

# **BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024 VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025**

## ***PRODUCTION AND BUSINESS RESULTS REPORT 2024 AND PROPOSED BUSINESS PLAN IN 2025***

---

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest**  
**To: *Annual General Meeting of Shareholders in 2025***  
***Van Phu - Invest Investment Joint Stock Company***

Ban Điều hành báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (Văn Phú - Invest) theo các nội dung sau.

*The Executive Board reports on the results of production and business activities in 2024 and the production and business plan in 2025 of Van Phu - Invest Investment Joint Stock Company (Van Phu - Invest) according to the following contents.*

### **PHẦN I: MỞ ĐẦU**

#### **PART I: INTRODUCTION**

##### **1. Đánh giá môi trường kinh doanh**

##### ***Business Environment Assessment***

Năm 2024, trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục quá trình phục hồi với tốc độ chậm cùng nhiều rủi ro kéo dài liên quan đến biến động địa chính trị, xung đột leo thang cũng như sự biến động khó lường của các chỉ số kinh tế vĩ mô, với phương châm bản lĩnh, linh hoạt, kịp thời hiệu quả, cùng năng lực kinh nghiệm trong điều hành của Chính phủ và tinh thần quyết liệt, chủ động đương đầu với khó khăn, thách thức của cộng đồng doanh nghiệp, kinh tế Việt Nam đã có những dấu hiệu phục hồi tương đối ấn tượng. Kinh tế Việt Nam năm 2024 đã cán đích thành công với mức tăng trưởng GDP khoảng 7,09%, vượt chỉ tiêu 6,5-7% do Quốc hội đặt ra<sup>1</sup>. Tăng trưởng tín dụng năm 2024 (đến ngày 25-12) chỉ 13,82%, không đạt định hướng 15% đặt ra từ đầu năm, nhưng tốc độ rải đều trong cả năm.

*In 2024, as the world economy continues to recover at a slow pace with many long-term risks related to geopolitical fluctuations, escalating conflicts as well as unpredictable fluctuations of macroeconomic indicators, with the motto of bravery, flexible, timely and effective, with the Government's capacity and experience in administration and the spirit of drastic and proactive coping with difficulties and challenges of the business community, Vietnam's economy has shown relatively*

---

<sup>1</sup> Nguồn: Tổng cục thống kê thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư nước Cộng hoà XHCN Việt Nam.  
*Source: General Statistics Office of the Ministry of Planning and Investment of the Socialist Republic of Vietnam.*

*impressive signs of recovery. Vietnam's economy in 2024 has successfully reached the finish line with a GDP growth rate of about 7.09%, exceeding the target of 6.5-7% set by the National Assembly. Credit growth in 2024 (until December 25) is only 13.82%, not reaching the 15% orientation set at the beginning of the year, but the pace is evenly distributed throughout the year.*

Trong lĩnh vực bất động sản, năm 2024 đã có một số chuyển biến tích cực ở nhiều khía cạnh và ở hầu hết các phân khúc, trong đó phục hồi mạnh mẽ nhất là phân khúc căn hộ, chung cư và trải khắp cả 3 miền từ Bắc tới Nam. Năm 2024 cũng là năm có sự biến động mạnh về đời sống chính trị, thể chế pháp luật của đất nước, đặc biệt khung pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản với các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đồng thời có hiệu lực từ 01/8/2024 nhằm hướng tới sự phát triển bền vững và căn bản của thị trường.

*In the real estate sector, 2024 has seen some positive changes in many aspects and in most segments, of which the strongest recovery is the apartment and apartment segment and spread across all 3 regions from North to South. 2024 is also a year of sharp fluctuations in the country's political life and legal institutions, especially the legal framework related to real estate business activities with the Land Law, Housing Law, and Real Estate Business Law, which will take effect from August 1, 2024 towards the sustainable and fundamental development of the market.*

## **2. Tổng quan kết quả đạt được**

### ***Overview of the results achieved***

Với những nỗ lực của doanh nghiệp cùng hồi phục với thị trường, năm 2024 các mảng hoạt động kinh doanh của VPI đạt được nhiều điểm tích cực, đặc biệt là về sức khỏe tài chính của doanh nghiệp được cải thiện khi dư nợ vay và hàng tồn kho cuối kỳ giảm so với năm 2023. Tuy vậy, một số chỉ tiêu kế hoạch chưa đạt kỳ vọng khi chỉ hoàn thành 70% kế hoạch doanh thu và 87% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

