

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

REPORT ON BUSINESS PERFORMANCE RESULTS FOR 2025 AND EXPECTED BUSINESS PLAN FOR 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú
To: Annual General Meeting of Shareholders 2026
Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company

Ban Điều hành báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (VPI) theo các nội dung sau:

The Board of Management respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders the report on business performance results for 2025 and the business plan for 2026 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (VPI), as follows:

PHẦN I: MỞ ĐẦU

PART I: INTRODUCTION

Đánh giá môi trường kinh doanh/ *Assessment of the business environment*

Năm 2025 ghi nhận sự hồi sinh mạnh mẽ của kinh tế toàn cầu với đà phục hồi vượt kỳ vọng, mở ra một chu kỳ tăng trưởng mới đầy triển vọng dựa trên sự bùng nổ của công nghệ số và làn sóng đầu tư xanh. Trong bối cảnh thuận lợi đó, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận bước chuyển dịch quy mô lớn với tăng trưởng GDP đạt 8,02%, chính thức đưa quy mô nền kinh tế vượt ngưỡng 514 tỷ USD. Nhu cầu đầu tư thực tế được phản ánh rõ nét qua tăng trưởng tín dụng bứt phá từ 17,65% đến 19,01%, vượt xa mục tiêu định hướng 16% ban đầu. Đồng thời, sức hút từ môi trường đầu tư quốc tế được khẳng định qua dòng vốn FDI thực hiện ước đạt 27,62 tỷ USD, tạo nguồn lực trực tiếp thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh và gia tăng giá trị tài sản trong dài hạn. Nền tảng vĩ mô ổn định đã thiết lập một nguồn lực dẫn dắt thị trường dồi dào, tạo hiệu ứng kích cầu mạnh mẽ và hỗ trợ đắc lực cho các doanh nghiệp trong việc hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng.

2025 marked a strong recovery of the global economy with a momentum exceeding expectations, opening a promising new growth cycle driven by the boom in digital technologies and the wave of green investment. Within this favorable context, Vietnam's economy recorded a major structural transition, with GDP growth reaching 8.02%, officially raising the size of the economy above USD 514 billion. Actual investment demand was clearly reflected in robust credit growth ranging from 17.65% to 19.01%, far exceeding the initial targeted level of 16%. At the same time, the attractiveness of Vietnam's investment environment was reaffirmed by realized foreign direct investment (FDI) estimated at USD 27.62 billion, providing direct resources to stimulate business

activities and enhance asset value over the long term. A stable macroeconomic foundation created abundant market-driving capital, generating a strong stimulus effect and providing substantial support for enterprises in achieving their growth objectives.

Trong năm, đầu tư công được đẩy mạnh và giải ngân tại nhiều dự án hạ tầng trọng điểm. Song song phát triển kinh tế, những cải cách quan trọng về tổ chức bộ máy hành chính nhà nước theo hướng tinh gọn, minh bạch, cùng tiến trình chuyển đổi số mạnh mẽ, hoàn thiện khung pháp lý trên nhiều lĩnh vực giúp cải thiện môi trường đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế. Những yếu tố này từng bước củng cố niềm tin thị trường giúp cho ngành bất động sản phục hồi và có tiềm năng phát triển trong trung và dài hạn

During the year, public investment was accelerated, with disbursement across many key infrastructure projects. Alongside economic development, significant reforms in the organization of the state administrative apparatus—toward streamlining and transparency—together with strong digital transformation and improvements to the legal framework across multiple sectors, contributed to improving the investment environment and promoting economic growth. These factors gradually strengthened market confidence, enabling the real estate sector to recover and demonstrate medium- and long-term development potential.

Đối với lĩnh vực bất động sản, năm 2025 đánh dấu sự chuyển biến tích cực và tăng trưởng diện rộng, đặc biệt về nguồn cung và tính thanh khoản. Tổng nguồn cung mới tăng khoảng 50% so với năm 2024, trong đó các phân khúc nhà ở thương mại, căn hộ chung cư và bất động sản công nghiệp giữ vai trò chủ đạo. Phân khúc căn hộ chung cư đáp ứng nhu cầu ở thực tiếp tục dẫn dắt thị trường với tỷ lệ hấp thụ cao, đi kèm đà tăng giá ổn định lan tỏa từ các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM sang các thị trường trọng điểm như Đà Nẵng. Đặc biệt, đây là năm hành lang pháp lý mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản) chính thức được áp dụng toàn diện và thực tiễn, giúp tháo gỡ điểm nghẽn cho hàng loạt dự án, kích hoạt lại nguồn cung nhà ở xã hội và thiết lập chu kỳ phát triển minh bạch, bền vững.

In the real estate sector, 2025 marked a year of positive transformation and broad-based growth, particularly in supply and liquidity. Total new supply increased by approximately 50% compared to 2024, with commercial housing, apartment segments, and industrial real estate playing leading roles. The apartment segment addressing genuine housing demand continued to lead the market with high absorption rates, accompanied by stable price increases spreading from major cities such as Hanoi and Ho Chi Minh City to key markets like Da Nang. Notably, 2025 was the year in which the new legal framework (Law on Land, Law on Housing, and Law on Real Estate Business) was officially and practically implemented across the board, helping to remove bottlenecks for numerous projects, reactivate social housing supply, and establish a transparent and sustainable development cycle.

