Lam Van Ben St., Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.</i>	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản/ <i>Construction and Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Consulting <i>/Victory Consulting Joint Stock Company</i>	Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM/ <i>Floor 12, 12 Tan Trao, Tan My Ward, Ho Chi Minh City</i>	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản/ <i>Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Homes/ <i>Victory Homes Joint Stock Company</i>	Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM/ <i>Floor 12, 12 Tan Trao, Tan My Ward, Ho Chi Minh City</i>	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản/ <i>Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Asset / <i>Victory Asset Joint Stock Company</i>	Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM/ <i>Floor 12, 12 Tan Trao, Tan My Ward, Ho Chi Minh City</i>	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản/ <i>Real Estate Business</i>

Công ty Cổ phần Victory Cons/ Victory Cons Joint Stock Company	Số 21, Đường số 39, Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh/ 21, St. 39, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.	76,36%	76,36%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản/ <i>Construction and Real Estate Business</i>
---	---	--------	--------	---

3.2. Công ty con gián tiếp (Công ty con cấp 2):/ *Indirect subsidiaries (second-tier subsidiaries):*

Ngoài các Công ty con trực tiếp nêu trên, Victory Group còn có 02 Công ty con gián tiếp (gọi tắt là Công ty con cấp 2) chi tiết như sau:/ *Addition to the direct subsidiaries mentioned above, Victory Group also have two indirect subsidiary (referred to as a second-tier subsidiary) details as follows:*

Công ty thứ nhất là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 65% vốn góp; Công ty thứ hai là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 51% vốn góp như sau:

The first company is a subsidiary of Victory Homes Joint Stock Company, with a 65% ownership interest; the second company is a subsidiary of Victory Consulting Joint Stock Company, with a 51% ownership interest, as follows:

Tên Công ty/ <i>Company name</i>	Địa chỉ/ <i>Address</i>	Tỷ lệ trên vốn điều lệ/ <i>Percentage of charter capital</i>	Tỷ lệ lợi ích/ <i>Percentage of interest</i>	Ngành nghề/ <i>Industry</i>
Công ty Cổ phần DBFS/ <i>DBFS Joint Stock Company</i>	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P.Tân Mỹ, Tp. HCM/ <i>Floor 7, 12 Tan Trao, Tan My Ward, Ho Chi Minh City.</i>	65,00%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh BĐS/ <i>Construction and Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần C-TEC/ <i>C-TEC Joint Stock Company</i>	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P.Tân Mỹ, Tp. HCM/ <i>Floor 7, 12 Tan Trao, Tan My Ward, Ho Chi Minh City.</i>	51,00%	50,99%	Tư vấn, thi công xây dựng công trình/ <i>Architectural services and related engineering consultancy</i>

4. Định hướng phát triển/*Development orientations*

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Tập đoàn Victory/ *Main objectives of the Victory Group:*

Phát triển năng lực hệ sinh thái bất động sản, định vị thương hiệu Nhà Phát Triển dự án bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam. Trong đó, Công ty mẹ hoạt động theo mô hình Holding giữ vai trò định hướng chiến lược, hỗ trợ tài chính, các công ty thành viên tập trung vào mảng ngành nghề của mình trong hệ sinh thái.

Develop the capabilities of the real estate ecosystem and position the brand as a leading professional real estate project developer in Vietnam. In this model, the parent company operates as a holding company, providing strategic direction and financial support, while its subsidiaries focus on their respective specialized sectors within the ecosystem.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/*Development strategies in medium and long term.*

Tập trung vào năng lực cốt lõi, phát triển Hệ thống Victory Group dựa trên 5 trụ cột ngành nghề chính trong hệ sinh thái bất động sản:

Focusing on core competencies, The Victory Group Ecosystem aims to grow based on five key pillars within the real estate ecosystem:

1. Đầu tư, kinh doanh phát triển bất động sản đô thị, nhà ở.
Investment and development of urban and residential real estate projects.
2. Đầu tư, kinh doanh, quản lý khai thác bất động sản cho thuê.
Investment, business operations, and management of rental real estate assets.
3. Tổng thầu thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng.
General contracting for civil, industrial, and infrastructure construction.
4. Dịch vụ nhà phát triển dự án bất động sản.
Real estate project development services.
5. Dịch vụ tư vấn xây dựng.
Construction consultancy services.

- Giai đoạn 5 năm 2025 – 2029, Victory Group đặt mục tiêu đến năm 2029, đạt :

For the 5-year period from 2025 to 2029, Victory Group targets to achieve by 2029:

- + Doanh thu : 12.000 tỷ/ *Revenue: VND 12,000 billion*
- + Lợi nhuận: 2.000 tỷ/ *Profit: VND 2,000 billion*
- + Vốn điều lệ: 4.000 tỷ/ *Charter capital: VND 4,000 billion*

- Giai đoạn 10 năm 2025 – 2035, Victory Group đặt mục tiêu đến năm 2035, đạt:

For the 10-year period from 2025 to 2035, Victory Group aims to reach by 2035:

- + Doanh thu: 35.000 tỷ/ *Revenue: VND 35,000 billion*
- + Lợi nhuận: 5.000 tỷ/ *Profit: VND 5,000 billion*
- + Vốn điều lệ: 20.000 tỷ/ *Charter capital: VND 20,000 billion*

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Victory Group / *Sustainable development objectives (environmental, social, and community) and key short- and medium-term programs of Victory Group*:

+ Victory Group định hướng phát triển bền vững dựa trên ba trụ cột Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG). Trong đó, Victory Group tập trung kiểm soát tác động môi trường tại các công trường xây dựng, nâng cao tiêu chuẩn an toàn lao động, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và đảm bảo minh bạch trong quản trị doanh nghiệp.

Victory Group pursues sustainable development based on three pillars: Environmental, Social, and Governance (ESG). In this regard, Victory Group focuses on controlling environmental impacts at construction sites, enhancing occupational health and safety standards, developing a high-quality workforce, and ensuring transparency in corporate governance.

Trong ngắn hạn, Victory Group ưu tiên tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường, an toàn và pháp lý dự án, đồng thời tối ưu chi phí và giảm hao hụt vật tư. Trong trung hạn, Victory Group hướng đến áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh, số hóa quản lý dự án và nâng cao năng lực quản trị theo thông lệ quốc tế.

In the short term, Victory Group prioritizes full compliance with regulations on environmental protection, safety, and project legal requirements, while optimizing costs and minimizing material waste. In the medium term, Victory Group aims to adopt green building standards, digitalize project management, and strengthen governance practices in line with international standards.

5. Các rủi ro/Risks:

- Hoạt động chính của Victory Group trong lĩnh vực tổng thầu xây dựng, phát triển và tư vấn dự án bất động sản chịu tác động trực tiếp từ các yếu tố vĩ mô. Biến động lãi suất và tín dụng có thể làm tăng chi phí vốn và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án; tuy nhiên, xu hướng nới lỏng tiền tệ cũng mở ra cơ hội cải thiện thanh khoản và gia tăng nhu cầu đầu tư.

Victory Group's core operations in general contracting, project development, and real estate project consulting are directly influenced by macroeconomic factors. Fluctuations in interest rates and credit conditions may increase the cost of capital and affect project implementation timelines; however, a more accommodative monetary policy also presents opportunities to improve liquidity and stimulate investment demand.