*With the efforts of businesses to recover with the market, in 2024, VPI's business activities will achieve many positive points, especially in terms of the financial health of the business will improve when the outstanding loans and inventory at the end of the period decrease compared to 2023. However, some planned targets have not met expectations when only 70% of the revenue plan and 87% of the profit plan have been approved by the General Meeting of Shareholders.*

Tiếp nối thành công ở các thị trường Thanh Hoá, Bắc Giang. Năm 2024, VPI chính thức khởi công dự án dự án Vlasta Thủy Nguyên tại thành phố Thủy Nguyên, Hải Phòng. Đây là minh chứng cho sự dịch chuyển thị trường, đa dạng hoá sản phẩm tại các địa bàn chiến lược, còn nhiều dư địa phát triển mà VPI đã lựa chọn.

*Following the success in Thanh Hoa and Bac Giang markets. In 2024, VPI officially started the Vlasta Thuy Nguyen project in Thuy Nguyen city, Hai Phong. This is a testament to the market shift, product diversification in strategic areas, and there is still a lot of room for development that VPI has chosen.*

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

### II. OPERATING RESULTS IN 2024

#### 1. Tình hình tài chính:

##### *Financial position:*

Bằng định hướng đúng đắn của Hội đồng quản trị, sự chỉ đạo, điều hành sát sao, quyết liệt của Ban Điều hành. Năm 2024, VPI đã nắm bắt được thời điểm phục hồi của thị trường để thúc đẩy công tác bán hàng, thu tiền và bàn giao nhà cho khách hàng.

Theo Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, doanh thu và lợi nhuận của Công ty như sau:

*With the right orientation of the Board of Directors and under close and strict direction and management of the Executive Board, VPI has seized the time of market recovery to promote sales, collect money and hand over houses to customers in 2024. According to the 2024 Financial Statements audited by Ernst & Young Vietnam Co., Ltd., the Company's revenue and profit are as follows:*

Đơn vị: Tỷ đồng  
Unit: Billion VND

TT/No.	Chỉ tiêu/ Indicators	Kế hoạch/ Goal	Thực hiện/ Result	Tỷ lệ % (TH/KKH)/ Ratio% (Result/ Goal)
1	Doanh thu hợp nhất/ <i>Consolidated Revenue</i>	2 775	1 897,3	68,4%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/ <i>Consolidated profit after tax</i>	350	304,4	87,0%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)  
(Source: Audited financial statements of Van Phu- Invest Investment Joint Stock Company)

Các dự án đóng góp doanh thu và lợi nhuận trong kỳ là The Terra Bắc Giang, Oakwood Residence Hanoi. Mặc dù doanh thu và lợi nhuận không đạt như kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã thông qua nhưng các chỉ số tài chính của Công ty ở mức tốt là điểm sáng trong bức tranh tài chính toàn cảnh của doanh nghiệp. Sự minh bạch, khoẻ mạnh về tài chính của Công ty là sự thành công của việc kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững và cũng là tiền đề để Công ty tiếp tục triển khai các dự án trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

*The projects contributing revenue and profit in the period are The Terra Bac Giang, Oakwood Residence Hanoi. Although revenue and profit are not as planned by the General Meeting of Shareholders, the Company's financial indicators are at a good level, which is a bright spot in the overall financial picture of the business. The Company's financial transparency and health are the success of the company's*

*consistent pursuit of a sustainable development strategy and also a premise for the Company to continue implementing projects in 2025 and the following years.*

## **2. Hoạt động kinh doanh và công tác quản trị**

### ***Business Operations and Governance***

### **2.1. Hoạt động đầu tư, phát triển dự án**

#### ***Investment and project development activities***

Kiên định với chiến lược phát triển bất động sản nhà ở làm nòng cốt, song song tăng cường nguồn thu nhập định kỳ với bất động sản vận hành, VPI tiếp tục đẩy mạnh mở rộng các quỹ đất thông qua các hình thức như đề xuất dự án, đấu giá, đấu thầu, mua bán và sáp nhập (M&A) các dự án. Thực hiện chiến lược bất động sản vị nhân sinh, VPI nghiên cứu và đánh giá rất kỹ các khu vực đầu tư và VPI chỉ tập trung đầu tư vào một số tỉnh, thành trọng tâm như Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh, Thanh Hoá, Huế, Thành phố Hồ Chí Minh... Với triết lý và tôn chỉ “Bất động sản vị nhân sinh”, VPI nghiên cứu kỹ văn hóa, lối sống, môi trường, đất đai của từng địa phương từ đó thiết kế ra những sản phẩm phù hợp nhất với nhu cầu của khách hàng qua đó tối ưu nguồn lực, thời gian triển khai, gắn kết với địa phương.