1. Tổng quan kết quả đạt được/ Overview of Achieved Results:

Trong bối cảnh thị trường đan xen giữa cơ hội và thách thức, Văn Phú ghi nhận tỷ lệ hoàn thành kế hoạch chung đạt 80,2%. Kết quả hoạt động ghi nhận sự phân hóa rõ nét giữa các mảng nghiệp vụ:

Amid a market environment characterized by both opportunities and challenges, Van Phu recorded an overall plan completion rate of 80.2%. Business performance showed clear differentiation across functional areas:

Mảng kinh doanh ghi nhận kết quả ấn tượng với tổng dòng thu đạt 2.547 tỷ đồng, hoàn thành 94,1% kế hoạch năm. Kết quả này được dẫn dắt bởi hiệu suất đột phá từ dự án TT39-40 khi đạt 156% chỉ tiêu đề ra, cùng nguồn thu chủ lực ổn định từ dự án Thủy Nguyên. Công tác mở rộng quỹ đất cũng đạt hiệu quả tuyệt đối thông qua việc bổ sung thêm 14,4 ha diện tích đất sạch vào danh mục tài sản, tạo nền tảng vững chắc cho lộ trình triển khai các dự án chiến lược trong giai đoạn tiếp theo.

Business operations delivered impressive results, with total cash inflows reaching VND 2,547 billion, achieving 94.1% of the year's target. This performance was driven by breakthrough results from the TT39–40 project, which achieved 156% of its target, along with stable core revenue from the Thuy Nguyen project. Land bank expansion efforts were also highly effective, with an additional 14.4 hectares of clean land added to the asset portfolio, providing a solid foundation for the implementation of strategic projects in subsequent periods.

Công tác Phát triển quỹ đất tuy mới chỉ hoàn thành 62,9% chỉ tiêu pháp lý do chịu tác động bởi các Nguyên nhân khách quan như: thay đổi trong cơ chế phối hợp giữa các cấp chính quyền, nguồn lực tài chính chưa được khơi thông kịp thời và các vướng mắc phát sinh trong thủ tục hành chính tại địa phương.

Land bank development achieved 62.9% of legal targets, due to objective factors such as changes in coordination mechanisms among government authorities, delayed unlocking of financial resources, and emerging administrative procedure issues at the local level.

Quản trị nội bộ và Công nghệ đã đạt được bước tiến đột phá trong chuyển đổi số. Cụ thể là hoàn thành triển khai các hệ thống quản trị tiên tiến (CRM, BIM) và chính thức phê duyệt lộ trình chuyển đổi số giai đoạn 2026-2028. Công tác kiện toàn quy chế quản lý tại các công ty thành viên tiếp tục được Nghiên cứu và đánh giá kỹ lưỡng trước khi triển khai áp dụng vào thực tế quản trị

Internal governance and technology achieved a breakthrough in digital transformation, including the completion of advanced management systems (CRM, BIM) and the official approval of the digital transformation roadmap for the 2026–2028 period. The consolidation of management regulations at subsidiary companies continued to be carefully studied and evaluated prior to practical implementation.

Tiếp nối các dự án thành công tại Thanh Hóa và Hải Phòng, việc chính thức khởi công dự án Vlasta Premier - Phú Thuận trong năm 2025 là minh chứng cho chiến lược "Nam tiến" quyết liệt của Công ty. Đây là bước đi chủ động nhằm đưa thương hiệu và các dòng sản phẩm chất lượng của VPI thâm nhập sâu vào thị trường bất động sản phía Nam – khu vực sôi động và có tính cạnh tranh cao bậc nhất cả nước.

Building on the success of projects in Thanh Hoa and Hai Phong, the official groundbreaking of Vlasta Premier – Phu Thuan in 2025 demonstrated the Company's

decisive “southward expansion” strategy. This proactive move aims to deepen VPI’s brand presence and high-quality product lines in the southern real estate market—one of the most dynamic and competitive regions in the country.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

BUSINESS PERFORMANCE RESULTS FOR 2025

1. Tình hình tài chính/ Financial performance:

Dưới sự định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị cùng công tác điều hành sát sao, quyết liệt từ Ban Điều hành, cơ hội đến từ thời điểm phục hồi của thị trường trong năm 2025 đã được tận dụng tối đa, các hoạt động cốt lõi đã được tập trung đẩy mạnh bao gồm: công tác bán hàng, thu hồi dòng tiền và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

Under the strategic direction of the Board of Directors and the close, decisive execution of the Executive Board, opportunities arising from the market recovery in 2025 were fully leveraged. Core activities were intensified, including sales, cash flow recovery, and product handover to customers.

Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, kết quả hoạt động kinh doanh cụ thể như sau:

According to the 2025 financial statements audited by Ernst & Young Vietnam Limited Liability Company, the Company’s business results were as follows:

Đơn vị: Tỷ đồng/Unit: Billion VND

TT No.	Chỉ tiêu Indicators	Kế hoạch Target	Thực hiện Actual	Tỷ lệ % (TH/KH) Percentage
1	Doanh thu hợp nhất <i>Consolidated Revenue</i>	2 450	1 976	81%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất <i>Consolidated Profit After Tax</i>	350	393	113%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán Công ty CP Phát triển Bất động sản Văn Phú)

(Source: Audited financial statements of Van Phu Real Estate Development JSC)

Phân tích các yếu tố đóng góp:

Analysis of contributing factors

Kết quả doanh thu và lợi nhuận trong kỳ được ghi nhận từ sự đóng góp tích cực của các mảng hoạt động sau

Revenue and profit were generated through positive contributions from the following activities:

- Kinh doanh bất động sản đối với các dự án trọng điểm bao gồm The Terra - Bắc Giang, Vlasta - Sầm Sơn và Vlasta - Thủy Nguyên *Real estate business from key projects including The Terra – Bac Giang, Vlasta – Sam Son, and Vlasta – Thuy Nguyen.*
- Hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh)/ *Completion of procedures for the full transfer of the Song Khe – Noi Hoang Mixed Housing and Commercial Service Project, Bac Giang Province (now Bac Giang Ward, Bac Ninh Province).*
- Duy trì nguồn thu ổn định từ kinh doanh vận hành dự án căn hộ dịch vụ Oakwood Residence Hanoi/ *Stable income from the operation of Oakwood Residence Hanoi serviced apartments.*

Đánh giá chung/ Overall assessment:

Điểm sáng nổi bật trong bức tranh tài chính năm 2025 là chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 113% so với kế hoạch (vượt 13%). Các chỉ số tài chính của VPI tiếp tục được duy trì ở mức an toàn và lành mạnh. Sự minh bạch và nền tảng tài chính vững chắc không chỉ là minh chứng cho chiến lược phát triển bền vững của VPI, mà còn tạo tiền đề vững chắc để VPI tiếp tục bứt phá, triển khai các dự án trọng điểm trong năm 2026 và những năm tiếp theo.

The most notable highlight of the 2025 financial performance was profit after tax reaching 113% of the plan (13% above target). VPI's financial indicators remained safe and healthy. Transparency and a solid financial foundation not only demonstrate VPI's sustainable development strategy but also provide a strong platform for continued breakthroughs and the implementation of key projects in 2026 and beyond.

2. Hoạt động kinh doanh và công tác quản trị/ Business operations and Corporate governance:

2.1. Hoạt động Thực hiện đầu tư/ Investment operations

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn bản lề khi hệ thống pháp lý mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS) chính thức đi vào thực thi toàn diện. Dù thị trường đối mặt với áp lực gia tăng chi phí sử dụng đất do chính sách giá đất sát giá thị trường và sự chậm trễ nhất thời từ quá trình sáp nhập đơn vị hành chính địa phương, VPI đã chủ động biến những thách thức này thành lợi thế cạnh tranh thông qua chiến lược thích ứng linh hoạt, các dự án trọng điểm đã được hoàn thành các thủ tục pháp lý và được triển khai:

The year 2025 marked a pivotal period as the new legal framework (Law on Land, Law on Housing, Law on Real Estate Business) was fully implemented. Although the market faced rising land-use costs due to market-aligned pricing policies and temporary delays from the restructuring of local administrative units, VPI proactively turned these challenges into competitive advantages through a flexible adaptation strategy. Key projects successfully completed legal procedures and were actively implemented:

Dự án Vlasta Thủy Nguyên - Hải Phòng

Project Vlasta Thuy Nguyen – Hai Phong

Dự án được khởi công từ tháng 5/2024, đến tháng 3/2025 dự án đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và chính thức đủ điều kiện huy động vốn. Hiện nay, việc triển khai thi công đã và đang hoàn thành nhiều hạng mục: Dự kiến 30/4/2026 hoàn thành bàn giao 352 căn liền kề Khu Phát Lộc; 15/5/2026 hoàn thành HTKT, đủ điều kiện mở bán 155 căn biệt

thự Khu Vinh Hoa; 30/10/2026 hoàn thành bàn giao 304 căn liền kề Khu Phú quý và các phân khu còn lại cũng đang khẩn trương để Dự án hoàn thành theo kế hoạch. Đây là cơ sở vững chắc để VPI ghi nhận dòng thu và doanh thu ổn định trong giai đoạn 2025 – 2028.

The project commenced construction in May 2024. By March 2025, the project had completed all technical infrastructure and officially met the conditions for capital mobilization. Currently, construction has been actively progressing with several completed and ongoing items: Expected completion by April 30, 2026 of the handover of 352 townhouse units in the Phat Loc subdivision; by May 15, 2026, completion of technical infrastructure and eligibility for sale launch of 155 villas in the Vinh Hoa subdivision; by October 30, 2026, completion of the handover of 304 townhouse units in the Phu Quy subdivision, while other subdivisions are also being expedited to ensure completion in line with the overall project schedule. This provides a solid foundation for VPI to record stable cash inflows and revenue during the 2025–2028 period.

Tổ hợp nghỉ dưỡng Lasong Hotel & Villas Sầm Sơn Lasong Hotel & Villas

Dự án khởi công từ Quý II/2024, đã hoàn thành thi công và nghiệm thu PCCC trong năm 2025. Hiện nay, công trình đang trong công đoạn hoàn thiện cuối cùng sẵn sàng bàn giao cho Ascott Singapore ngày 07/4/2026 để chính thức đưa vào vận hành từ 24/4/2026, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái tiện ích và gia tăng giá trị lợi nhuận cho nhà đầu tư tại dự án Vlasta Sầm Sơn nói riêng và khu vực du lịch lân cận nói chung.

The project commenced in Q2/2024 and completed construction and fire safety inspection in 2025. Currently, the project is in the final finishing stage and is ready for handover to Ascott Singapore on April 7, 2026, for official operation starting from April 24, 2026, contributing to the completion of the amenity ecosystem and enhancing investment value for investors at Vlasta Sam Son in particular and the surrounding tourism area in general.