- Việc triển khai các quy định pháp lý mới như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 có thể gây chậm trễ trong ngắn hạn,

nhưng đồng thời tạo điều kiện minh bạch hóa thị trường, giúp Victory Group mở rộng cơ hội phát triển dự án trong trung và dài hạn.

The implementation of new legal regulations such as the Land Law 2024, the Housing Law 2023, and the Law on Real Estate Business 2023 may cause short-term delays, but at the same time enhances market transparency, enabling Victory Group to expand project development opportunities in the medium and long term.

- Biến động giá nguyên vật liệu như thép, xi măng và áp lực lạm phát, tỷ giá có thể ảnh hưởng đến chi phí thi công và biên lợi nhuận; song cũng thúc đẩy Victory Group tối ưu thiết kế, nâng cao năng lực quản lý chi phí và đàm phán hợp đồng linh hoạt hơn.

In addition, fluctuations in the prices of construction materials such as steel and cement may increase construction costs and affect profit margins, particularly for lump-sum contracts. Inflationary pressures and exchange rate movements also impact the cost of imported equipment and Victory Group's financial expenses. At the same time, the pace of public investment disbursement and the flow of credit into the real estate market may directly affect the Company's project pipeline and cash flow.

- Các yêu cầu cao hơn về môi trường, an toàn và phát triển bền vững vừa làm tăng chi phí tuân thủ, vừa tạo cơ hội để Victory Group nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua áp dụng công nghệ và tiêu chuẩn mới. Với kinh nghiệm triển khai dự án, năng lực quản trị và khả năng thích ứng linh hoạt, Victory Group chủ động kiểm soát rủi ro và tận dụng hiệu quả các cơ hội từ môi trường vĩ mô nhằm duy trì tăng trưởng ổn định và bền vững.

Furthermore, increasingly stringent requirements on environmental standards, occupational safety, and sustainable development require Victory Group to incur higher compliance costs and invest in technology. A competitive construction labor market, coupled with a shortage of skilled personnel, also poses risks to costs and project timelines. In response to these factors, Victory Group must proactively strengthen risk management, control costs, and enhance its adaptability to ensure stable and sustainable operations.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company

- Victory Group hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu xây dựng và tư vấn phát triển dự án nhận thức rõ các tác động đến môi trường và xã hội trong quá trình triển khai dự án. Về môi trường, Victory Group tập trung kiểm soát bụi, tiếng ồn, chất thải xây dựng và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan; đồng thời từng bước áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, vật liệu thân thiện môi trường.

Victory Group, operating in the fields of general contracting and project development consulting, is fully aware of its environmental and social impacts throughout project implementation. From an environmental perspective, the Company focuses on controlling dust, noise, and construction waste, while fully complying with relevant legal regulations; at the same time, it gradually adopts energy-saving solutions and environmentally friendly materials.

- Về xã hội, Victory Group ưu tiên đảm bảo an toàn lao động tại công trường, tổ chức đào tạo định kỳ cho người lao động và xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Victory Group cũng chú trọng trách nhiệm với cộng đồng thông qua việc giảm thiểu ảnh hưởng đến khu vực dân cư xung quanh và tham gia các hoạt động xã hội tại địa phương.

From a social perspective, Victory Group prioritizes occupational safety at construction sites, conducts regular training for employees, and fosters a professional working environment. Victory Group also emphasizes its responsibility to the community by minimizing impacts on surrounding residential areas and participating in local social initiatives.

- Bên cạnh đó, Victory Group tăng cường kiểm soát nhà thầu phụ, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về an toàn và đạo đức kinh doanh trong toàn bộ chuỗi giá trị. Trong thời gian tới, Victory Group định hướng nâng cao tiêu chuẩn môi trường và xã hội, hướng đến phát triển bền vững và hài hòa lợi ích với các bên liên quan.

In addition, Victory Group strengthens oversight of subcontractors to ensure compliance with safety standards and business ethics across the entire value chain. In the coming period Victory Group aims to further enhance its environmental and social standards, moving toward sustainable development and harmonizing the interests of all stakeholders.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ *Operations in the Year*

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/*Situation of production and business operations:*

Các chỉ tiêu Kết quả Kinh doanh hợp nhất Victory Group năm 2025 như sau:

The consolidated business performance indicators of Victory Group for 2025 are as follows:

STT/ No	Chỉ tiêu/Indicators	ĐVT/Unit	Thực hiện năm 2024/ Actual performance in 2024	Thực hiện năm 2025/ Actual performance in 2025
1	Vốn điều lệ/Charter Capital	Tỷ đồng/ Billion VND	1.000	1.000
2	Tổng tài sản/Total Assets	Tỷ đồng/ Billion VND	1.118	1.393
3	Doanh thu & Thu nhập khác/ Revenue & Other Income	Tỷ đồng/ Billion VND	283	546
4	Lợi nhuận trước thuế/Profit Before Tax	Tỷ đồng/ Billion VND	(39,9)	19,7
5	Lợi nhuận sau thuế/ Profit After Tax	Tỷ đồng/ Billion VND	(41,7)	15,4

- Năm 2025 đánh dấu bước tiến tích cực của Victory Group trong hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó khẳng định hiệu quả của mô hình holdings cũng như sự vận hành đồng bộ, gắn kết giữa các công ty con trong hệ sinh thái bất động sản. Trong năm, Victory Group tiếp tục thực hiện thành công thương vụ M&A Công ty Cổ phần C-TEC (lĩnh vực tư vấn giám sát), qua đó hoàn thiện mô hình hệ sinh thái khép kín. Việc mở rộng này không chỉ giúp Victory Group cung cấp dịch vụ theo từng khâu chuyên biệt mà còn từng bước nâng cao năng lực cung cấp giải pháp tổng thể cho các Chủ đầu tư, góp phần rút ngắn thời gian triển khai dự án, kiểm soát chất lượng chặt chẽ và tối ưu chi phí xuyên suốt từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến vận hành, khai thác.

The year 2025 marked a positive milestone for Victory Group's business performance, reaffirming the effectiveness of its holding company model as well as the strong alignment among its subsidiaries within the real estate ecosystem. During the year, Victory Group successfully completed the M&A of C-TEC Joint Stock Company (construction supervision consulting), thereby further strengthening its closed-loop ecosystem. This expansion enables Victory Group not only to provide specialized services at each stage but also to enhance its capability to deliver comprehensive solutions to developers, shortening project timelines, ensuring strict quality control, and optimizing costs throughout the entire lifecycle.

- Tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất đạt gần 550 tỷ đồng, tăng trưởng gấp 2 lần so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu đến từ các mảng hoạt động cốt lõi là tư vấn phát triển dự án và tổng thầu xây dựng. Sự bứt phá này đến từ việc các công ty trong hệ thống đã liên tục ký kết và triển khai nhiều hợp đồng giá trị lớn ngay từ đầu

năm, đặc biệt là các dự án bất động sản quy mô trung và lớn tại TP.HCM, Huế, Đà Nẵng, Cần Thơ, Quảng Bình.

Total consolidated revenue and other income reached nearly VND 550 billion, representing a twofold increase compared to the same period last year, primarily driven by the Company's core businesses of project development consulting and general contracting. This strong growth was driven by the Group's companies continuously securing and executing a number of high-value contracts from the beginning of the year, particularly medium- and large-scale real estate projects in Ho Chi Minh City, Hue, Da Nang, Can Tho, and Quang Binh.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt gần 15,5 tỷ đồng, chuyển biến tích cực so với cùng kỳ năm ngoái khi chuyển từ lỗ thành lãi. Kết quả này phản ánh rõ ràng sự cải thiện về hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và khả năng tăng trưởng của Victory Group sau khi đã hoàn tất tái cấu trúc.