*Consistent with the residential real estate development strategy as the core, in parallel with increasing periodic income sources with real estate under operation, VPI continues to promote the expansion of land funds through forms such as project proposals, auctions, bidding, mergers and acquisitions (M&A) of projects. Implementing the real estate strategy for human life, VPI carefully researches and evaluates investment areas and VPI only focuses on investing in a number of key provinces and cities such as Hanoi, Hai Phong, Bac Giang, Bac Ninh, Thanh Hoa, Hue, Ho Chi Minh City, etc. With the philosophy and principle of "Real Estate for life", VPI carefully researches the culture, lifestyle, environment, and land of each locality, thereby designing products that best suit the needs of customers, thereby optimizing resources, implementation time, and connection with the locality.*

Trong năm 2024, VPI triển khai đầu tư một số dự án sau:

*In 2024, VPI will invest in the following projects:*

#### **Dự án Vlasta Thủy Nguyên - Hải Phòng**

##### ***Vlasta Thuy Nguyen - Hai Phong project***

Dự án Khu nhà ở Vlasta Thủy Nguyên tại phường Thủy Đường, thành phố Thủy Nguyên, Hải Phòng có quy mô thực hiện 30,31 ha với 999 sản phẩm nhà ở shophouse, liền kề, biệt thự được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học, nhà văn hoá, bãi đỗ xe, phòng khám đa khoa... dự án có vị trí thuận lợi khi có Tỉnh lộ 359C (quy hoạch 6 làn xe chạy nằm ở trung tâm dự án) và nằm trên tuyến kết nối giao thông giữa cầu Bến Rừng (đi Quảng Ninh) và trung tâm hành chính mới của thành phố Hải Phòng. Khi hoàn thành dự án tạo thành “Đa giác thịnh vượng” lấy cảm hứng từ phong thủy hiện đại với con người là trung tâm hướng trọn 5 yếu tố gồm: địa thế, sinh khí, hào khí, năng lượng và di sản. Dự án chính thức khởi công từ tháng 5/2024 và dự kiến sẽ đủ điều kiện kinh doanh phân kỳ đầu tiên vào tháng 3/2025 và ghi nhận dòng thu, doanh

thu từ năm 2025 đến 2028 theo đúng chủ trương đầu tư dự án đã được cơ quan nhà nước phê duyệt.

*Vlasta Thuy Nguyen Housing Project in Thuy Duong Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong has an implementation scale of 30.31 hectares with 999 housing products in shophouses, townhouses, villas are synchronously invested in technical infrastructure and social infrastructure such as kindergartens, primary schools, etc high schools, cultural houses, parking lots, polyclinics... The project has a convenient location when there is Provincial Highway 359C (planned 6 lanes running in the center of the project) and located on the traffic connection route between Ben Rang Bridge (to Quang Ninh) and the new administrative center of Hai Phong city. Upon completion of the project, it forms a "Prosperous Polygon" inspired by modern feng shui with people as the center enjoying all 5 elements including: location, vitality, aura, energy and heritage. The project officially started construction in May 2024 and is expected to be eligible for the first phase of business in March 2025 and record revenue streams and revenues from 2025 to 2028 in accordance with the project investment policy approved by the state agency.*

**Tổ hợp căn hộ cho thuê DV11 - Vlasta Sầm Sơn - Thanh Hoá**  
***Apartment complex for rent DV11 - Vlasta Sam Son - Thanh Hoa***

Dự án tọa lạc tại trung tâm Tổ hợp đô thị - nghỉ dưỡng Vlasta Sầm Sơn - Thanh Hoá với quy mô 15 tầng, gần 20.000 m<sup>2</sup> sàn. Khi hoàn thành dự án cung cấp khoảng gần 200 căn hộ khách sạn và khối đế với các dịch vụ tiện ích phục vụ cho Tổ hợp đô thị - nghỉ dưỡng gồm: nhà hàng, bar, khu chăm sóc và phục hồi sức khoẻ. Dự án khởi công Quý 2/2024 và dự kiến hoàn thành vận hành theo 2 giai đoạn, giai đoạn 1 dự kiến vận hành khối đế để phục vụ tiện ích cho Tổ hợp đô thị - nghỉ dưỡng vào tháng 4/2025 và hoàn thành vận hành khối tháp, toàn bộ dự án trong 2026. Sau khi hoàn thành, vận hành, Dự án sẽ cung cấp toàn bộ tiện ích cho khu đô thị - nghỉ dưỡng để gia tăng thêm giá trị cho cư dân và nhà đầu tư mua sản phẩm tại dự án Vlasta Sầm Sơn.