Dự án Vlasta Premier Phú Thuận - Tp.Hồ Chí Minh Vlasta Premier Phu Thuan – TP Ho Chi Minh

- Vị trí & Quy mô: Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Phường Phú Thuận, Quận 7 cũ). Dự án có quy mô diện tích đất 9.016,5m², diện tích xây dựng 4.237,4m²; Công trình gồm 02 khối tháp cao 35 tầng (bao gồm khối đế chung cao 04 tầng) và 02 tầng hầm; Tổng diện tích sàn xây dựng 98.222m²; Tổng căn hộ 738 căn, trong đó: 602 căn hộ ở và 136 căn thương mại dịch vụ.

- Lợi thế chiến lược: Dự án tọa lạc tại giao điểm đại lộ triệu đô Nguyễn Văn Linh và đường ven sông Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Phường Phú Thuận, Quận 7 cũ). Dự án sở hữu vị thế “Cửa ngõ danh giá” với bộ tứ tầm nhìn Panorama độc bản, ôm trọn nhịp sống Thủ Thiêm, sông Sài Gòn mênh mông và mảng xanh rừng ngập mặn sinh thái. Giá trị bất động sản tại dự án được thúc đẩy mạnh mẽ bởi các công trình trọng điểm đang và sắp triển khai: Cầu Thủ Thiêm 4, Cầu Phú Mỹ 2 (trương lai), và dự án mở rộng đường Nguyễn Tất Thành lên 8 làn xe. Sự giao hòa giữa hạ tầng chiến lược và

cảnh quan ven sông di sản kiến tạo chuẩn sống cân bằng, khẳng định vị thế chủ nhân tinh hoa ngay tâm điểm Nam Sài Gòn.

- **Tiến độ & Hiệu quả:** Dự án Khởi công từ tháng 4/2025, đến nay, sau khoảng 1 năm tích cực triển khai thi công, dự án đã được Sở XD nghiệm thu hoàn thành phần Móng và chính thức đủ điều kiện bán hàng vào tháng 4/2026. Đây là cơ sở vững chắc để VPI ghi nhận dòng thu tại thị trường mới Tp.Hồ Chí Minh.

- **Location & Scale:** *Dao Tri Street, Phu Thuan Ward, Ho Chi Minh City (formerly Phu Thuan Ward, District 7). The project has a land area of 9,016.5 sqm and a construction area of 4,237.4 sqm; The development consists of 02 towers of 35 floors (including a shared 04-floor podium) and 02 basement levels; Total gross floor area: 98,222 sqm; Total number of units: 738, including 602 residential units and 136 commercial and service units.*
- **Strategic Advantages:** *The project is located at the intersection of the prime Nguyen Van Linh Boulevard and the riverside Dao Tri Street, Phu Thuan Ward, Ho Chi Minh City (formerly Phu Thuan Ward, District 7). The project holds a “prestigious gateway” position with a unique four-direction panoramic view overlooking Thu Thiem, the vast Saigon River, and ecological mangrove green spaces. Property value is strongly driven by key infrastructure projects that are under development or planned, including Thu Thiem 4 Bridge, the future Phu My 2 Bridge, and the expansion of Nguyen Tat Thanh Street to 8 lanes. The combination of strategic infrastructure and riverside landscape creates a balanced living standard and affirms the premium status of residents at the heart of South Saigon.*
- **Progress & Performance:** *The project commenced in April 2025. After approximately one year of active construction, the project has completed foundation works and has been officially approved by the Department of Construction, making it eligible for sales in April 2026. This provides a solid basis for VPI to record cash inflows in the new Ho Chi Minh City market.*

Phát triển quỹ đất chiến lược và Dự án trọng điểm

Strategic land bank development and key projects

Năm 2025, song song với công tác thực hiện đầu tư, các quỹ đất chiến lược tại hai thị trường lớn được tháo gỡ và đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý:

In parallel with investment implementation, legal bottlenecks for strategic land banks in two major markets were resolved and accelerated:

- Dự án Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Nhựt, thành phố Hồ Chí Minh)/ *Western Urban and Residential Area Project, Tan Kien Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City (now Tan Nhut Commune)*
- Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội/ *Van Phu Complex Mixed-Use Building on Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi*

2.2. Hoạt động phát hành trái phiếu/ Bond issuance

Để phục vụ hoạt động kinh doanh, đa dạng hóa các kênh huy động vốn và tạo nguồn cho phát triển các dự án, ngoài trái phiếu chưa đáo hạn được phát hành các năm trước. Trong năm 2025, VPI phát hành 4 đợt trái phiếu, chi tiết về tình hình phát hành và dư nợ trái phiếu trong năm 2025 như sau:

To support business operations, diversify funding channels, and create capital for project development, VPI issued four new bond tranches in 2025, in addition to outstanding bonds from previous years.

Đvt: tỷ đồng/ Unit: Billion dong

TT No.	Mã trái phiếu Bond code	Tổng giá trị Total value		Kỳ hạn (tháng) Tenor (months)	Ngày phát hành Issue Date	Ngày đáo hạn Maturity Date	Lãi suất trong kỳ (%/năm) Coupon rate (% p.a)
		Dư đầu kỳ Begining balance	Dư cuối kỳ Ending Balance				
1.	VPIH2426001	150.000	0	24	27/6/2024	27/6/2026	11%
2.	VPIH2427002	250.000	250.000	36	30/12/2024	30/12/2027	11%
3.	VPI124001 (1)	650.000	650.000	36	31/1/2024	31/1/2027	9,5%
4.	VPI12501 (*)		150.000	36	9/5/2025	9/5/2028	10,5%
5.	VPI12502 (*)		250.000	36	15/8/2025	15/8/2028	10%
6.	VPI12503 (*)		135.000	36	31/10/2025	31/10/2028	10%
7.	VPI12504 (*)		150.000	36	26/12/2025	26/12/2028	11%

Ghi chú:

(1): Trái phiếu chào bán ra công chúng/ *Publicly Issued bond*

(*): Trái phiếu phát hành mới trong năm 2025/ *Bonds issued in 2025*

Đến thời điểm báo cáo, VPI luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ liên quan đến trả gốc, trả lãi và thực hiện báo cáo, công bố thông tin theo đúng quy định của hợp đồng và pháp luật.