Consolidated profit after tax reached nearly VND 15.5 billion, marking a positive turnaround compared to the same period last year, shifting from a loss to a profit. This result reflects enhanced operational efficiency and Victory Group's growth potential following its restructuring.

- Một điểm nhấn nổi bật là danh mục các hợp đồng đã ký kết và đang triển khai tại các công ty con đang duy trì với quy mô ấn tượng, qua đó khẳng định năng lực triển khai cũng như vị thế của Victory Group trên thị trường. Với khối lượng công việc đã được đảm bảo, Victory Group dự kiến cần khoảng 02-03 năm để hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ theo hợp đồng, tạo nguồn doanh thu ổn định, có tính kế thừa và bền vững trong các kỳ kế toán tiếp theo. Song song đó, các công ty con tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đàm phán, tìm kiếm và mở rộng các cơ hội hợp tác mới với quy mô lớn, dự kiến sẽ được ký kết trong năm 2026. Điều này không chỉ góp phần gia tăng quy mô hoạt động mà còn nâng cao năng lực triển khai toàn diện, tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược tăng trưởng dài hạn của Công ty.

A key highlight is the substantial portfolio of signed and ongoing contracts across subsidiaries, demonstrating Victory Group's execution capability and market position. With the secured workload, Victory Group is expected to take approximately 2-3 years to fulfill all contractual obligations, ensuring stable and sustainable revenue streams in the coming periods. Meanwhile, subsidiaries continue to actively pursue and expand new large-scale opportunities, expected to be signed in 2026, further supporting business expansion and long-term growth.

- Kết quả trên khẳng định mô hình hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản khép kín của Victory Group đang phát huy hiệu quả vượt trội, vừa giúp tối ưu chi phí, kiểm soát chất lượng dự án, vừa đảm bảo nguồn việc liên tục cho các đơn vị thành viên.

These results reaffirm the effectiveness of Victory Group's closed-loop real estate service ecosystem, which optimizes costs, enhances project quality control, and ensures a stable pipeline of work for its member companies.

2. Tổ chức và nhân Sự/Organization and Human resource

2.1 Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management:

+ Ông Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/08/2024)

Mr Nguyen Tuan Anh- General Director (appointed on August 26, 2024)

+ Bà Trần Thu Hằng – Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 08/6/2022)

Ms Tran Thu Hang- Chief Accountant (appointed on June 8, 2022)

2.2 Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/ Number of staffs. Brief information and changes on the employee's policies:

Sau khi sáp nhập M&A Công ty Cổ phần C-TEC, Victory Group gồm 08 Công ty, hoạt động với tổng số nhân sự hơn 180 người. Công ty đã triển khai tái cấu trúc toàn diện hệ thống, tập trung vào việc kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả và linh hoạt hơn. Đồng thời, Victory Group cũng rà soát và hoàn thiện công tác nhân sự với các chính sách phúc lợi được xây dựng đồng bộ, minh bạch và phù hợp cho toàn bộ đội ngũ, nhằm nâng cao tinh thần, giữ chân nhân tài và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững.

After the M&A with C-TEC Joint Stock Company, Victory Group now comprises eight subsidiaries with a total workforce of over 180 employees. Victory Group has undertaken a comprehensive restructuring of its system, focusing on streamlining the organizational structure to enhance efficiency, flexibility, and operational effectiveness. At the same time, the Company has reviewed and improved its human resource management practices, implementing consistent and transparent welfare policies applicable across the organization. These efforts aim to boost employee morale, retain talent, and establish a solid foundation for sustainable long-term growth.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn/Major investments:

- Trong thời gian qua, các dự án do Victory Group triển khai đều được thực hiện đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng tốt theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và cam kết ban đầu. Công tác quản lý dự án được tổ chức chặt chẽ, minh bạch và hiệu quả, góp phần củng cố uy tín và vị thế của Victory Group trên thị trường.

In recent times, the projects implemented by Victory Group have all been carried out on schedule, with good quality in accordance with technical standards and initial commitments. Project management activities have been organized in a tight, transparent, and efficient manner, contributing to strengthening Victory Group's reputation and position in the market.

- Các đối tác, khách hàng và nhà đầu tư đã có những đánh giá tích cực, thể hiện sự tin tưởng cao đối với năng lực triển khai dự án của Victory Group. Nhờ những nỗ lực không ngừng trong công tác đầu tư, xây dựng và phát triển sản phẩm, Victory Group đã vinh dự đạt danh hiệu “Nhà phát triển dự án số 1 Việt Nam” trong khuôn khổ giải thưởng Thương hiệu số 1 Việt Nam, do Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Doanh nghiệp Châu Á bình chọn và trao tặng. Bên cạnh đó, Victory Group còn được vinh danh trong “Top 10 thương hiệu tốt nhất Việt Nam 2025”. Song song, VictoryCons thuộc Victory Group cũng được xướng tên trong Top 10 Nhà thầu Thiết kế – Thi công tốt nhất Việt Nam 2025, qua đó khẳng định vị thế và năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực tổng thầu xây dựng. Thêm vào đó, Doanh nhân Lê Hào – Chủ tịch Hội đồng quản trị Victory Group được vinh danh với danh hiệu “Lãnh đạo xuất sắc nhất 2025”, thể hiện sự ghi nhận đối với tầm nhìn chiến lược, năng lực quản trị và đóng góp nổi bật trong việc đưa Victory Group trở thành thương hiệu Nhà Phát Triển dự án bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam. Các giải thưởng này không chỉ là sự ghi nhận xứng đáng cho những thành quả đã đạt được, mà còn là động lực để Victory Group tiếp tục nâng cao chất lượng, gia tăng giá trị trong từng dự án phát triển.

Partners, customers, and investors have expressed positive evaluations, demonstrating strong confidence in Victory Group's project execution capabilities. Through its continuous efforts in investment, construction, and product development, Victory Group has been honored with the title of “No.1 Project Developer in Vietnam” at the Vietnam No.1 Brand Awards, presented by the Asia Enterprise Development Research Center. In addition, Victory Group was recognized among the “Top 10 Best Brands in Vietnam 2025.” At the same time, VictoryCons, a member of Victory Group, was also named among the “Top 10 Best Design & Build Contractors in Vietnam 2025,” further affirming its position and competitiveness in the general contracting sector. Moreover, Mr. Lê Hào – Chairman of the Board of Directors of Victory Group – was honored with the title of “Outstanding Leader 2025,” recognizing his strategic vision, governance capabilities, and significant contributions to positioning Victory Group as a leading professional real estate project developer in Vietnam. These awards are not only well-deserved recognition of the Group's

achievements but also serve as a driving force for Victory Group to continue enhancing quality and creating greater value in each development project.

- Song song với việc hoàn thiện các dự án hiện tại, Victory Group cũng đang tích cực ký kết và triển khai nhiều dự án mới với các đối tác lớn, có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Các thỏa thuận hợp tác này được kỳ vọng sẽ tạo ra những sản phẩm chất lượng cao, đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường và mang lại giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng cũng như toàn xã hội.

In parallel with completing current projects, Victory Group is also actively signing and implementing many new projects with major and reputable partners in the real estate sector in Vietnam. These cooperation agreements are expected to deliver high-quality products that meet market demands and generate sustainable value for shareholders, customers, and society as a whole.

b) Các Công ty con, Công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các Công ty con, Công ty liên kết)/*(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies)*.