*The project is located in the center of Vlasta Sam Son - Thanh Hoa Urban - Resort Complex with a scale of 15 floors, nearly 20,000 m<sup>2</sup> of floor. Upon completion, the project will provide nearly 200 hotel apartments and podiums with utility services for the urban - resort complex including: restaurants, bars, care and rehabilitation areas. The project starts construction in the 2nd quarter of 2024 and is expected to be completed in 2 phases, phase 1 is expected to operate the podium to serve utilities for the urban - resort complex in April 2025 and complete the operation of the tower block, the entire project in 2026. After completion and operation, the project will provide all utilities for the urban - resort area to add value for residents and investors buying products at the Vlasta Sam Son project.*

**Dự án Terra Bắc Giang**  
***Terra Bac Giang Project***

Đây là dự án mở đầu cho sự dịch chuyển và mở rộng địa bàn đầu tư của VPI từ Hà Nội sang các tỉnh thành có nhiều dư địa phát triển. Dự án gồm hơn 100 căn nhà liền kề, biệt thự và 2 toà tháp cao 28 tầng. Trong năm 2024, VPI đã hoàn thành đồng bộ hạ



tầng kỹ thuật, nhà ở khối thấp tầng và bàn giao cho khách hàng đồng thời VPI chuyển nhượng khối tháp cao tầng cho đối tác để tập trung nguồn lực cho các dự án khác.

*This is the opening project for the shift and expansion of VPI's investment area from Hanoi to provinces and cities with a lot of room for development. The project includes more than 100 townhouses, villas and 2 towers with 28 floors. In 2024, VPI has synchronously completed technical infrastructure, low-rise housing and handed over to customers and VPI transferred high-rise tower blocks to partners to focus resources on other projects.*

Song song với công tác thực hiện các dự án ở giai đoạn xây dựng, trong năm 2024, VPI tiếp tục thúc đẩy công tác hoàn thiện pháp lý một số dự án tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh như dự án khu nhà ở tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh; dự án Grandeur Palace Phạm Hùng tại phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Dự án khu đô thị Bảo Ninh 8 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

*In parallel with the implementation of projects at the construction stage, in 2024, VPI will continue to promote the legal completion of a number of projects in Hanoi and Ho Chi Minh City such as the housing project in Tan Kien commune, Binh Chanh district, Ho Chi Minh City; Grandeur Palace Pham Hung project in My Dinh 1 ward, Nam Tu Liem district, Hanoi; Bao Ninh 8 urban area project in Bao Ninh commune, Dong Hoi city, Quang Binh province.*

## 2.2. Hoạt động phát hành trái phiếu

### *Bond issuance activities*

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 2024, VPI phát hành 3 đợt trái phiếu, chi tiết về tình hình phát hành và dư nợ trái phiếu trong năm 2024 của Công ty như sau:

*To serve business activities, diversify capital mobilization channels and create sources for the development of projects, in addition to unmatured bonds issued in previous years. In 2024, VPI will issue 3 tranches of bonds, details of the issuance and outstanding bonds in 2024 of the Company are as follows:*

Đvt: Tỷ đồng

Unit: Billion VND

TT/ No.	Mã trái phiếu/ Bond Code	Tổng giá trị/ Total Value		Kỳ hạn (tháng)/ Term (month)	Ngày phát hành/ Release Date	Ngày đáo hạn/ Maturity Date	Lãi suất (%/năm)/ Interest Rate (%/year)
		Dư đầu kỳ/ Opening Balance	Dư cuối kỳ/ End- of-term balance				
1.	VPIB2225001	243,3	240,8	36	28/04/2022	28/04/2025	10,50%
2.	VPIB2124001	225,0		36	01/04/2021	01/04/2024	10,30%
3.	VPIB2124002	178,9		36	15/04/2021	15/04/2024	10,30%

4.	VPIH2124003 (1)	690,0		36	01/11/2021	01/11/2024	5,00%
5.	VPIH2426001		150	24	27/06/2024	27/06/2026	11%
6.	VPIH2427002		250	36	30/12/2024	30/12/2027	11%
7.	VPI124001 (2)		650	36	31/01/2024	31/01/2027	11%
	<b>Tổng/Total</b>	<b>1.337,2</b>	<b>1.290,8</b>				

**Ghi chú/Note:**

(1): Trái phiếu chuyển đổi, trả lãi cuối kỳ.

