

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025
REPORT ON BUSINESS OPERATIONS IN 2025

Kính gửi/To: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Ban Tổng Giám Đốc ("**Ban TGD**") Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("**Công ty**") xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông ("**DHĐCĐ**") tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2025 như sau:

The Board of Management (the "BOM") of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (the "Company") hereby reports to the General Meeting of Shareholders (the "GMS") on the business operations in 2025 as follows:

1. Báo cáo và đánh giá về hoạt động kinh doanh/Report and assessment of business operations

1.1. Tình hình kinh doanh chung/General business situation

Năm 2025, thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam dần khởi sắc trở lại với những tín hiệu tích cực như thanh khoản phục hồi, nguồn cung cải thiện. Tuy nhiên, sự phục hồi thị trường vẫn mang tính thận trọng, nhu cầu mua nhà ở vẫn rất chọn lọc với chính sách tín dụng được thắt chặt hơn, đặc biệt trong giai đoạn cuối năm. Trong bối cảnh đó, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động ổn định, kiên định với mục tiêu kinh doanh dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cơ cấu tài chính an toàn và đạt được các kết quả như sau:

In 2025, Vietnam's residential real estate market gradually recovered with positive signs such as improved liquidity and better supply. However, the market recovery remained cautious, housing demand was still highly selective, and credit policies were tightened further, especially toward the end of the year. In that context, the Company continued to maintain stable operations, remained steadfast in its business objectives based on a transparent legal foundation and a safe financial structure, and achieved the following results:

Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) cho khách hàng mua căn hộ Dự án chung cư The Privia

Handover of Certificates of land use rights and ownership of assets attached to land (Certificates) to customers purchasing apartments in The Privia Apartment Project.

Công ty bàn giao Giấy chứng nhận cho hầu hết khách hàng mua căn hộ Dự án chung cư The Privia tại 321 An Dương Vương, Phường An Lạc, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh). Bên cạnh đó, Dự án The Privia đã tổ chức thành công Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu và bầu ra được Ban Quản Trị để tiếp nhận và vận hành Dự án The Privia, đảm bảo duy trì môi trường sống chất lượng cho cư dân.

The Company hands over of Certificates to almost all customers purchasing apartments in The Privia Apartment Project at 321 An Duong Vuong, An Lac Ward, Ho Chi Minh City (formerly An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City). In addition, The Privia Project successfully organized the first Apartment Building Conference and elected the Management Board to take over and operate The Privia Project, ensuring the maintenance of a quality living environment for residents.



Mở bán phân khu thấp tầng Dự án Gladia by the Waters

Launch of sales for the low-rise subdivision of the Gladia by the Waters Project

Dự án Gladia by the Waters, hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore), có tổng quy mô 11,8ha, tọa lạc tại Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh), trong đó phân khu thấp tầng bao gồm 226 căn nhà liên kế, biệt thự và phân khu cao tầng gồm 616 căn hộ chung cư và 23 căn thương mại dịch vụ.

The Gladia by the Waters Project, in cooperation with Keppel Group (Singapore), has a total scale of 11,8ha, located in Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City (formerly Binh Trung Dong Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City), of which the low-rise subdivision includes 226 townhouses and villas, and the high-rise subdivision includes 616 condominium apartments and 23 shophouses.

Năm 2025, Công ty đã hoàn tất xây dựng toàn bộ 226 căn nhà liên kế, biệt thự và các công trình hạ tầng kỹ thuật, tiện ích cảnh quan của dự án và chính thức mở bán vào Quý IV với đầy đủ các văn bản pháp lý trong đó bao gồm: Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, Văn bản cam kết bảo lãnh ngân hàng trong bán nhà ở hình thành trong tương lai,... Theo đó, hơn 100 căn nhà phố biệt thự đã được bán ra với tổng giá trị hơn 4.000 tỷ đồng. Song song đó Công ty cũng tiếp tục triển khai xây dựng phân khu cao tầng và chuẩn bị các thủ tục để mở bán dự kiến trong Quý III/2026 theo đúng quy định.