As of the reporting date, VPI has fully complied with all obligations related to principal and interest payments, as well as reporting and disclosure requirements in accordance with contractual terms and legal regulations.

2.3. Công tác quản trị nội bộ/ Internal Governance

Công tác Kiến toàn bộ máy và quy chế được triển khai đồng loạt, bao gồm Ban hành Quy chế phân quyền mới, giúp tăng tính chủ động và trách nhiệm cho các cấp quản lý. Hệ thống văn bản nội bộ tại các mảng nghiệp vụ trọng yếu bao gồm: Pháp chế, Công nghệ thông tin và Mua sắm đồng thời cũng được ban hành và áp dụng vào hoạt động của hệ thống.

Organizational restructuring and regulatory improvements were implemented comprehensively, including the issuance of a new decentralization framework to enhance proactiveness and accountability across management levels. Internal documentation across key functions—Legal, IT, and Procurement—was standardized and applied system-wide.

Lộ trình chuyển đổi số giai đoạn 2026-2028 đã được xác định và xây dựng rõ ràng, làm tiền đề triển khai, đẩy mạnh ứng dụng Công nghệ thông tin vào hoạt động của hệ

thống. Các sáng kiến chiến lược đã được đưa vào vận hành thực tế, bao gồm: hệ thống quản trị quan hệ khách hàng (CRM), phần mềm quản lý kế hoạch và Xây dựng hệ thống BIM phase 1 theo lộ trình

The digital transformation roadmap for the 2026–2028 period has been clearly defined and developed, serving as a foundation for phased implementation and accelerating the application of information technology across the system. A number of strategic initiatives have been put into practical operation, including the Customer Relationship Management (CRM) system, planning and execution management software, and Complete Phase 2: Establish BIM System - Phase 1 according to the roadmap.

Những nỗ lực này không chỉ giúp tối ưu hóa quy trình triển khai, tiết kiệm chi phí vận hành mà còn nâng cao giá trị thặng dư trên từng sản phẩm.

These efforts not only helped optimize implementation processes and reduce operating costs, but also enhanced the added value of each product.

Năm 2026, Để hoàn thiện hệ thống, các điểm nghẽn hiện hữu với các nhiệm vụ trọng tâm được định hướng sẽ tập trung giải quyết triệt để:

In 2026, to further complete and strengthen the system, the Company will focus on thoroughly addressing existing bottlenecks through the following key priorities:

- Hoàn thiện Quy chế quản lý Công ty thành viên để tăng cường tính liên kết và kiểm soát/ *Finalizing the management regulations for subsidiary companies to enhance organizational connectivity and control.*
- Chuẩn hóa các tiêu chuẩn về an toàn thông tin và bảo mật công nghệ/ *Standardizing information security and technology security standards.*
- Xây dựng văn hóa quản trị dữ liệu (tiêu biểu là ngân hàng giá baseline) và minh bạch hóa trách nhiệm gắn liền với mục tiêu kế hoạch của từng đơn vị/ *Building a data governance culture (notably the establishment of a baseline pricing database) and enhancing transparency in accountability linked to each unit's planning objectives.*

2.4. Giải thưởng và trách nhiệm cộng đồng/ *Awards and Community responsibilities:*

Năm 2025 đánh dấu cột mốc quan trọng khi VPI chính thức ra mắt định vị thương hiệu “Bất động sản Vì nhân sinh”. Triết lý lấy con người làm trung tâm này đã giúp VPI khẳng định uy tín qua hàng loạt giải thưởng danh giá:

2025 marked an important milestone as VPI officially launched its brand positioning, “Real Estate for People.” This human centric philosophy reinforced the Company's reputation, as evidenced by a series of prestigious awards:

- Top 100 Nơi làm việc uy tín nhất 3 năm liên tiếp/ *Top 100 Most Reputable Places to Work for three consecutive years*
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam/ *Top 500 Largest Enterprises in Vietnam*
- Top 10 Thương hiệu uy tín và Top 10 Thương hiệu Bất động sản giá trị nhất/ *Top 10 Most Reputable Brands and Top 10 Most Valuable Real Estate Brands*

Bên cạnh đó, Trách nhiệm xã hội và Phát triển cộng đồng luôn được VPI đề cao. Kiên định với triết lý “Cho đi là nhận lại”, VPI đã triển khai chuỗi hoạt động an sinh xã hội thiết thực trong năm 2025:

In addition, social responsibility and community development have consistently been a core focus of VPI. Upholding the philosophy of “Giving is Receiving,” VPI implemented a range of meaningful social welfare initiatives during 2025:

- Tài trợ 720 triệu đồng cho chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát (tháng 5/2025); thực hiện cứu trợ khẩn cấp cho đồng bào vùng lũ tại Thừa Thiên Huế (tháng 11/2025)/ *Sponsorship of VND 720 million for programs addressing substandard housing (May 2025), and emergency relief assistance for flood-affected communities in Thua Thien Hue Province (November 2025).*
- Đồng hành cùng Lễ hội Hoa Phượng Đỏ, Giải bán marathon Thủy Nguyên và tổ chức thành công giải chạy Vlasta Race Sầm Sơn 2025 với quy mô gần 3.000 vận động viên/ *Partnership with the Red Flamboyant Flower Festival, the Thuy Nguyen Half Marathon, and the successful organization of the Vlasta Race Sam Son 2025, attracting nearly 3,000 participants.*
- Tiên phong sát cánh cùng Bộ Công an trong chiến dịch chuyển đổi số quốc gia “Bay cùng VNeID” và tài trợ giải Thể thao CAND 2025/ *Proactive collaboration with the Ministry of Public Security in the national digital transformation campaign “Fly with VNeID”, and sponsorship of the 2025 Public Security Sports Tournament.*

Chuỗi hoạt động này không chỉ thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp mà còn là lời cam kết mạnh mẽ của VPI trên hành trình kiến tạo những giá trị bền vững và nhân văn cho cộng đồng.

These initiatives not only demonstrate VPI’s corporate social responsibility, but also represent a strong commitment to creating sustainable and human-centric values for the community.

III. KẾ HOẠCH NĂM 2026/ BUSINESS PLAN FOR 2026

1. Mục tiêu doanh thu, lợi nhuận/ Revenue and Profit Targets

Bước sang năm 2026, nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ có những chuyển dịch mang tính kiến tạo mạnh mẽ. Theo Nghị quyết của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, các chỉ tiêu vĩ mô trọng yếu được xác định như sau:

Entering 2026, Vietnam’s economy is expected to undergo significant transformational shifts. According to the National Assembly’s Resolution on the socio-economic development plan, key macroeconomic targets include:

Mục tiêu Phân đầu GDP đạt tốc độ tăng trưởng từ 10% trở lên, kiểm soát lạm phát, duy trì Chỉ số CPI bình quân dự kiến quanh mức 3,5%. Đối với Thị trường tài chính, mặt bằng lãi suất huy động có xu hướng tăng. Tại các ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất kỳ hạn 12 tháng phổ biến ở mức 6,5% - 7,5%. Riêng các ngân hàng quy mô nhỏ hoặc trong giai đoạn cao điểm, mức lãi suất có thể vượt 8%/năm, thậm chí chạm mốc 9,65% đối với các kỳ hạn dài.

The objective is to achieve GDP growth of 10% or higher, control inflation, and maintain the average Consumer Price Index (CPI) at approximately 3.5%. In the financial market, deposit interest rates are expected to trend upward. At joint-stock commercial banks, 12-month deposit rates are commonly in the range of 6.5%–7.5%. At smaller banks or during peak periods, interest rates may exceed 8% per annum, and may even reach 9.65% for longer tenors.

Trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô đó, Thị trường Bất động sản năm 2026 dự kiến sẽ trải qua quá trình tái cấu trúc sâu rộng và thanh lọc mạnh mẽ. Việc áp dụng các bộ luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS) đã tác động trực tiếp làm gia tăng chi phí đầu vào của các dự án. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp phải có năng lực tài chính ổn định và chiến lược vận hành linh hoạt để thích ứng.

Within this macroeconomic context, the real estate market in 2026 is expected to undergo a period of deep restructuring and strong consolidation. The implementation of new laws (Law on Land, Law on Housing, Law on Real Estate Business) has directly led to increased input costs for real estate projects. This will require enterprises to maintain stable financial capacity and adopt flexible operating strategies in order to adapt effectively.

Dựa trên nền tảng nội lực vững chắc và khả năng chủ động thích nghi với những thay đổi của thị trường, VPI xây dựng kế hoạch mục tiêu cho năm 2026 với các chỉ số cụ thể như sau:

Leveraging its solid internal strengths and proactive adaptability to market changes, VPI has set the following targets for 2026:

Đvt: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

TT No.	Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Báo cáo hợp nhất <i>Consolidated FS</i>	Kết quả năm 2025 <i>2025 results</i>	Tỷ lệ tăng trưởng <i>Growth rate</i>
1	Tổng Doanh thu <i>Total Revenue</i>	4 500	1 976	228%
2	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit Before Tax</i>	900	520	173%
3	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit After Tax</i>	720	393	183%

2. Các giải pháp để hoàn thành kế hoạch năm 2026/ *Solutions to Achieve the 2026 plan:*

Để hiện thực hóa các mục tiêu thách thức trong năm 2026, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã chủ động xây dựng kịch bản hành động quyết liệt, bám sát các biến động của thị trường. Các nhóm giải pháp trọng tâm được xác định như sau:

To realize the ambitious targets set for 2026, the Board of Directors and the Board of Management have proactively developed a decisive action plan, closely aligned with market dynamics. The key solution groups are identified as follows:

Nhóm 1: Tập trung nguồn lực triển khai và khai thác dự án

Group 1: Focus on Project Implementation and Commercialisation

Đây là nhiệm vụ then chốt nhằm đảm bảo dòng tiền và doanh thu mục tiêu. Công tác triển khai được chia thành 3 mũi nhọn:

This is the core task to ensure targeted cash flow and revenue generation. Implementation efforts are structured around three key pillars:

- Đẩy nhanh tiến độ thi công và hoàn thiện các thủ tục pháp lý đủ điều kiện bán hàng, bàn giao tại các dự án cốt lõi: Vlasta Premier – Phú Thuận, Vlasta – Thủy Nguyên, Vlasta Premier – Phú Hội...