*Convertible bonds, paying interest at the end of the period.*

(2): Trái phiếu chào bán ra công chúng

*Bonds offered to the public*

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.

*Up to the time of reporting, VPI always fully and punctually performs obligations related to principal and interest payment and reports and information disclosure in accordance with the provisions of the contract and law.*

**2.3. Công tác quản trị nội bộ**

**Internal governance**

Trong bối cảnh có nhiều biến động, VPI nhận thấy đây là thách thức nhưng cũng là cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp có năng lực quản trị tốt và có tầm nhìn dài hạn.

*As the market continue to fluctuate, VPI realizes that this is not only a challenge but also a development opportunity for businesses with good management capacity and long-term vision.*

VPI luôn xác định quản trị doanh nghiệp, quản trị sự thay đổi là bộ não điều khiển mọi hành động của doanh nghiệp. Do vậy, trong những năm gần đây, Công ty luôn luôn chú trọng đổi mới công tác quản trị để phù hợp với những thay đổi và biến động của tình hình kinh tế, chính trị và thị trường. Ngoài ra, Công ty đã tập trung vào việc cải thiện các quy trình quản lý, áp dụng các công nghệ mới và đào tạo nhân viên để đảm bảo sự linh hoạt và hiệu quả trong hoạt động. Những nỗ lực này đã giúp công ty không chỉ duy trì sự ổn định mà còn phát triển mạnh mẽ trong môi trường kinh doanh đầy biến động. Đồng thời, theo chiến lược phát triển 10 năm tới, Công ty tiếp tục triển khai các sáng kiến để tối ưu các công đoạn triển khai công việc, rút ngắn thời gian triển khai dự án, các sáng kiến cụ thể bao gồm: Ngân hàng giá baseline, hệ thống ngân hàng module cấu tạo điển hình, quản trị sự thay đổi trong công tác chuẩn bị đầu tư. Với sáng kiến này khi được áp dụng sẽ giúp công ty có thể tối ưu hóa, tiết kiệm chi phí đưa sản phẩm tối ưu nhất cho khách hàng cả giá trị sử dụng và giá trị đầu tư.

*VPI always determines that corporate governance, change management is the brain that controls all actions of businesses. Therefore, in recent years, the Company has always focused on innovating its management to keep pace with changes and*

*fluctuations in the economic, political and market situation. In addition, the Company has focused on improving management processes, adopting new technologies, and training employees to ensure flexibility and efficiency in operations. These efforts have helped the company not only maintain stability but also thrive in a volatile business environment. At the same time, according to the development strategy for the next 10 years, the Company continues to implement initiatives to optimize the stages of work implementation, shorten the project implementation time, specific initiatives including: Baseline price bank, typical structure module banking system, etc management of changes in investment preparation. With this initiative, when applied, it will help the company to optimize and save costs to bring the most optimal product to customers in both use value and investment value.*

#### **2.4. Giải thưởng và trách nhiệm cộng đồng** ***Awards and Community Responsibility***

Bằng sự nỗ lực, cống hiến cho cộng đồng với những sản phẩm định hướng “vị nhân sinh” và những giải thưởng trong năm 2024 là bằng chứng ghi nhận sự những nỗ lực của tập thể VPI.

*With efforts and dedication to the community with "human-centered" products and awards in 2024, it is proof of the efforts of the VPI team.*

Đối với công tác quản trị, năm 2024 là năm thứ hai liên tiếp Công ty được vinh danh trong top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam theo bảng xếp hạng môi trường làm việc do Anphabe thực hiện. Đặc biệt, Công ty xếp thứ 5 trong ngành Bất động sản - khối Doanh nghiệp vừa theo kết quả khảo sát.

*In corporate governance, 2024 is the second consecutive year that the Company has been honored in the top 100 best workplaces in Vietnam according to the working environment ranking conducted by Anphabe. In particular, the Company ranks 5th in the Real Estate industry - the Enterprise sector according to the survey results.*

Và đặc biệt, giải thưởng Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024 do Công ty Cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) cùng Báo Vietnamnet tổ chức bình chọn, đây là minh chứng cụ thể cho hoạt động kinh doanh hiệu quả, vị thế vững mạnh trên thị trường và luôn nhận được sự tin tưởng của cộng đồng khách hàng, đối tác, nhà đầu tư và các cổ đông...