DVT/ Unit: tỷ đồng/ billion VND

STT/ No	Tên Công ty/ Company Name	Tổng Vốn Điều lệ/ Total Charter Capital	Tổng Tài sản/ Total Assets	Tổng doanh thu thuần 2025/ Total Net Revenue in 2025
1	Công ty Cổ phần VictoryCons/ VictoryCons Joint Stock Company	121	494,30	443,14
2	Công ty Cổ phần DBFS/ DBFS Joint Stock Company	35,2	311,30	177,57
3	Công ty Cổ phần Victory Asset / Victory Asset Joint Stock Company	50	123,8	5,7
4	Công ty Cổ phần Victory Homes/ Victory Homes Joint Stock Company	50	49,1	-
5	Công ty Cổ phần Victory Consulting /Victory Consulting Joint Stock Company	50	65,1	-
6	Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest/	174,49	137,5	-

	<i>My Phu Invest Joint Stock Company</i>			
7	Công ty Cổ phần C-TEC/ <i>C-TEC Joint Stock Company</i>	1,6	1,7	0,94

4. Tình hình tài chính/*Financial situation*

a) Tình hình tài chính/*Financial situation:*

ĐVT/ *Unit: tỷ đồng/ billion VND*

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	Năm 2024/ <i>Year 2024</i>	Năm 2025/ <i>Year 2025</i>
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	1.118	1.393
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	268	494
Lợi nhuận thuần hoạt động tài chính/ <i>Net financial income</i>	0,5	3,7
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(47,5)	28,4
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	(39,9)	19,7
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(41,7)	15,4

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial indicators:*

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	ĐVT	Năm 2024/ <i>Year 2024</i>	Năm 2025/ <i>Year 2025</i>
1. <i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i>			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)	Lần	1,16	1,13
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn <i>Short term Asset - Inventories</i> <i>Short term Debt</i>		0,81	0,82
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/capital structure ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets</i>)	%	56	64
		130	176

ratio) + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owner's Equity ratio</i>)			
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i> + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i> : Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>) + Vòng quay tổng tài Sản/ <i>Total asset turnover</i> : Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (<i>Net revenue/ Average Total Assets</i>)	Vòng	1,5 0,3	1,86 0,39
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>Profit after tax/ Net revenue Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (<i>Profit after tax/ Total capital Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>Profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	%	(16) (8,6) (3,7)	3,1 3,1 1,1

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.

5.1. Cổ phần/ Share:

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	Năm 2024/ <i>Year 2024</i> Cổ Phiếu/ <i>Shares</i>	Năm 2025/ <i>Year 2025</i> Cổ Phiếu/ <i>Shares</i>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Number of shares issued to the public</i>	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông/ <i>Common shares</i>	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi/ <i>Preferred shares</i>		

Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Number of treasury shares</i>	1.134.920	0
+ Cổ phiếu phổ thông/ <i>Common shares</i>	1.134.920	0
+ Cổ phiếu ưu đãi/ <i>Preferred shares</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành/ <i>Number of outstanding shares</i>	98.865.080	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông/ <i>Common shares</i>	98.865.080	100.000.000
*Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu) <i>Par value of shares (VND/share)</i>	10.000	10.000

5.2. Cơ cấu cổ đông (tính tại ngày 20/03/2026):

STT	Loại cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước			
1	Cá nhân	3.285	94.491.615	94.49%
2	Tổ chức	21	5.460.552	5.46%
II	Cổ đông nước ngoài			
1	Cá nhân	11	34.943	0.04%
2	Tổ chức	2	12.890	0.01%
	Tổng cộng	3.319	100.000.000	100%

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Reports and assessments of the Board of Management* (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của Công ty / *the Board of Management reports and assesses the Company's situation through every facet*)

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/*Assessment of operating results*

Trong năm 2025, kết quả kinh doanh của Victory Group ghi nhận sự cải thiện rõ rệt so với năm 2024. Doanh thu thuần đạt 494 tỷ đồng, tăng 84% so với cùng kỳ, chủ yếu nhờ việc các công ty trong hệ thống đẩy mạnh ký kết và triển khai các hợp đồng giá trị lớn ngay từ đầu năm, đặc biệt trong lĩnh vực tư vấn phát triển dự án và

tổng thầu xây dựng. Đáng chú ý, Victory Group đã chuyển từ trạng thái thua lỗ sang có lãi. Lợi nhuận trước thuế đạt 19,73 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 15,47 tỷ đồng. Kết quả này phản ánh hiệu quả của quá trình tái cấu trúc, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu suất hoạt động của các đơn vị thành viên. Bên cạnh đó, việc tối ưu danh mục dự án, tập trung vào các hợp đồng có biên lợi nhuận tốt hơn, cùng với việc xử lý các tồn đọng tài chính trong quá khứ, đã góp phần cải thiện đáng kể kết quả lợi nhuận. Đây là tín hiệu tích cực, tạo nền tảng cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững của Tập đoàn trong các giai đoạn tiếp theo.

In 2025, Victory Group's business performance showed a significant improvement compared to 2024. Consolidated revenue reached VND 494 billion, representing an 84% increase year-on-year, mainly driven by the Group's companies actively securing and executing large-value contracts from the beginning of the year, particularly in project development consulting and general contracting. Notably, Victory Group turned from a loss position to profitability. Profit before tax reached VND 19.73 billion and profit after tax amounted to VND 15.47 billion. This result reflects the effectiveness of the restructuring process, cost control measures, and improved operational efficiency across subsidiaries. In addition, the optimization of the project portfolio, with a focus on higher-margin contracts, together with the resolution of legacy financial issues, contributed significantly to the improvement in profitability. This positive performance provides a solid foundation for the Group's stable and sustainable growth in the coming periods.

Ngoài ra, trong năm, Victory Group ghi nhận doanh thu tài chính và thu nhập khác đạt hơn 52 tỷ đồng, đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh chung. Khoản thu nhập này chủ yếu phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng các khoản phải thu khó đòi, qua đó giúp Victory Group cải thiện chất lượng tài sản và giảm thiểu rủi ro tài chính. Bên cạnh đó, việc chủ động cân đối dòng tiền và tối ưu hóa nguồn vốn nhàn rỗi đã mang lại hiệu quả trong việc tạo thu nhập tài chính. Kết quả này phản ánh nỗ lực của Victory Group trong công tác quản trị tài chính, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và từng bước củng cố nền tảng tài chính lành mạnh.

In addition, during the year, Victory Group recorded financial income and other income of over VND 52 billion, contributing positively to overall business performance. This income was primarily generated from the disposal of doubtful receivables, thereby improving asset quality and mitigating financial risks. Besides, Victory Group's proactive cash flow management and optimization of idle funds contributed to enhanced financial income. These results reflect the Company's efforts in strengthening financial management, improving capital efficiency, and gradually reinforcing a sound financial foundation.

2. Tình hình tài chính/Financial Situation

Trong năm tài chính, tổng tài sản của Victory Group tăng 25%, trong đó tài sản ngắn hạn tăng mạnh 37%, phản ánh việc mở rộng quy mô hoạt động và gia tăng nguồn lực phục vụ các dự án. Song song, nợ phải trả ngắn hạn tăng 40%, chủ yếu nhằm tài trợ vốn lưu động và đáp ứng nhu cầu triển khai đồng thời nhiều dự án trong giai đoạn tăng trưởng.