In 2025, the Company completed the construction of all 226 townhouses and villas, as well as the project's technical infrastructure works and landscape amenities, and officially launched sales in Quarter IV with full legal documentation, including: Notice of eligibility for sale of off-plan housing, Bank guarantee commitment for the sale of off-plan housing, ... Accordingly, more than 100 townhouse and villa units were sold with a total value of more than VND 4,000 billion. At the same time, the Company also continued construction of the high-rise subdivision and prepared procedures for the expected sales launch in Quarter III/2026 in accordance with the law.

Triển khai xây dựng dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng

Implementation of construction of the Le Minh Xuan Expanded Industrial Park project

Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng là dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, có quy mô 109,91ha tại xã Bình Lợi, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh). Giai đoạn 1 của Dự án (quy mô 89,59 ha) đã hoàn tất các thủ tục pháp lý như: nộp tiền thuê đất một lần, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... Trong năm 2025, Công ty đã bắt đầu triển khai xây dựng hạ tầng dự án, chuẩn bị cho việc triển khai kinh doanh trong năm 2026-2027.

The Le Minh Xuan Expanded Industrial Park project is an investment, construction and business project for industrial park infrastructure, with a scale of 109,91ha in Binh Loi Commune, Ho Chi Minh City (formerly Le Minh Xuan Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City). Phase 1 of the Project (with an area of 89.59 hectares) has completed legal procedures such as: One-off land rental payment, being granted the Certificate of land use rights, ... In 2025, the Company started implementing the construction of the project infrastructure, preparing for business operations in 2026-2027.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục tập trung công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án hiện có.

In addition, the Company continued to focus on compensation, site clearance, and completion of legal procedures to implement existing projects.

1.2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh/*Status of implementation of the business plan*

Đơn vị: tỷ đồng/Unit: VND billion

CHỈ TIÊU ITEMS	KẾ HOẠCH NĂM 2025 PLAN 2025	THỰC HIỆN NĂM 2025 ACTUAL 2025	HOÀN THÀNH COMPLETION
Doanh thu thuần Net revenue	3.800	4.651	122%
Lợi nhuận sau thuế Profit after tax	1.000	1.045	105%

Đến cuối năm 2025, tổng doanh thu thuần ghi nhận 4.651 tỷ đồng, đạt 122% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế ghi nhận 1.045 tỷ đồng, đạt 105% kế hoạch lợi nhuận đề ra.

By year-end 2025, total net revenue recorded was VND 4,651 billion, reaching 122% of the revenue plan, and profit after tax recorded was VND 1,045 billion, reaching 105% of the planned profit target.

Báo cáo và đánh giá về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh

Report and assessment of financial position and business results

1.3. Kết quả kinh doanh/*Business results*

Đơn vị: tỷ đồng/Unit: VND billion

CHỈ TIÊU ITEMS	2024	2025	SO SÁNH 2025 & 2024 COMPARISON 2025 & 2024	
			TĂNG/GIẢM INCREASE/DECREASE	%
Doanh thu thuần Net revenue	3.279	4.651	1.372	42%
Lợi nhuận trước thuế Profit before tax	1.051	2.039	988	94%
Lợi nhuận sau thuế Profit after tax	810	1.045	235	29%

Năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đều tăng trưởng so với năm 2024, trong đó doanh thu thuần tăng 42% và lợi nhuận sau thuế tăng 29%. Kết quả kinh doanh này đóng góp phần lớn từ dự án Gladia by the Waters.

In 2025, both net revenue and profit after tax grew compared to 2024, of which net revenue increased by 42% and profit after tax increased by 29%. These business results were largely contributed by the Gladia by the Waters project.