*And in particular, the Top 10 Real Estate Investors Award in 2024 was voted by Vietnam Report Joint Stock Company (Vietnam Report) and Vietnamnet Newspaper, which is a concrete testament to effective business activities, strong position in the market and always receiving the trust of the customer community, partners, investors and shareholders...*

Trong phân khúc sản phẩm, dự án Vlasta Sầm Sơn được vinh danh Top 10 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiềm năng. Nhờ chiến lược phát triển bài bản, nâng tầm Sầm Sơn lên thành điểm du lịch lý tưởng tại miền Bắc và có sức hấp dẫn mạnh mẽ với du khách quốc tế, Vlasta - Sầm Sơn đã thăng hạng và được xướng tên ở hạng mục Top 5 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiềm năng nhất năm 2023 - 2024.



*In the product segment, Vlasta Sam Son project was honored as the Top 10 potential tourism and resort real estate projects. Thanks to a methodical development strategy, elevating Sam Son to become an ideal tourist destination in the North and having a strong attraction to international tourists, Vlasta - Sam Son has been promoted and named in the Top 5 most potential tourism and resort real estate projects in 2023 - 2024.*

Với triết lý kinh doanh “Chia sẻ lợi nhuận với cộng đồng” và giá trị cốt lõi “Cho đi là nhận lại”. Với trách nhiệm của nhà phát triển bất động sản “vị nhân sinh”, VPI luôn luôn coi trọng trách nhiệm với các hoạt động cộng đồng, đây là truyền thống cũng là trách nhiệm mỗi người trong ngôi nhà Văn Phú. Trong năm 2024, VPI tham gia các hoạt động ủng hộ người nghèo tại thành phố Hồ Chí Minh, cán bộ nhân viên toàn hệ thống đóng góp ủng hộ đồng bào bị thiệt hại bởi cơn bão Yagi và nhiều các hoạt động cộng đồng khác.

*With the business philosophy of "Sharing profits with the community" and the core value of "Giving is receiving". With the responsibility of a real estate developer "for the sake of life", VPI always attaches great importance to the responsibility of community activities, this is a tradition and also the responsibility of each person in Van Phu house. In 2024, VPI participates in activities to support the poor in Ho Chi Minh City, employees of the whole system contribute to support people damaged by Typhoon Yagi and many other community activities.*

Những giải thưởng và sự đóng góp vào cộng đồng là sự ghi nhận nỗ lực của VPI trong suốt hành trình kiến tạo hướng tới các sản phẩm, dịch vụ “vị nhân sinh”.

*The awards and contributions to the community are a recognition of VPI's efforts throughout the journey to create products and services for "human-centered".*

### **III. KẾ HOẠCH NĂM 2025**

#### **III. PLAN FOR 2025**

##### **1. Mục tiêu doanh thu, lợi nhuận**

###### ***Revenue and profit goals***

Bước sang năm 2025, mặc dù có những biến động lớn của tình hình kinh tế, chính trị thế giới, Mỹ thực hiện áp thuế với một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực của Việt Nam có thể ảnh hưởng đến quy mô và chất lượng tăng trưởng của nền kinh tế nhưng với những cải cách sâu rộng của Việt Nam về thể chế chính sách, công tác tổ chức chính quyền địa phương (sáp nhập tỉnh, thành, bỏ tổ chức cấp huyện...) , đẩy mạnh đầu tư công để thúc đẩy sản xuất, tiêu dùng hướng đến mục tiêu tăng trưởng GDP khoảng 8%, kiểm soát lạm phát ở mức 4,5%, tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế khoảng 16%.