During the financial year, Victory Group's total assets increased by 25%, with short-term assets rising significantly by 37%, reflecting the expansion of operations and the strengthening of resources to support project execution. At the same time, short-term liabilities increased by 40%, primarily to finance working capital and meet the demand for implementing multiple projects concurrently during the growth phase.

Đáng chú ý, doanh thu ghi nhận mức tăng gấp 2 lần so với cùng kỳ, cho thấy hiệu quả rõ nét từ việc hoàn thiện mô hình hoạt động sau tái cấu trúc và thực hiện M&A, hình thành hệ sinh thái đồng bộ từ tư vấn phát triển dự án đến tổng thầu xây dựng. Sự gia tăng đồng thời về quy mô tài sản và doanh thu phản ánh năng lực triển khai và khai thác dự án được cải thiện đáng kể.

Notably, revenue doubled compared to the same period last year, demonstrating the clear effectiveness of the Company's operating model following restructuring and M&A activities, which have established an integrated ecosystem from project development consulting to general contracting. The simultaneous growth in assets and revenue highlights a marked improvement in project execution and development capabilities.

Mặc dù áp lực về vốn lưu động gia tăng trong ngắn hạn, các chỉ tiêu tăng trưởng nêu trên cho thấy Victory Group đang bước vào giai đoạn phát triển mới với nền tảng vận hành hoàn chỉnh, tạo tiền đề cho tăng trưởng bền vững trong các kỳ tiếp theo.

Although short-term working capital pressure has increased, these growth indicators show that Victory Group is entering a new phase of development with a more complete operational foundation, creating a solid basis for sustainable growth in the coming periods.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, and management.

Sau các thương vụ M&A, Victory Group đã hoàn thiện hệ thống quản lý từ cơ cấu tổ chức, chính sách đến công tác quản lý nhằm hướng đến sự phát triển bền vững và hiệu quả trong tương lai.

Following the M&A transactions, Victory Group has completed its management system—from organizational structure and policies to management practice, aiming toward sustainable and efficient growth in the future.

a. Cơ cấu tổ chức tinh gọn—chuyên môn hóa cao/ *Streamlined Organizational Structure – High Specialization:*

Victory Group tái thiết kế bộ máy theo hướng tinh gọn, loại bỏ các tầng lớp trung gian không cần thiết, đồng thời tăng cường phân công chuyên sâu theo chức năng và thể mạnh của từng đơn vị sau hợp nhất. Điều này giúp tăng tính phối hợp, giảm chồng chéo và đẩy nhanh tốc độ ra quyết định.

Victory Group has redesigned its organizational system to be more streamlined by eliminating unnecessary intermediate layers and enhancing functional specialization based on the strengths of each unit after the merger. This approach improves coordination, reduces overlap, and accelerates decision-making processes.

b. Chính sách nội bộ đồng bộ – thu hút và giữ chân nhân sự/ *Unified Internal Policies – Attracting and Retaining Talent:*

Victory Group đã xây dựng và triển khai đồng bộ hệ thống chính sách nội bộ, bao gồm chế độ phúc lợi, đào tạo, đánh giá và phát triển nghề nghiệp, nhằm tạo môi trường làm việc minh bạch, công bằng và chuyên nghiệp. Các chương trình nâng cao năng lực và lộ trình phát triển được chú trọng, góp phần gia tăng sự gắn kết và động lực làm việc của đội ngũ nhân sự. Đồng thời, hệ thống quy trình, quy chế và bộ chỉ tiêu KPI đã được hoàn thiện, giúp định hướng mục tiêu rõ ràng, nâng cao hiệu quả công việc. Qua đó, Victory Group không chỉ thu hút nguồn nhân lực chất lượng mà còn tạo nền tảng vững chắc để giữ chân và phát triển đội ngũ lâu dài.

Victory Group has developed and implemented a comprehensive and standardized internal policy framework, including employee benefits, training, performance evaluation, and career development, to foster a transparent, fair, and professional working environment. Capacity-building programs and clear career pathways have been emphasized, contributing to stronger employee engagement and motivation. At the same time, governance processes, internal regulations, and a structured KPI system have been refined and completed, providing clear performance orientation and enhancing overall work efficiency. As a result, Victory Group not only attracts high-quality talent but also establishes a solid foundation to retain and sustainably develop its workforce.

c. Cải tiến hệ thống quản trị và vận hành/ *Improvements in Governance and Operations System:*

Trong năm qua, Victory Group đã hoàn thiện hệ thống quản trị và vận hành sau quá trình tái cấu trúc và M&A, hình thành nền tảng quản lý đồng bộ trong toàn hệ sinh

thái. Mô hình quản trị được chuẩn hóa theo hướng tập trung, tăng cường kiểm soát từ Công ty mẹ đến các công ty con, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong điều hành.

During the year, Victory Group completed the enhancement of its governance and operational systems following the restructuring and M&A process, establishing a unified management platform across the entire ecosystem. The governance model has been standardized with a centralized approach, strengthening oversight from the parent company to its subsidiaries, thereby ensuring transparency and operational efficiency.

Victory Group đã triển khai đồng bộ các giải pháp công nghệ nhằm nâng cao năng lực quản trị, bao gồm hệ thống quản lý tài chính – kế toán thông qua phần mềm FAST Accounting, hệ thống quản trị công việc và nhân sự qua nền tảng Base.vn, cùng hệ thống quản lý dự án và nhà thầu xây dựng ứng dụng các giải pháp của Autodesk. Việc số hóa và tích hợp dữ liệu giúp tối ưu quy trình vận hành, nâng cao hiệu suất và khả năng kiểm soát rủi ro.

Victory Group has implemented integrated technology solutions to enhance management capabilities, including the financial and accounting management system via FAST Accounting, the work and human resource management platform Base.vn, and project and contractor management systems utilizing solutions from Autodesk. This digitalization and data integration have optimized operational processes, improved efficiency, and strengthened risk control.

Với nền tảng hệ thống quản trị đã được kiện toàn, Victory Group sẵn sàng bước vào giai đoạn phát triển mới với khả năng mở rộng quy mô, nâng cao chất lượng quản trị và tận dụng hiệu quả các cơ hội thị trường, tạo đà cho sự tăng trưởng và bứt phá trong năm tới.

With a well-established governance foundation, Victory Group is well-positioned to enter a new phase of growth, with enhanced scalability, improved management quality, and the ability to effectively capture market opportunities, creating strong momentum for expansion in the coming year.

d. Tăng cường quản trị tài chính và rủi ro/ *Strengthened Financial and Risk Management:*

Victory Group chú trọng tăng cường quản trị tài chính và rủi ro thông qua việc kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, công nợ và vốn lưu động theo từng dự án. Hệ thống ngân sách và quản lý chi phí được thiết lập đồng bộ, giúp theo dõi và kiểm soát hiệu quả các biến động so với kế hoạch. Đồng thời, Victory Group xây dựng khung quản trị rủi ro với việc nhận diện, đánh giá và có phương án ứng phó đối với các rủi ro trọng yếu liên quan đến pháp lý, tiến độ và chi phí dự án.

Victory Group places strong emphasis on enhancing financial and risk management by closely controlling cash flow, receivables and payables, and working capital on a project-by-project basis. A comprehensive budgeting and cost management system has been implemented to effectively monitor and control variances against plans. At the same time, Victory Group has established a risk management framework to identify, assess, and mitigate key risks related to legal matters, project progress, and costs.

