



CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY 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*:

V/v Giải trình phương án khắc phục diện cảnh báo/ *Explanation of Remedial Measures for the Warning Status*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 24/04/2026 tại đường dẫn <https://www.victorygroup.vn/quan-he-co-dong> / *This information was published on the company's website on April 24, 2026 as in the link <https://www.victorygroup.vn/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
INFORMATION DISCLOSURE OFFICER



Nguyễn Tuấn Anh





Số: 124/VCG - TCCL

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2026

V/v giải trình phương án khắc phục diện cảnh báo
*Explanation of Measures to Remedy the Warning
Status*

Ho Chi Minh City, April 24, 2026

Kính gửi/ *Respectfully submitted to:*

- Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission of Vietnam (SSC)*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/Hồ Chí Minh City Stock Exchange (*HOSE*)

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market;

Căn cứ Thông báo số 950/TB-SGDHCM ngày 16/04/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý vi phạm đối với cổ phiếu;

Pursuant to Notice No. 950/TB-SGDHCM dated April 16, 2026 of HOSE regarding the handling of violations related to listed shares;

Căn cứ Quyết định số 322/QĐ-SGDHCM ngày 16/04/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc đưa cổ phiếu vào diện cảnh báo;

Pursuant to Decision No. 322/QĐ-SGDHCM dated April 16, 2026 of HOSE on placing the Company's shares under warning status;

Căn cứ Công văn số 574/SGDHCM-NY ngày 16/04/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải trình khắc phục diện cảnh báo;

Pursuant to Official Letter No. 574/SGDHCM-NY dated April 16, 2026 of HOSE regarding the explanation of remedial measures for the warning status;

Căn cứ Công văn số 638/SGDHCM-NY ngày 22/04/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc chậm giải trình BCTC 2025

Pursuant to Official Letter No. 638/SGDHCM-NY dated April 22, 2026 of HOSE regarding the late submission of the explanation for the 2025 financial statements.

Công ty Cổ phần Victory Group (**Mã chứng khoán PTL**) xin giải trình các nội dung sau:

Victory Group Joint Stock Company (Stock Code: PTL) hereby provides explanations on the following matters:

I. Giải trình Ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 phát hành ngày 17/04/2026 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Victory Group/ *Explanation of the Qualified Opinion in the Audited Consolidated Financial Statements for 2025 issued on April 17, 2026*

1. Nội dung ý kiến ngoại trừ/Basis for Qualified Opinion:

Một phần số dư các khoản trả trước cho người bán, phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải thu khác và phải thu tạm ứng tại ngày 31/12/2025 chưa được đối chiếu, xác nhận.

A portion of the balances of advances to suppliers, trade payables, advances from customers, other receivables, and advances as at December 31, 2025 have not been reconciled and confirmed.

2. Nguyên nhân/ Causes:

Các khoản công nợ này phát sinh tại công ty cổ phần VictoryCons (công ty con của công ty), là các số dư tồn đọng từ các năm trước liên quan đến các dự án cũ, trong đó một số dự án chưa hoàn tất quyết toán do vướng mắc pháp lý, dẫn đến việc xác nhận công nợ với các đối tác còn hạn chế.

These balances arose at VictoryCons Joint Stock Company (a subsidiary of the Company) and mainly represent outstanding balances from prior years relating to legacy projects. Some of these projects have not been finalized due to legal constraints, resulting in limitations in obtaining confirmations from counterparties.

3. Ảnh hưởng/ Impact:

Giá trị công nợ chưa xác nhận chiếm khoảng 17% tổng công nợ hợp nhất tương ứng, trong đó các khoản phải trả lớn hơn các khoản phải thu. Các khoản này không phát sinh mới trong kỳ.

The unconfirmed balances account for approximately 17% of the Group's total consolidated receivables and payables, with payables exceeding receivables. These balances did not arise in the current period

4. Biện pháp khắc phục/ Remedial Measures:

Công ty đang thực hiện rà soát, đối chiếu công nợ, làm việc với các đối tác để xác nhận và xây dựng phương án xử lý phù hợp, đồng thời tăng cường kiểm soát công nợ nhằm hạn chế phát sinh tồn đọng trong thời gian tới. Dự kiến hoàn thành xử lý phần lớn các khoản công nợ này trong năm 2026.

The Company is conducting a review and reconciliation of these balances, working with counterparties to obtain confirmations and develop appropriate settlement plans. At the same time, the Company is strengthening its receivables and payables



management to minimize future outstanding balances. The Company expects to substantially resolve these balances during 2026.