*Entering 2025, amidst major fluctuations in the world economic and political situation, the US continues to impose tariffs on a number of key export items of Vietnam, which may affect the scale and quality of growth of the economy, but with Vietnam's extensive reforms in institutions and policies, the organization of local governments (merger of provinces and cities, abolition of district-level organizations, etc.), promoting public investment to promote production and consumption towards*

*the target of GDP growth of about 8%, controlling inflation at 4.5%, and credit growth of the whole economy by about 16%.*

Trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu hồi phục và các yếu tố thuận lợi của nền kinh tế, sự ổn định, vững mạnh trong hoạt động sản xuất kinh doanh, năm 2025 VPI dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận như sau:

*As the market showing signs of recovery and favorable factors of the economy, stability and strength in production and business activities, in 2025, VPI expects the revenue and profit plan as follows:*

Đvt: Tỷ đồng  
Unit: Billion VND

TT/No.	Chỉ tiêu/ Indicators	Báo cáo hợp nhất/Consolidated statement
1	Tổng Doanh thu/ Total Revenue	2 450
2	Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	450
3	Lợi nhuận sau thuế/ Profit after tax	350

## **2. Các giải pháp để hoàn thành kế hoạch năm 2025**

### ***Solutions to complete the 2025 plan***

Để thực hiện được kế hoạch như trên, ngay từ đầu năm 2025, Hội đồng quản trị, Ban Điều hành Công ty đã chủ động xây dựng các kịch bản, các biện pháp quản lý rủi ro để thích ứng với sự thay đổi của môi trường kinh doanh. Các biện pháp cụ thể là:

*To implement the above plan, right from the beginning of 2025, the Board of Directors and the Company's Executive Board have proactively developed scenarios and risk management measures to adapt to changes in the business environment. Specific measures includes:*

Thứ nhất, tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm, dự án đóng góp dòng thu, doanh thu trong năm 2025, các dự án đó là:

*Firstly, focus all resources to accelerate the progress of key projects, projects contributing revenue and revenue in 2025, those projects are:*

- Hoàn thiện công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án Vlasta Thủy Nguyên, Hải Phòng đủ điều kiện huy động vốn vào quý 2/2025 và dự kiến bàn giao các sản phẩm đầu tiên từ quý 4/2025, đồng thời triển khai các hạng mục tiện ích phục vụ cư dân.

*Completing the investment in the construction of technical infrastructure at the Vlasta Thuy Nguyen project, Hai Phong is eligible for capital mobilization in the 2nd quarter of 2025 and is expected to hand over the first products from the 4th quarter of 2025, and at the same time deploy utility items to serve residents.*

- Tiếp tục hoàn thiện các hạng mục tiện ích vận hành phục vụ cư dân tại dự án Vlasta Sầm Sơn đồng thời gia tăng giá trị khi mở bán, vận hành dự án khu căn hộ khách sạn DV11 dự kiến bàn giao, vận hành vào quý 4/2025.

*Continue to complete operational utility items to serve residents at the Vlasta Sam Son project and at the same time add value when opening for sale and operation of the DV11 hotel apartment project, which is expected to be handed over and operated in the 4th quarter of 2025.*

- Hoàn thành công tác thi công hạ tầng kỹ thuật và nghĩa vụ tài chính đủ điều kiện bán hàng tại dự án khu nhà ở kết hợp bãi đỗ xe TT39 - 40 tại khu đô thị Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

*Completing the construction of technical infrastructure and financial obligations eligible for sales at the project of housing area combined with TT39 - 40 parking lot in Van Phu urban area, Ha Dong, Hanoi.*

Thứ hai, tiếp tục đẩy mạnh áp dụng các sáng kiến chiến lược đã phê duyệt và triển khai đúng hạn các sáng kiến thực hiện trong năm 2025 qua đó nâng cao chất lượng sản phẩm, tiết kiệm thời gian thực hiện công việc và giảm chi phí, giá thành sản phẩm.

*Secondly, continue to promote the application of approved strategic initiatives and implement on time the initiatives implemented in 2025, thereby improving product quality, saving time to perform work and reducing product costs and prices.*

Thứ tư, kiện toàn công tác quản trị điều hành để thích ứng với thời kỳ mới trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc với những thay đổi sâu rộng về chính sách pháp luật, thể chế vận hành.

*Fourth, consolidate the administration and administration to adapt to the new period in the era of the nation's rise with profound changes in legal policies and operating institutions.*

Thứ năm, quản trị ngân sách hoạt động, ngân sách dự án theo hướng tiết kiệm, hiệu quả, nhanh gọn để đẩy nhanh tiến độ công việc, tăng hiệu quả sử dụng vốn.