Bên cạnh đó, các công cụ công nghệ như FAST Accounting, Base.vn và các giải pháp của Autodesk được triển khai nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý. Victory Group cũng tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ, chuẩn hóa quy trình phê duyệt và nâng cao năng lực đội ngũ tài chính. Những giải pháp này góp phần giúp Victory Group chủ động phòng ngừa rủi ro, tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

In addition, technology tools such as FAST Accounting, Base.vn, and solutions from Autodesk have been deployed to enhance transparency and management efficiency. Victory Group has also strengthened its internal control system, standardized approval processes, and improved the capabilities of its finance team. These measures enable Victory Group to proactively manage risks, optimize capital efficiency, and support sustainable growth.

Tất cả những cải tiến này đã tạo nền tảng vững chắc để Victory Group bắt đầu quá trình bứt phá sau khi đã ổn định hệ thống sau khi tái cấu trúc.

All these improvements have established a solid foundation for Victory Group to embark on a breakthrough phase following the stabilization of its system after restructuring.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in future:

Để phấn đấu hoàn thành các mục tiêu năm 2026 mà HĐQT Công ty giao, Ban Tổng Giám Đốc đã lên kế hoạch chi tiết để triển khai các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

To achieve the goals set for 2026 by the Board of Directors, the Executive Board has developed a detailed plan to implement key tasks as follows:

Tiếp tục tập trung phát triển các dự án bất động sản, xây dựng có quy mô lớn, tiềm năng cao; đồng thời tăng cường tìm kiếm và hợp tác với các nhà đầu tư nhằm mở rộng danh mục dự án và tối ưu hiệu quả triển khai.

Continue to focus on developing large-scale, high-potential real estate and construction projects, while strengthening the search for and cooperation with investors to expand the project portfolio and optimize implementation efficiency.

Đẩy mạnh huy động vốn từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác, đồng thời linh hoạt sử dụng các kênh huy động vốn phù hợp nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động và đầu tư dự án.

Strengthen capital mobilization from credit institutions and other lawful funding sources, while flexibly utilizing appropriate financing channels to enhance financial capacity and meet the needs of business expansion and project investment.

Chủ động xây dựng, tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao nhằm đáp ứng yêu cầu mở rộng quy mô hoạt động trong thời gian tới.

Proactively developing, recruiting, and training high-quality human resources to meet the requirements of the Company's future expansion.

Huy động tối đa các nguồn lực, tập trung chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, phân đấu hoàn thành và vượt mức kế hoạch năm 2026 đã đề ra.

Maximize the use of all available resources, focusing on directing and managing business operations to strive for the achievement and potential outperformance of the 2026 business plan targets.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác khai thác và tìm kiếm khách hàng, xây dựng phương án kinh doanh hiệu quả đối với các tài sản bất động sản hiện hữu của Victory Group nhằm tối ưu hóa giá trị tài sản.

Continue to enhance client acquisition and develop effective business strategies for Victory Group's existing real estate assets to optimize asset value.

Tập trung xử lý các vấn đề tồn đọng từ các năm trước, bao gồm thu hồi công nợ quá hạn, hoàn thiện công tác nghiệm thu – hoàn công, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại các dự án, đồng thời giải quyết các vấn đề pháp lý còn tồn tại.

Focus on addressing outstanding issues from previous years, including the recovery of overdue receivables, completion of project acceptance and handover procedures, issuance of ownership certificates for assets attached to land, and resolution of remaining legal matters.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với Công ty cổ phần)/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.

Trong năm vừa qua, Hội đồng Quản trị nhận thấy Victory Group đã duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh một cách ổn định, tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật hiện hành. Victory Group đảm bảo tính minh bạch trong công tác quản trị, điều hành, và công bố thông tin theo đúng quy định, đồng thời luôn thực hiện đúng các chủ trương, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Over the past year, the Board of Directors recognizes that Victory Group has maintained stable business operations, strictly complying with applicable laws and regulations. Victory Group has ensured transparency in governance, management, and information disclosure, while faithfully implementing the resolutions and directives approved by the General Meeting of Shareholders.

Trước những khó khăn chung của nền kinh tế như lạm phát, chi phí đầu vào tăng cao, và sức mua giảm sút, cùng với các vấn đề nội tại về cơ cấu tổ chức và tối ưu hiệu quả hoạt động, Victory Group đã chủ động đề ra các giải pháp ứng phó kịp thời. Các biện pháp tái cấu trúc, tối ưu nguồn lực và tăng cường kiểm soát chi phí đã mang lại hiệu quả tích cực.

Facing common challenges in the market such as inflation, rising input costs, and declining consumer demand, along with internal issues related to organizational structure and operational efficiency, Victory Group has proactively introduced timely and effective solutions. Restructuring initiatives, resource optimization, and enhanced cost control measures have delivered positive results.

Đặc biệt trong năm 2025, Victory Group đã hoàn tất thành công thương vụ M&A đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát, qua đó từng bước hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ và củng cố nền tảng phát triển bền vững của Tập đoàn Victory Group.

Notably, in 2025, Victory Group successfully completed an M&A transaction involving a firm specializing in design consultancy, project management consultancy, and supervision consultancy, thereby enhancing its service ecosystem and strengthening the sustainable development foundation of Victory Group.

Kết quả này thể hiện nỗ lực vượt bậc của Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên, dưới sự giám sát và định hướng sát sao của Hội đồng Quản trị. Các mục tiêu trọng yếu đã cơ bản được hoàn thành, tạo tiền đề tích cực cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

These achievements reflect the remarkable efforts of the Executive Board and all employees, under the close guidance and supervision of the Board of Directors. The Company has fundamentally met its key targets, laying a solid foundation for the next phase of development.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty/*Assessment of Board of Directors on Board of Managements performance*

HDQT luôn giám sát Ban Điều hành để triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của HDQT đã đề ra. Các thành viên trong Ban Điều hành đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, am hiểu về lĩnh vực được giao phụ trách.

The Board of Directors consistently supervises the Executive Board to ensure the strict implementation of the Resolutions and Decisions issued by the Board. Members of the Executive Board possess the qualifications, capabilities, and integrity necessary for their assigned areas, along with in-depth knowledge of their respective fields.

Ban Điều hành thường xuyên làm việc, đôn đốc đơn vị thành viên để chấn chỉnh các hoạt động SXKD theo đúng định hướng và giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình hoạt động SXKD của đơn vị. Tuy nhiên, Ban Điều hành vẫn còn chậm trễ trong việc hoàn thành một số nội dung theo công văn chỉ đạo, Nghị quyết của HDQT.

The Executive Board regularly works with and urges affiliated units to rectify business and production activities in line with the Company's strategic orientation, as well as to address difficulties and obstacles encountered during operations. However, the Executive Board has shown delays in completing certain tasks as directed in official documents and Resolutions of the Board of Directors.

Hàng tháng, hàng quý Ban Điều hành đã thực hiện kiểm điểm, đánh giá tình hình thực hiện công việc được giao, chỉ đạo các Phòng/Ban chuyên môn thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu nhiệm vụ.

On a monthly and quarterly basis, the Executive Board conducts reviews and assessments of the progress of assigned tasks, and instructs functional departments to implement solutions to ensure the achievement of set targets and objectives.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/*Plans and orientations of the Board of Directors*

Trong giai đoạn tới, Victory Group xác định sẽ tập trung vào phát triển bền vững dựa trên việc củng cố và phát huy các năng lực cốt lõi, nhằm xây dựng một hệ sinh thái bất động sản toàn diện, hiệu quả và có khả năng cạnh tranh cao trên thị trường.