1.4. Tài sản/*Assets*

Quy mô tài sản tiếp tục tăng, cho đến cuối năm 2025, tổng tài sản Công ty đạt 34.074 tỷ đồng, tăng 11% so với cùng kỳ năm trước. Đóng góp cho mức tăng này chủ yếu tăng từ các khoản mục: các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho. Chi tiết biến động cơ cấu tài sản như sau:

Total assets continued to increase, and by the end of 2025, the Company's total assets reached VND 34,074 billion, up 11% compared to the same period last year. This increase was mainly contributed by increases in the following items: short-term receivables and inventories. Details of changes in the asset structure are as follows:

del

Đơn vị: tỷ đồng/
Unit: VND billion

CHỈ TIÊU Items	2024	2025	TỶ TRỌNG Ratio	SO SÁNH 2025&2024 Comparison 2025&2024	
				TĂNG/GIẢM Increase/Decrease	%
Tiền và tương đương tiền Cash and cash equivalents	3.096	2.544	7%	-552	-18%
Khoản phải thu Receivables	3.087	5.545	16%	2.458	80%
Hàng tồn kho Inventories	22.178	23.260	68%	1.082	5%
Tài sản dài hạn Non-current assets	1.845	2.392	7%	547	30%
Tài sản khác Other assets	552	333	1%	-219	-40%
TỔNG TÀI SẢN TOTAL ASSETS	30.758	34.074	100%	3.316	11%

- **Khoản mục tiền và tương đương tiền:** Đạt mức 2.544 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 7% trong cơ cấu tài sản. Lượng tiền cuối năm giảm nhẹ so với năm 2024 tuy nhiên vẫn được duy trì ở mức tương đối cao nhằm đảm bảo tính thanh khoản của Công ty.

Cash and cash equivalents: Reached VND 2,544 billion, accounting for 7% of the asset structure. The year-end cash balance decreased slightly compared to 2024; however, it was still maintained at a relatively high level to ensure the Company's liquidity.

- **Khoản phải thu:** Tăng 2.458 tỷ đồng tương ứng 80% so với năm 2024. Khoản phải thu chủ yếu là các khoản phải thu từ khách hàng theo tiến độ thu tiền, các khoản trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả trước chi phí xây dựng.

Receivables: Increased by VND 2,458 billion, equivalent to 80% compared to 2024. Receivables mainly consisted of amounts receivable from customers according to collection schedules, advances paid for the transfer of land use rights, and advances for construction costs.

- **Hàng tồn kho:** Đến cuối năm 2025, hàng tồn kho đạt 23.260 tỷ đồng, tăng 1.082 tỷ đồng tương ứng 5% so với cùng kỳ năm trước, chiếm tỷ trọng 68% trong tổng tài sản. Giá trị khoản mục này tăng chủ yếu do ghi nhận từ các dự án đang triển khai xây dựng và giải phóng mặt bằng như: dự án Bình Trung, dự án Tân Tạo, dự án 11A, ...

Inventories: By the end of 2025, inventories reached VND 23,260 billion, up VND 1.082 billion, equivalent to 5% compared to the same period last year, accounting for 68% of total assets. The increase in this item was mainly due to recognition from projects under construction and site clearance, such as: Binh Trung project, Tan Tao project, 11A project, ...

Về mặt cơ cấu tổng tài sản, hàng tồn kho, tiền và các khoản phải thu, chiếm tỷ trọng 92% trên tổng tài sản. Cơ cấu này phù hợp với đặc thù ngành kinh doanh bất động sản thể hiện sự cân đối, hợp lý và an toàn.

In terms of total asset structure, inventories, cash, and receivables accounted for 92% of total assets. This structure is consistent with the characteristics of the real estate business sector, demonstrating balance, reasonableness, and safety.

Jul

1.5. Nguồn vốn/Capital sources

Tương ứng với sự gia tăng của tổng tài sản, tổng nguồn vốn của Công ty đến cuối năm 2025 đạt 34.074 tỷ đồng, tăng 3.316 tỷ đồng tương ứng 11% so với năm trước. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng giảm tỷ trọng nợ ngắn hạn, tăng tỷ trọng nợ vay dài hạn và giữ tỷ trọng vốn chủ sở hữu. Trong đó, vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 62% trong tổng nguồn vốn trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản Công ty. Điều này thể hiện định hướng của Công ty luôn hướng đến một cơ cấu vốn an toàn, tự chủ tài chính cao.