5. Cam kết của công ty:

- Chủ động khắc phục các tồn tại nêu trên trong thời gian sớm nhất;
To proactively address the above matters as soon as possible;
- Minh bạch thông tin và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định;
To ensure transparency and full compliance with information disclosure obligations;
- Phấn đấu loại trừ ý kiến ngoại trừ của kiểm toán trong các kỳ báo cáo tiếp theo.
To strive to eliminate the qualified opinion in future reporting periods.

II. Giải trình lý do chậm nộp Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán (quá 15 ngày so với thời hạn quy định)/ *Explanation for the Late Submission of the Audited Financial Statements for 2025 (more than 15 days overdue):*

1. Nguyên nhân chậm nộp/ *Reason for Late Submission:*

Công ty đã hoàn tất và công bố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, tuy nhiên thời điểm công bố chậm 17 ngày so với thời hạn quy định. Nguyên do trong kỳ, Công ty và đơn vị kiểm toán đã thực hiện rà soát, đánh giá các tồn đọng tại các công ty con hình thành từ các giao dịch M&A trong các năm trước nhằm làm rõ và xử lý các vấn đề tồn tại từ quá khứ. Quá trình này phát sinh nhu cầu đối chiếu, xác nhận lại các khoản công nợ liên quan đến các dự án cũ, trong khi việc thu thập xác nhận từ các đối tác còn hạn chế, dẫn đến việc cần thêm thời gian để hoàn thiện các thủ tục kiểm toán.

The Company has completed and disclosed the audited financial statements for 2025; however, the disclosure was made 17 days later than the prescribed deadline. During the period, the Company and the auditors conducted a comprehensive review of outstanding issues at subsidiaries formed through prior M&A transactions to clarify and resolve legacy matters. This process required additional reconciliation and confirmation of receivables and payables related to legacy projects. Due to limited responses from counterparties, additional time was needed to complete the audit procedures.

2. Đánh giá của Công ty/ *Company's Assessment:*

Công ty nhận thấy việc chậm nộp báo cáo là không phù hợp với quy định về công bố thông tin. Tuy nhiên, việc kéo dài thời gian hoàn tất báo cáo nhằm:

The Company acknowledges that the late submission does not comply with information disclosure regulations. However, the extended timeline was necessary to:

- Đảm bảo chất lượng và độ tin cậy của Báo cáo tài chính;
Ensure the quality and reliability of the financial statements;

- Phản ánh đầy đủ các vấn đề tồn tại, hạn chế rủi ro sai sót trọng yếu trong các kỳ sau.

Fully reflect existing issues and mitigate risks of material misstatements in subsequent periods.

3. Biện pháp khắc phục và cam kết của Công ty/ Remedial Measures and Commitments:

Để khắc phục tình trạng trên, Công ty đã và đang thực hiện:

The Company has implemented and will continue to implement the following measures:

- Tăng cường công tác chuẩn bị số liệu, rà soát trước kỳ kiểm toán;
Enhancing preparation and pre-audit review processes;
- Chủ động làm việc sớm với đơn vị kiểm toán để xây dựng kế hoạch kiểm toán phù hợp;
Proactively working with auditors at an early stage to ensure proper audit planning;
- Đẩy nhanh việc đối chiếu, xác nhận công nợ và xử lý các tồn đọng tại các công ty con;
Accelerating reconciliation and confirmation of balances and resolving legacy issues at subsidiaries;

Công ty cam kết sẽ tuân thủ đầy đủ thời hạn công bố thông tin trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

The Company commits to strictly complying with disclosure deadlines in future reporting periods.

III. Giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước và giải trình lợi nhuận sau thuế chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm 2024 sang lãi ở kỳ năm 2025/ Explanation of Changes in Profit After Tax: The profit after corporate income tax in the 2025 reporting period increased by more than 10% compared to the same period of the previous year and changed from a loss in 2024 to a profit in 2025 due to the following reasons:

- Doanh thu và hiệu quả hoạt động tăng trưởng: Sau quá trình M&A và tái cấu trúc, Công ty đã hoàn thiện mô hình hoạt động và mở rộng quy mô kinh doanh, dẫn đến doanh thu và hiệu quả hoạt động trong kỳ tăng đáng kể so với cùng kỳ;
Revenue growth and improved operating efficiency: Following M&A activities and restructuring, the Company has improved its operating model and expanded its business scale, resulting in significant increases in revenue and operational efficiency compared to the same period;