In the coming period, Victory Group is determined to focus on sustainable development by strengthening and leveraging its core competencies, with the goal of building a comprehensive, efficient, and highly competitive real estate ecosystem.

Chiến lược phát triển sẽ được triển khai xoay quanh 5 trụ cột ngành nghề chính, đóng vai trò là nền tảng định hình cho hoạt động lâu dài của Victory Group.

The development strategy will be implemented around five key business pillars, which will serve as the foundation for Victory Group's long-term operations.

Thứ nhất, Victory Group tiếp tục đẩy mạnh đầu tư và kinh doanh phát triển bất động sản đô thị và nhà ở, tập trung vào các dự án quy mô lớn, có vị trí chiến lược, tích hợp đầy đủ tiện ích và không gian sống bền vững.

First, Victory Group will continue to promote investment and development of urban and residential real estate, focusing on large-scale projects in strategic locations that offer fully integrated amenities and sustainable living environments.

Thứ hai, Victory Group mở rộng mảng bất động sản cho thuê, bao gồm văn phòng, trung tâm thương mại và bất động sản công nghiệp, với mục tiêu tạo ra nguồn thu ổn định và lâu dài thông qua việc quản lý, khai thác hiệu quả tài sản.

Second, Victory Group will expand its rental real estate business, including office buildings, shopping centers, and industrial properties, aiming to generate stable and long-term revenue streams through effective asset management and operations.

Thứ ba, với vai trò tổng thầu thi công xây dựng, Victory Group tập trung phát triển năng lực thi công dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao tính chủ động trong chuỗi giá trị và đảm bảo chất lượng cho các dự án của mình và đối tác.

Third, as a general contractor in construction, Victory Group will enhance its capabilities in civil, industrial, and infrastructure construction, ensuring greater control over quality and timelines across both in-house and partner projects.

Thứ tư, Victory Group định vị rõ vai trò là một nhà cung cấp dịch vụ phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp, từ giai đoạn nghiên cứu, quy hoạch đến phát triển sản phẩm và quản lý đầu tư, qua đó gia tăng giá trị cho đối tác và thị trường.

Fourth, Victory Group will position itself as a professional provider of real estate project development services, offering comprehensive solutions from market research and planning to product development and investment management, thereby creating added value for partners and the market.

Cuối cùng, mảng tư vấn xây dựng sẽ tiếp tục được đầu tư và nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về tiêu chuẩn kỹ thuật, pháp lý và hiệu quả đầu tư của các bên liên quan.

Lastly, the construction consultancy segment will continue to receive investment to improve service quality, ensuring compliance with technical standards, legal frameworks, and investment efficiency requirements.

Với chiến lược phát triển dựa trên 5 trụ cột ngành nghề cốt lõi, Victory Group kỳ vọng sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh tổng thể, khẳng định vị thế trong ngành và hướng đến mục tiêu trở thành tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, mang lại giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng.

With this five-pillar strategy, Victory Group aims to enhance its overall competitiveness, solidify its industry position, and move towards becoming a leading real estate development group in Vietnam, delivering sustainable value to shareholders, customers, and the broader community.

V. Quản trị Công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ Members and structure of the Board of Directors:

Cơ cấu HĐQT gồm 05 thành viên: Chủ tịch HĐQT, 01 thành viên HĐQT độc lập và 03 thành viên HĐQT.

The Board of Directors consists of 5 members: the Chairman of the Board, 1 independent director, and 3 other members of the Board.

Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Victory Group và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình, tham gia đầy đủ các cuộc họp và đưa ra ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Victory Group tuyệt đối tôn trọng.

All members of the Board of Directors demonstrate a high sense of responsibility and professionalism, with clearly defined roles in protecting Victory Group's interests. They exercise caution in fulfilling their duties, actively participate in meetings, and provide written opinions on matters within the Board's authority. The Board performs effective supervision and control to ensure that legal compliance is strictly upheld by Victory Group.

Danh sách thành viên HĐQT và các thay đổi trong năm như sau:

The list of members of the Board of Directors and changes during the year are as follows:

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Ngày bổ nhiệm/ Date of Appointment	Ngày miễn nhiệm/ Date of Dismissal
1	Ông/Mr. Lê Hào	Chủ tịch/ Chairman	22/02/2024	
2	Ông/Mr. Đỗ Thái Danh	Thành viên/ BOD member	22/02/2024	
3	Ông/Mr. Nguyễn Huỳnh Nguyễn	Thành viên/ BOD member	26/04/2024	

	Chương			
4	Ông/Mr. Lê Văn Trọng	Thành viên độc lập/ <i>Independent BOD member</i>	18/10/2024	
5	Ông/Mr. Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên/ <i>BOD member</i>	18/10/2024	

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25/04/2025, tổ chức 35 phiên họp HĐQT để thông qua các Nghị quyết, Quyết định và ban hành nhiều văn bản khác liên quan đến hoạt động SXKD của Victory Group, cũng như đề ra những mục tiêu/kế hoạch cho Victory Group.

In 2025, the Board of Directors (“BOD”) convened the Annual General Meeting of Shareholders on April 25, 2025, and held 35 meetings to approve Resolutions and Decisions, and to issue various documents related to Victory Group’s business operations, as well as to set out objectives and plans for Victory Group.

Biên bản các cuộc họp HĐQT được lập đầy đủ có chữ ký của các thành viên Hội đồng Quản trị tham gia dự họp; hồ sơ, tài liệu được gửi đầy đủ đến các thành viên Hội đồng Quản trị dự họp để tham khảo, nghiên cứu trước. Nội dung các phiên họp luôn được sự nhất trí và đồng thuận cao, tạo điều kiện thuận lợi trong việc đưa các Nghị quyết của HĐQT vào thực tế kinh doanh của Victory Group.

The minutes of the Board of Directors’ meetings were fully documented and signed by all attending members. Relevant dossiers and materials were sent in full to the Board members in advance for their reference and review. The meeting contents consistently received high levels of agreement and consensus, facilitating the effective implementation of the Board’s Resolutions into Victory Group’s business operations.

2. Ủy ban kiểm toán /Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy Ban kiểm toán/ Members and structure of the Audit Committee:

Ủy Ban Kiểm toán là tiểu ban trực thuộc HĐQT với cơ cấu gồm 02 nhân sự: Chủ tịch UBKT & 01 thành viên UBKT. Các thành viên UBKT đều là những người có chuyên môn cao, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, kiểm toán.

The Audit Committee is a sub-committee under the Board of Directors, comprising 2 members: the Chairman of the Audit Committee and 1 committee member. All members possess high levels of expertise and extensive experience in finance, accounting, and auditing.

Ủy Ban Kiểm toán có chức năng tư vấn và giúp việc cho HĐQT trong việc đảm bảo có được một hệ thống hiệu quả về kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật; đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về báo cáo tài chính ra bên ngoài, bao gồm các yêu cầu áp dụng cho việc niêm yết trên thị trường chứng khoán theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

The Audit Committee functions as an advisory and supporting body to the Board of Directors, ensuring the establishment and maintenance of an effective internal control system and legal compliance. It also ensures the Company meets all external financial reporting requirements, including those applicable to listed companies under legal regulations and the Company's Charter.