Corresponding to the increase in total assets, the Company's total capital sources by the end of 2025 reached VND 34,074 billion, up VND 3,316 billion, equivalent to 11% compared to the previous year. The capital structure changed in the direction of reducing the proportion of short-term liabilities, increasing the proportion of long-term borrowings, and maintaining the proportion of equity. Of which, equity accounted for 62% of total capital sources, becoming the principal source of capital in forming the Company's total assets. This reflects the Company's orientation toward a safe capital structure and high financial autonomy.

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: VND billion

CHỈ TIÊU Items	2024	2025	TỶ TRỌNG Ratio	SO SÁNH 2025&2024 Comparison 2025&2024	
				TĂNG/GIẢM Increase/Decrease	%
Nợ ngắn hạn Short-term liabilities	4.182	3.516	10%	-666	-16%
Nợ dài hạn Long-term liabilities	7.122	9.394	28%	2.272	32%
Vốn chủ sở hữu Equity	19.454	21.164	62%	1.710	9%
TỔNG NGUỒN VỐN Total capital sources	30.758	34.074	100%	3.316	11%

• Nợ phải trả/Liabilities:

- **Nợ ngắn hạn:** Có giá trị 3.516 tỷ đồng, giảm 666 tỷ tương ứng giảm 16% so với năm trước. Mức giảm này chủ yếu do giảm từ khoản mục Người mua trả tiền trước do Công ty kết chuyển ghi nhận doanh thu tương ứng các căn hộ dự án chung cư The Privia đã được bàn giao cho khách hàng.

Short-term liabilities: Amounted to VND 3,516 billion, down VND 666 billion, equivalent to a decrease of 16% compared to the previous year. This decrease was mainly due to a reduction in the item Advances from customers because the Company transferred and recognized revenue corresponding to apartments in The Privia Apartment Project that had been handed over to customers.

- **Nợ dài hạn:** Có giá trị 9.394 tỷ đồng, tăng 2.272 tỷ đồng tương ứng tăng 32% so với năm trước, chủ yếu do tăng các khoản vay dài hạn nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn cho việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng như triển khai xây dựng các dự án. Việc gia tăng nợ vay trong giới hạn an toàn để tài trợ các dự án là hoàn toàn phù hợp với mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững của Công ty trong tương lai nhằm tối đa hóa lợi ích các cổ đông.

Long-term liabilities: Amounted to VND 9,394 billion, up VND 2,272 billion, equivalent to an increase of 32% compared to the previous year, mainly due to an increase in long-term borrowings for the purpose

of supplementing capital sources for compensation and site clearance as well as project construction implementation. The increase in borrowings within a safe limit to finance projects is entirely consistent with the Company's future growth and sustainable development objectives in order to maximize shareholders' interests.

- **Vốn chủ sở hữu:** Đạt 21.164 tỷ đồng, tăng 1.710 tỷ đồng tương ứng 9% so với cùng kỳ để tiếp tục đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển của Công ty. Mức tăng này chủ yếu đóng góp từ: lợi nhuận đạt được của năm 2025 cùng với đợt tăng vốn do phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty. Với tỷ trọng 62% trong tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản Công ty.

Equity: Reached VND 21,164 billion, up VND 1,710 billion, equivalent to 9% compared to the same period, to continue meeting the Company's development expansion needs. This increase was mainly contributed by: profit earned in 2025 together with the capital increase from the issuance of shares to employees under the employee stock option program of the Company. With a proportion of 62% of total capital sources, equity is the principal source of capital in forming the Company's total assets.