*Fifth, manage the operating budget and project budget in the direction of saving, efficiency and speed to speed up the work progress and increase the efficiency of capital use.*

### **3. Các biện pháp quản lý rủi ro**

#### ***Risk management measures***

Ngoài các giải pháp trên, công tác quản trị và kiểm soát rủi ro được VPI ưu tiên và chú trọng, đặc biệt trong thời kỳ có nhiều biến động khách quan, các biện pháp quản lý rủi ro bao gồm:

*In addition to the above solutions, risk management and control are prioritized and focused by VPI, especially in a period of many objective fluctuations, risk management measures include:*

Quản lý rủi ro pháp lý: Trong điều kiện chính sách vĩ mô luôn biến động nhưng mục tiêu tăng trưởng kiên định và giữ nguyên, đặc biệt các chính sách về pháp luật có sự thay đổi để nhà nước thực hiện công tác điều tiết thị trường, VPI luôn luôn có ý thức

và đánh giá những tác động của sự thay đổi pháp lý, đồng thời dự báo những thay đổi của chính sách để lượng hoá các yếu tố này vào công tác quản trị thông qua các buổi hội thảo để cập nhật, phổ cập và đánh giá tác động của các chính sách nhà nước.

*Legal risk management: In the condition that macro policies are always fluctuating but the growth target is consistent and remains the same, especially legal policies have changed for the state to carry out market regulation, VPI is always aware of and assesses the impacts of legal changes. at the same time, forecast policy changes to quantify these factors into governance through workshops to update, disseminate and evaluate the impact of state policies.*

Quản lý rủi ro tài chính: Với mục tiêu tăng trưởng GDP 8% trong năm 2025, chính phủ Việt Nam quyết tâm thực hiện các chính sách kích cầu đầu tư và tiêu dùng với các chính sách duy trì lãi suất thấp, nới rộng tăng trưởng tín dụng, VPI nắm bắt các cơ hội này để gia tăng thu thập quỹ đất sạch nhưng cũng cảnh giác với nguy cơ lạm phát của chu kỳ tăng trưởng thông qua công tác cân đối, hạch định các khoản nợ vay hợp lý và linh hoạt.

*Financial risk management: With the target of GDP growth of 8% in 2025, the Vietnamese government is determined to implement policies to stimulate investment and consumption with policies to maintain low interest rates and expand credit growth, VPI seizes these opportunities to increase the collection of clean land funds but is also wary of the risk of inflation of the growth period through the balancing and accounting of reasonable and flexible loans.*

Quản lý rủi ro thị trường: Chu kỳ thị trường bất động sản thông thường khoảng 10 năm nhưng với sự biến động của các yếu tố kinh tế, chính trị những năm gần đây, chu kỳ này có sự thay đổi và không theo quy luật phổ biến trước đây, VPI luôn duy trì sự thận trọng cần thiết trước mỗi quyết định kinh doanh và đầu tư dựa vào việc phân tích quy luật thị trường hợp lý.

*Market risk management: The normal real estate market cycle is about 10 years, but with the fluctuation of economic and political factors in recent years, this cycle has changed and is not in accordance with the previous common law, VPI always maintains the necessary caution before each business and investment decision based on the analysis of the reasonable market law.*

Ứng dụng khoa học công nghệ vào công tác quản trị điều hành: việc áp dụng khoa học kỹ thuật đặc biệt công nghệ thông tin, trí tuệ nhân tạo (AI) hỗ trợ công tác quản trị, điều hành được áp dụng phổ biến tại hầu hết các tổ chức bao gồm cả cơ quan quản lý nhà nước, các doanh nghiệp ở các lĩnh vực. Trong chiến lược của mình, VPI coi việc áp dụng công nghệ thông tin, khoa học kỹ thuật để cải tiến quy trình, quản trị, chất lượng sản phẩm là một trụ cột trong chính sách của mình.

*Application of science and technology to administration and administration: the application of science and technology, especially information technology and artificial intelligence (AI) to support management and administration, is commonly applied in most organizations including state management agencies, businesses in various fields. In its strategy, VPI considers the application of information technology, science and technology to improve processes, governance, and product quality as a pillar of its policy.*

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Ban Điều hành Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

*Above is the report on production and business activities in 2024 and the production and business plan in 2025, the Company's Executive Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.*

Trân trọng cảm ơn!

*Best regards!*

**Nơi nhận/Attn.:**

- *Như trên/As above.*
- *HĐQT; Board of Directors*
- *Lưu/Archive VT*

**TM. BAN ĐIỀU HÀNH**  
**ON BEHALF OF THE EXECUTIVE BOARD**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**GENERAL DIRECTOR**

**(Đã ký)**

**Triệu Hữu Đại**  
*Trieu Huu Dai*

*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 and supplemented appropriately and submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval at the General Meeting.*