Danh sách thành viên UBKT và các thay đổi trong năm như sau:

The list of members of the Audit Committee and changes during the year are as follows:

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Ngày bổ nhiệm/ Date of Appointment	Ngày miễn nhiệm/ Date of Dismissal
1	Lê Văn Trọng	Chủ tịch/ Chairman	01/11/2024	
2	Đỗ Thái Danh	Thành viên/ Member	28/02/2024	

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán/ Activities of the Audit Committee:

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2025 của Victory Group bao gồm báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất, đồng thời nhất trí với những đánh giá của Kiểm toán độc lập.

The Audit Committee reviewed Victory Group's 2025 Financial Statements, including the separate and consolidated reports, and concurred with the assessments of the Independent Auditor.

Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện hoạt động giám sát việc quản lý điều hành của Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc đầy đủ, kịp thời, đảm bảo tuân thủ Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.

The Audit Committee has duly and promptly carried out the supervision of the management and operations of the Board of Directors and the General Director, ensuring compliance with the Company's Charter, the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, and the Resolutions of the Board of Directors.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/ Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors/ Audit Committee

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/ Salary, rewards, remuneration and benefits;

Căn cứ Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2025, Công ty sẽ thực hiện chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 2025 vào năm 2026 là 5 triệu/ người/ tháng.

Pursuant to the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the Company will pay remuneration to members of the Board of Directors for the year 2025 in 2026 at a rate of VND 5 million per person per month.

Năm 2025, thành viên của Ủy ban kiểm toán hoạt động không thù lao, và không có các lợi ích liên quan khác.

In 2025, members of the Audit Committee served without remuneration and did not receive any other related benefits.

Lương/thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty.

The salaries/income of the Executive Board for the year are disclosed in detail in the Company's audited Financial Statements for 2025.

b) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/ *Contracts or transactions with internal shareholders:*

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với Công ty, các Công ty con, các Công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan trên được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty.

Information about the contracts, or transactions signed or executed in the year by the members of the Board of Directors, Board of Supervisors/ Audit Committee, Director (General Director), managers and affiliated persons with the Company, subsidiaries, and other companies in which the Company holds the control right is disclosed in detail in the Company's audited Financial Statements for 2025.

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán trên Báo cáo tài chính riêng/ *Auditor's opinions on the Separate Financial Statements:*

Trích dẫn:

“Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29.2 tại Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang có khoản lỗ lũy kế 578,1 tỷ đồng, tổng

nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 61,6 tỷ đồng. Công ty đang triển khai các biện pháp cơ cấu lại nợ và theo dõi sát sao các luồng tiền hoạt động để giảm thiểu rủi ro tài chính. Ngoài ra, Công ty với vai trò công ty mẹ, tập trung đầu tư vốn, có cơ cấu tài sản dài hạn chủ yếu, bao gồm tài sản cố định là nhà cửa, các bất động sản đầu tư và các khoản đầu tư tài chính vào công ty con. Các công ty con đang hoạt động ổn định và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, tạo doanh thu và dòng tiền tốt, năm 2025 đem về doanh thu hợp nhất hơn 494,2 tỷ đồng, kết quả lợi nhuận trước thuế hợp nhất hơn 19,7 tỷ đồng. Do đó, Báo cáo tài chính riêng của Công ty vẫn được lập trên giả định hoạt động liên tục.

“Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh.”

Quotation:

“Auditor’s Opinion

In our opinion, the accompanying separate financial statements present fairly, in all material respects, the separate financial position of Victory Group Joint Stock Company as at 31 December 2025, as well as its separate results of operations and its separate cash flows for the year then ended, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations on the preparation and presentation of financial statements.

Emphasis of matter

We would like to draw users’ attention to Note 29.2 of the Notes to the Financial Statements. As at 31 December 2025, the Company has accumulated losses of VND 578.1 billion, and its current liabilities exceed current assets by VND 61.6 billion. The Company is implementing measures to restructure its debts and closely monitoring operating cash flows to mitigate financial risks. In addition, as a parent company focusing on capital investment, the Company’s asset structure is predominantly long-term, including fixed assets such as buildings, investment properties, and financial investments in subsidiaries. The subsidiaries are operating stably and expanding their business activities, generating good revenue and cash flows. In 2025, the Group recorded consolidated revenue of more than VND 494.2 billion and consolidated profit before tax of more than VND 19.7 billion. Therefore, the Company’s separate financial statements continue to be prepared on a going concern basis.

Our audit opinion is not modified in respect of this matter.”

2. Ý kiến kiểm toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất/ Auditor’s opinions on the Separate Financial Statements:

Trích dẫn:

“Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận:

Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ Thư xác nhận cũng như các Biên bản đối chiếu, xác nhận số dư của các khoản công nợ tại ngày 31/12/2025. Các thủ tục kiểm toán thay thế được thực hiện chưa cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá tính hiện hữu, khả năng thu hồi, tính giá trị và tính đầy đủ quyền và nghĩa vụ liên quan đến các khoản công nợ này. Chi tiết như sau:

Khoản mục	Mã số	Số dư chưa xác nhận tại 31/12/2025 (VND)
Trả trước cho người bán	132	15.681.572.506
Phải thu khác	136	2.418.725.970
Tạm ứng	136	1.834.504.810
Phải trả người bán	311	89.246.978.646
Người mua trả tiền trước	312	13.971.227.830

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.”

Quotation:

“Basis for Qualified Opinion

Receivables and payables not reconciled and confirmed:

At the audit date, we were unable to obtain sufficient confirmation letters as well as reconciliation statements and balance confirmations for receivables and payables as at 31 December 2025. The alternative audit procedures performed did not provide sufficient appropriate audit evidence to assess the existence, recoverability, valuation, and the completeness of rights and obligations relating to these balances. Details are as follows:

Item	Code	Unconfirmed balance as at 31/12/2025 (VND)
<i>Advances to suppliers</i>	<i>132</i>	<i>15,681,572,506</i>
<i>Other receivables</i>	<i>136</i>	<i>2,418,725,970</i>
<i>Short-term advances</i>	<i>136</i>	<i>1,834,504,810</i>
<i>Short-term payables</i>	<i>311</i>	<i>89,246,978,646</i>
<i>Advances from customers</i>	<i>312</i>	<i>13,971,227,830</i>

Qualified opinion:

In our opinion, except for the matters described in the section 'Basis for Qualified Opinion', the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Victory Group Joint Stock Company as at 31 December 2025, as well as the consolidated results of operations and the consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of Consolidated financial statements."

3. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements:

- Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán.

The audited separate financial statements comprise: the Balance Sheet; the Income Statement; the Cash Flow Statement; and the Notes to the Financial Statements, prepared in accordance with the applicable laws and regulations on accounting and auditing

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán.

The audited separate financial statements comprise: the Balance Sheet; the Income Statement; the Cash Flow Statement; and the Notes to the Financial Statements, prepared in accordance with the applicable laws and regulations on accounting and auditing.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn UHY, được công bố tại địa chỉ: <https://www.victorygroup.vn/>

The separate and consolidated financial statements for 2025 have been audited by UHY Auditing and Consulting Co., Ltd., and are published at: <https://www.victorygroup.vn/>

Nơi nhận/ Recipients:

- UBCK (SSC); SGDK (HOSE)
- Lưu: VT
- Archived: VT

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**
**CONFIRMATION BY THE COMPANY'S
LEGAL REPRESENTATIVE**



Nguyễn Tuấn Anh