- Gia tăng thu nhập khác: chủ yếu do Công ty phát sinh thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền đòi nợ đối với các khoản đã được trích lập dự phòng trong các kỳ trước, góp phần cải thiện kết quả kinh doanh;

Increase in other income: Mainly arising from the transfer of debt recovery rights relating to receivables that had been fully provided for in prior periods, contributing positively to the Company's financial results;

Nhờ các yếu tố trên, kết quả lợi nhuận sau thuế của Công ty trong kỳ đã chuyển từ lỗ sang lãi so với cùng kỳ năm trước.

As a result, the Company's profit after tax has shifted from a loss to a profit compared to the same period last year.

Công ty sẽ tiếp tục duy trì tăng trưởng hoạt động kinh doanh và nâng cao hiệu quả tài chính trong các kỳ tiếp theo.

The Company will continue to maintain business growth and improve financial performance in the coming periods.

IV. Giải trình phương án khắc phục lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025/ Explanation of Measures to Address Accumulated Losses in the Consolidated Financial Statements for 2025:

1. Thực trạng lỗ lũy kế/ Status of Accumulated Losses:

Tại ngày 31/12/2025, Công ty còn lỗ lũy kế trên BCTC hợp nhất, chủ yếu phát sinh từ các năm trước trong giai đoạn nhà nước thực hiện thoái vốn và chi phí liên quan trong giai đoạn chuyển đổi mô hình hoạt động.

As at December 31, 2025, the Company still recorded accumulated losses in its consolidated financial statements, mainly arising from prior years, including the period of state divestment and costs associated with the transition of the operating model.

2. Phương án khắc phục/ Remedial Plan:

Trong giai đoạn 2024–2025, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc và M&A các công ty, từng bước hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản khép kín. 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. Cấu trúc hệ sinh thái của Victory Group được xây dựng dựa trên 5 trụ cột ngành nghề chính gồm:

During 2024–2025, the Company carried out restructuring and M&A activities to gradually complete an integrated real estate ecosystem. The parent company operates under a holding model, providing strategic direction and financial support, while subsidiaries focus on their respective core business areas within the ecosystem. Victory Group's ecosystem is structured around five main business pillars:

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

Sau khi hoàn thiện tái cấu trúc, năm 2025 công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực:

Following restructuring, the Company recorded positive business performance in 2025:

- Doanh thu & thu nhập khác tăng trưởng gấp 2 lần so với năm trước, đạt hơn 550 tỷ đồng;
Revenue and other income doubled year-on-year, reaching over VND 550 billion;
- Tổng tài sản tăng khoảng 25% so với đầu năm, đạt 1.393 tỷ đồng tại ngày 31/12/2025;
Total assets increased by approximately 25%, reaching VND 1,393 billion as at December 31, 2025;
- Kết quả kinh doanh chuyển từ lỗ sang có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 15.4 tỷ đồng.
The Company turned from a loss to a profit, with profit after tax of VND 15.4 billion.

Ngoài ra, hiện tại 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.

In addition, the pipeline of signed and ongoing contracts at subsidiaries remains substantial, demonstrating Victory Group's execution capability and market position. With the secured workload, the Company expects approximately 2–3 years to fulfill

contractual obligations, thereby generating stable and sustainable revenue streams in subsequent periods. At the same time, subsidiaries are actively pursuing and expanding new large-scale business opportunities, which are expected to be signed in 2026

Từ các kết quả trên cho thấy mô hình hoạt động sau tái cấu trúc đã bước đầu phát huy hiệu quả, là cơ sở quan trọng để Công ty duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong các kỳ tới và từng bước bù đắp lỗ lũy kế đã phát sinh.

Based on the above, the post-restructuring operating model has begun to demonstrate effectiveness, providing a solid foundation for sustained revenue and profit growth, and for gradually eliminating accumulated losses in the coming years.

Trên đây là nội dung giải trình liên quan đến phương án khắc phục diện cảnh báo, kính trình Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.

The above is the Company's explanation regarding measures to address the warning status. The Company respectfully submits this report to the State Securities Commission and Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Trân trọng./.

Sincerely yours.

Nơi nhận/ Recipients:

- UBCK (SSC); SGDCK (HOSE)
- Lưu: VT

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



Nguyễn Tuấn Anh