1.6. Các chỉ tiêu tài chính/Financial indicators:

	Năm 2024 Year 2024	Năm 2025 Year 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>1. Liquidity indicators</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i>	6,90	8,99
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i>	1,59	2,38
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn <i>2. Capital structure indicators</i>		
+ Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu/ <i>Total liabilities/Equity</i>	0,58	0,61
+ Tổng nợ/Tổng tài sản/ <i>Total liabilities/Total assets</i>	0,37	0,38
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/Operating capacity indicators		
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i>	0,08	0,08
+ Vòng quay tổng tài sản/ <i>Total asset turnover</i>	0,11	0,14
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/Profitability indicators		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần/ <i>Profit after tax/Net revenue ratio</i>	25%	35%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản/ <i>Profit after tax/Total assets ratio</i>	3%	5%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu/ <i>Profit after tax/Equity ratio</i>	5%	9%
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần/ <i>Operating profit/Net revenue ratio</i>	34%	43%

- **Khả năng thanh toán:** Tăng so với năm 2024 cho thấy Công ty luôn đảm bảo tính thanh khoản cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn cũng như phục vụ cho việc triển khai, đầu tư, xây dựng các dự án phục vụ cho kế hoạch kinh doanh trong những năm tiếp theo của Công ty.

Liquidity: The increase compared to 2024 shows that the Company always ensures high liquidity to be ready to meet due payment obligations as well as serve the implementation, investment, and construction of projects for the Company's business plan in the following years.

- **Cơ cấu vốn:** Các chỉ số liên quan nợ duy trì xấp xỉ so với cùng kỳ năm trước, trong đó Tổng nợ/Tổng tài sản nhỏ hơn 0,5 và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu nhỏ hơn 1 cho thấy Công ty luôn định hướng tự chủ tài chính để không phụ thuộc vào vốn vay, đảm bảo mục tiêu cơ cấu tài chính an toàn.

Capital structure: Debt-related ratios remained approximately the same as in the same period last year, in which Total liabilities/Total assets was less than 0,5 and Total liabilities/Equity was less than 1, showing that the Company is always oriented toward financial autonomy so as not to depend on borrowed capital, ensuring the objective of a safe financial structure.

- **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Các chỉ số duy trì/tăng so với cùng kỳ, đến từ dự án Gladia by the Waters hoàn tất xây dựng, mở bán và bàn giao cho khách hàng. Điều này giúp nâng cao hiệu quả sử dụng hàng tồn kho và tổng tài sản của Công ty.

Operating capacity indicators: The ratios were maintained/increased compared to the same period, coming from the Gladia by the Waters project completing construction, launching sales, and handing over to customers. This helps improve the efficiency of the Company's use of inventories and total assets.

- **Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Vẫn đảm bảo khả năng tăng trưởng tốt, với hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (ROS) đạt 35%; hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) và hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) lần lượt đạt 5% và 9%, tăng so với cùng kỳ năm trước.

Profitability indicators: Good growth capacity was still ensured, with the profit after tax/net revenue ratio (ROS) reaching 35%; the profit after tax/total assets ratio (ROA) and the profit after tax/equity ratio (ROE) reaching 5% and 9%, respectively, increasing compared to the same period last year.

Công ty luôn duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh, nguồn vốn sử dụng để tạo ra tài sản chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu. Lượng tiền mặt lớn giúp Công ty duy trì hoạt động ổn định. Nợ vay ngân hàng luôn được giữ ở mức an toàn. Ngoài ra, Công ty không ngừng gia tăng quỹ đất với chi phí hợp lý, đảm bảo nguồn lực tạo ra doanh thu và lợi nhuận ổn định trong thời gian tới nhằm tối ưu hóa lợi ích cho các cổ đông.

The Company always maintains a sound financial structure, and the capital used to generate assets is primarily equity capital. A large amount of cash helps the Company maintain stable operations. Bank loans are always maintained at a safe level. In addition, the Company continuously increases its land fund at reasonable costs, ensuring resources to generate stable revenue and profit in the coming period in order to optimize benefits for shareholders.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban TGD trong năm 2025.

The above is the full content of the Report on business operations of the Board of Management in 2025.

Kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua./.

Respectfully submitted to the GMS for consideration and approval./.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên;
As above;
- Lưu HS ĐHCĐ 2026.
Archived in GMS 2026 file.



VƯƠNG VĂN MINH