Accelerating construction progress and completing legal procedures to ensure eligibility for sales and handover at key projects, including Vlasta Premier – Phu Thuan, Vlasta – Thuy Nguyen, Vlasta Premier – Phu Hoi, among others.

- Tối ưu hóa dòng tiền vận hành thông qua việc nâng cao hiệu quả quản lý và khai thác kinh doanh tại các tài sản thương mại, dịch vụ lưu trú nhằm tạo nguồn thu ổn định, bao gồm: Dự án Oakwood Residence Hanoi, Lasong Hotel & Villas Sam Son, Grandeur Palace - Giảng Võ, Terra - An Hưng...

Optimizing operating cash flows by improving management efficiency and business exploitation of commercial and hospitality assets to generate stable recurring income, including Oakwood Residence Hanoi, Lasong Hotel & Villas Sam Son, Grandeur Palace – Giang Vo, Terra – An Hung, etc.

- Tiếp tục phát triển và mở rộng quỹ đất thông qua hoàn thành phê duyệt Chấp thuận Nhà đầu tư cho 09 dự án chiến lược, đảm bảo nguồn dự án triển khai gối đầu dài hạn. Chuẩn bị đầy đủ nguồn lực tài chính và điều kiện kỹ thuật để khởi công 07 dự án mới, khẳng định năng lực thực thi mạnh mẽ của VPI.

Continuing development and expansion of the land bank by completing Investor approval for nine (09) strategic projects, ensuring a sustainable pipeline for long-term development. Adequate financial resources and technical conditions will be prepared to commence construction of seven (07) new projects, reaffirming VPI's strong execution capability.

Nhóm 2: Cải cách quy trình và cơ chế điều hành

Group 2: Reform of Process and Management Mechanism

- Áp dụng triệt để phương châm "Quyết nhanh – Thực hiện nhanh – Hiệu quả cao" trên toàn hệ thống. Rút ngắn tối đa thời gian phê duyệt và triển khai để nắm bắt kịp thời các cơ hội thị trường.

Implement the principle of “Fast Decision – Fast Execution – High Efficiency” across the organization, minimizing approval and execution timelines to capture market opportunities in a timely manner.

- Đẩy mạnh phân quyền, khuyến khích tinh thần "Dám quyết – Dám làm – Dám chịu trách nhiệm". Tăng cường tính chủ động cho các cấp quản lý nhằm giải phóng sức ỳ và nâng cao sự linh hoạt của bộ máy.

Strengthen decentralization and accountability, fostering a culture of “Dare to Decide – Dare to Act – Dare to Take Responsibility,” while enhancing proactiveness at all management levels to reduce inertia and improve organizational agility.

Nhóm 3: Tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự**Group 3: Strengthening Organizational Structure and Human Resources**

Với phương châm xác định con người là hạt nhân thực thi chiến lược, VPI tập trung duy trì sự ổn định của bộ máy và xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, ưu tiên nguồn lực phát triển đội ngũ có chuyên môn sâu, có năng lực thực thi cao, sẵn sàng đáp ứng áp lực của chu kỳ thị trường mới.

Guided by the principle that people are the core of strategic execution, VPI focuses on maintaining organizational stability and fostering a professional work environment. We prioritize resources for developing a highly specialized and capable workforce, ready to meet the demands and pressures of the new market cycle.

Nhóm 4: Đẩy mạnh Nghiên cứu và Phát triển (R&D)**Group 4: Accelerating Research and Development (R&D)**

Tiếp tục tăng tốc công tác R&D với trọng tâm đổi mới sáng tạo. Mục tiêu không chỉ dừng lại ở việc nâng cao chất lượng sản phẩm mà còn phải tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng, kiến tạo những giá trị bền vững theo đúng triết lý “Bất động sản Vị nhân sinh”.

Continue to accelerate R&D efforts with a strong focus on innovation. The objective is not only to enhance product quality but also to optimize customer experience, creating sustainable value in line with the “Human centric” philosophy.

Nhóm 5: Chuẩn hóa hệ thống quản trị nội bộ**Group 5: Standardizing Internal Governance Systems**

Hoàn thiện đồng bộ hệ thống quy chế, quy trình nội bộ nhằm thiết lập nền tảng quản trị vững chắc. Việc chuẩn hóa này đảm bảo tổ chức vận hành kỷ luật, minh bạch và hiệu quả, giúp mọi hoạt động luôn bám sát định hướng chiến lược chung của Công ty.

Further refine and standardize internal regulations and processes to establish a solid governance foundation. This standardization ensures disciplined, transparent, and efficient operations, enabling all activities to align closely with the Company’s overall strategic direction.

3. Các biện pháp quản lý rủi ro/ Risk Management Measures

Bên cạnh các nhóm giải pháp trọng tâm, VPI xác định công tác quản trị và kiểm soát rủi ro là ưu tiên hàng đầu nhằm bảo vệ thành quả kinh doanh và đảm bảo sự phát triển bền vững. Đặc biệt, trong bối cảnh năm 2026 thị trường bước vào giai đoạn thanh lọc mạnh mẽ, các biện pháp quản trị rủi ro được triển khai đồng bộ như sau:

In addition to the key strategic initiatives, VPI identifies risk management and control as a top priority to safeguard business performance and ensure sustainable development. Particularly as the market enters a phase of strong consolidation in 2026, risk management measures are implemented comprehensively as follows:

Quản trị rủi ro pháp lý: Trong bối cảnh khung giá đất sát thị trường và định danh bất động sản theo các bộ Luật mới được áp dụng, chi phí và trình tự thủ tục hầu như đã thay đổi căn bản về cấu trúc. Để hỗ trợ cơ chế "Quyết nhanh – Thực hiện nhanh" mà vẫn đảm bảo tính tuân thủ, VPI chủ động thiết lập các "chốt chặn" pháp lý từ sớm. công tác đào tạo chuyên sâu về Luật cho đội ngũ nhân sự và rà soát nghiêm ngặt hồ sơ dự án được chú

trọng và xác định kế hoạch triển khai cụ thể. Đây là nền tảng quan trọng để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho mục tiêu phê duyệt 09 dự án chiến lược và khởi công 07 dự án mới.

Legal risk management: With land pricing frameworks increasingly aligned with market levels and new legal regulations redefining real estate classification, both cost structures and procedural requirements have fundamentally changed. To support the principle of “Fast Decision – Fast Execution” while maintaining compliance, VPI proactively establishes early-stage legal safeguards. Intensive legal training for staff and rigorous project documentation reviews are prioritized with clearly defined implementation plans. This forms a critical foundation to ensure the successful approval of nine strategic projects and the launch of seven (07) new developments.

Quản trị rủi ro tài chính: định hướng triển khai khối lượng công việc lớn cùng áp lực chi phí đầu vào tăng cao đòi hỏi năng lực điều tiết dòng tiền tối ưu. Do đó, các kịch bản tài chính linh hoạt đã được xây dựng và cân nhắc đa chiều, các kênh huy động vốn được đa dạng hóa và tỷ lệ các đòn bẩy tài chính được duy trì ở mức an toàn. Đồng thời, việc đẩy nhanh tiến độ bán hàng với đầy đủ các điều kiện pháp lý tại các dự án trọng điểm như Vlasta Premier – Phú Thuận, Vlasta Premier - Phú Hội, Vlasta – Thủy Nguyên... sẽ giúp tối ưu hóa vòng quay vốn, giảm thiểu rủi ro biến động lãi suất và áp lực nợ vay.

Financial Risk Management: The execution of a large project pipeline, combined with rising input costs, requires strong cash flow management capabilities. Accordingly, flexible financial scenarios have been developed and evaluated from multiple perspectives. Funding sources are diversified, and financial leverage is maintained at a prudent level. In parallel, accelerating sales progress—supported by full legal readiness at key projects such as Vlasta Premier – Phu Thuan, Vlasta Premier – Phu Hoi, and Vlasta – Thuy Nguyen—will help optimize capital turnover, mitigate interest rate volatility, and reduce debt pressure.

Quản trị rủi ro thị trường: với nhận định khi dòng tiền đầu cơ bị thắt chặt bởi quy định pháp luật, nhu cầu thị trường dịch chuyển mạnh mẽ sang các sản phẩm có giá trị sử dụng thực, VPI tập trung nguồn lực nghiên cứu và phát triển các dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực và lưu trú theo triết lý “Bất động sản Vì nhân sinh”. Việc đánh giá kỹ lưỡng thị trường, bám sát sức mua và nhu cầu thực tế giúp Công ty chủ động lựa chọn thời điểm mở bán và cơ cấu giỏ hàng phù hợp, từ đó giải quyết triệt để bài toán tồn kho và đọng vốn.

Market risk management: With speculative capital increasingly constrained by regulatory measures and market demand shifting toward products with real utility value, VPI focuses resources on researching and developing product lines that meet genuine housing and accommodation needs, in line with the “Real Estate for People” philosophy. Thorough market assessment, close monitoring of demand, and purchasing power enable the Company to proactively determine optimal launch timing and product mix, thereby minimizing inventory and capital lock-up risks.

Quản trị rủi ro vận hành và hệ thống: Cơ chế phân quyền mạnh mẽ "Dám quyết – Dám làm" cần đi kèm với hệ thống giám sát chặt chẽ để tránh các sai sót vận hành. VPI gắn kết chặt chẽ việc phân quyền với hệ thống quy trình, quy chế đã được chuẩn hóa và minh bạch hóa trách nhiệm. công nghệ và chuyển đổi số tiếp tục được đẩy mạnh ứng dụng trong công

tác điều hành, giúp bộ máy vận hành với tốc độ cao, linh hoạt nhưng vẫn đảm bảo tính kỷ luật và sự đồng bộ trên toàn hệ thống.

Operational and System Risk Management: A strong decentralization approach of “Dare to Decide – Dare to Act” must be accompanied by robust monitoring systems to prevent operational errors. VPI closely integrates decentralization with standardized processes and clearly defined accountability. Technology and digital transformation continue to be leveraged in management and operations, enabling a high-speed, flexible organization while ensuring discipline and system-wide consistency.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, Ban Điều hành Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

The above presents the Company’s 2025 business performance and 2026 business plan, respectfully submitted by the Board of Management to the General Meeting of Shareholders for review and approval.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- HĐQT/ Board of Directors;
- Lưu VT/ Filed for records.

TM. BAN ĐIỀU HÀNH
ON BEHALF OF BOARD OF
MANAGEMENT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

(Đã ký/Signed)

Tô Như Thắng
To Nhu Thang

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định thông qua tại Đại hội.

Note: This document may be amended or supplemented and submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.