



Số: 106/VCG-TLTK
No: 106/VCG-TLTK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2025
Hochiminh City, Apr 18th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
VICTORY
GROUP

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1
1=MST:0305284081, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN
VICTORY GROUP, S=Hồ Chí
Minh, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.04.18
17:33:45
+0700
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

Kính gửi:

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

To:

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

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

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: PTL

- Địa chỉ/ Address: 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh/12 Tan Trao, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City

- Điện thoại: 028 54161020

Fax: 028 54161021.

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

Báo cáo thường niên năm 2024

Annual Report 2024

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/4/2025 tại đường dẫn <https://victorygroup.vn/quan-he-co-dong.php?p=home&arg=quan-he-co-dong> / *This information was published on the company's website on Apr 04th, 2025 as in the link <https://victorygroup.vn/quan-he-co-dong.php?p=home&arg=quan-he-co-dong>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/ *We hereby*

certify that information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law. 

Nơi nhận/ recipients:

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

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




Nguyễn Tuấn Anh



Số: 105/BC-VCG
No: 105/BC-VCG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2025
Hochiminh City, Apr 18th, 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
Năm Báo cáo: 2024
ANNUAL REPORT
Report Year: 2024

I. Thông tin chung/General information

1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/Trading name: **Công ty Cổ phần Victory Group/ Victory Group Joint Stock Company.**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Business Registration Certificate No.: 0305284081
- Vốn Điều lệ/Charter capital: 1.000.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's capital: 1.000.000.000.000 VNĐ.
- Địa chỉ/Address: 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam/No. 12 Tan Trao St., Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Số điện thoại/Telephone: 028) 54161020
- Số fax/Fax: (028) 54161021
- Website: www.victorygroup.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/Securities code (if any): PTL
- Quá trình hình thành và phát triển/Establishment and development process:
 - + Ngày thành lập/ Date of establishment: 29/10/2007
 - + Thời điểm niêm yết/ time of listing: 15/9/2010
 - + Thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay/Date of establishment, time of listing, and development milestones since the establishment until now):

Sự phát triển của Victory Group The development of Victory Group



- Các sự kiện khác/ Other events:

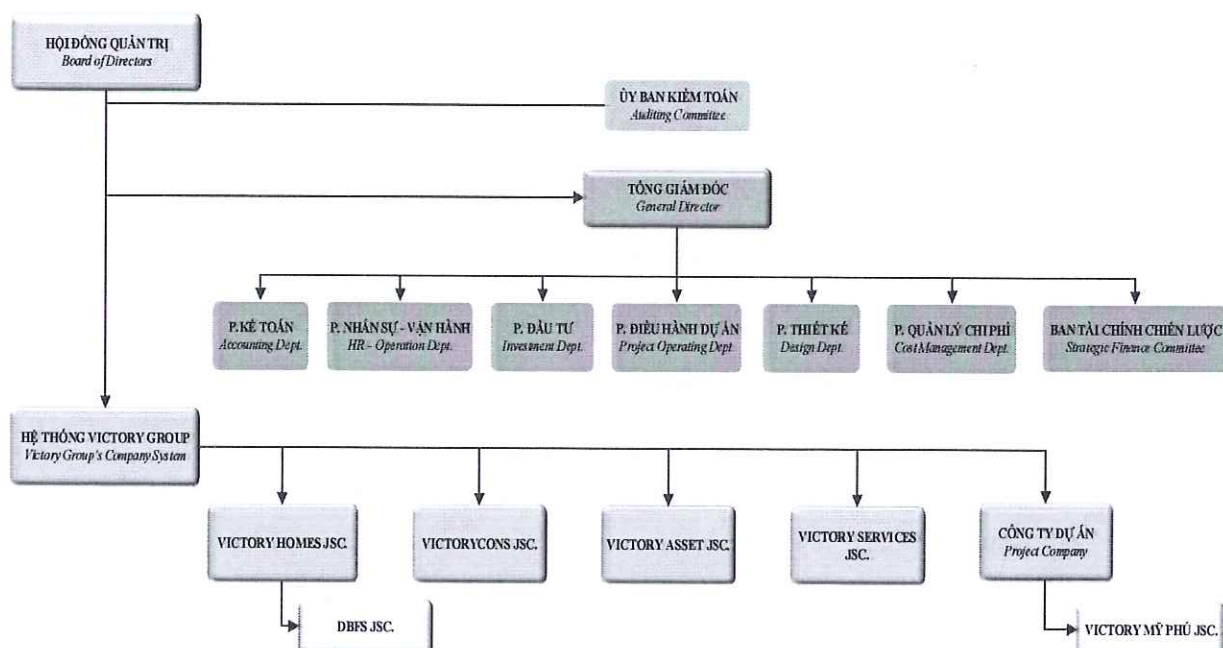
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Business lines and locations of the business:

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

- Địa bàn kinh doanh/Location of business: Thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City*

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

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



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

Tên Công ty/ Company name	Địa chỉ/ Address 3	Tỷ lệ trên vốn điều lệ/ Percentage of charter capital %	Tỷ lệ lợi ích/ Percent age of interest	Ngành nghề/ Industry
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú/ Victory My Phu Joint Stock Company	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM/ <i>Floor 7, 12 Tan Trao, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City</i>	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản/ <i>Constructio n and Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Services /Victory Services Real Estate Investment Joint Stock Company	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM/ <i>Floor 12, 12 Tan Trao, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City</i>	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản/ <i>Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Homes/ Victory Homes Real Estate Investment Joint Stock Company	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM/ <i>Floor 12, 12 Tan Trao, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City</i>	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản/ <i>Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Asset / Victory Asset Joint Stock Company	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM/ <i>Floor 12, 12 Tan Trao, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City</i>	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản/ <i>Real Estate Business</i>
Công ty Cổ phần Victory Cons/ Victory Cons Joint Stock Company	354D Nguyễn Xí, P. 13, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM/ <i>354D Nguyen Xi, Ward 13, District Binh Thanh, Ho Chi Minh City</i>	72,00%	72,00%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản/ <i>Constructio n and Real Estate Business</i>

Ngoài các Công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 01 Công ty con gián tiếp (gọi tắt là Công ty con cấp 2). Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 64,99% vốn góp như sau/ *Addition to the direct subsidiaries mentioned above, the Company also has one indirect subsidiary (referred to as a second-tier subsidiary). This subsidiary is a subsidiary of Victory Homes Joint Stock Company, which holds a 64.99% investment as follows:*

Tên Công ty/ Company name	Địa chỉ/ Address	Tỷ lệ trên vốn điều lệ/ Percentage of charter capital %	Tỷ lệ lợi ích/ Percentage of interest	Ngành nghề/ Industry
Công ty Cổ phần DBFS/ <i>DBFS Joint Stock Company</i>	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM/ <i>Floor 7, 12 Tan Trao, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City.</i>	64,99%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh BDS/ <i>Construction and Real Estate Business</i>

4. Định hướng phát triển/Development orientations

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty / Main objectives of the Company:

Phát triển năng lực hệ sinh thái bất động sản, định vị thương hiệu Nhà Phát Triển dự án bất động sản số 1 Việt Nam trên thị trường.

Enhancing the capabilities of the real estate ecosystem and establishing the brand's position as the leading real estate project developer in Vietnam.

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

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

Focusing on core competencies, the Company aims to grow based on five key pillars within the real estate ecosystem:

1. Đầu tư, kinh doanh phát triển bất động sản đô thị, nhà ở.

Investment and development of urban and residential real estate projects.

2. Đầu tư, kinh doanh, quản lý khai thác bất động sản cho thuê.

Investment, business operations, and management of rental real estate assets.

3. Tổng thầu thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng.

General contracting for civil, industrial, and infrastructure construction.

4. Dịch vụ nhà phát triển dự án bất động sản.

Real estate project development services.

5. Dịch vụ tư vấn xây dựng.

Construction consultancy services.

- Giai đoạn 5 năm 2025 – 2029, Công ty đặt mục tiêu đến năm 2029, đạt :

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

+ Doanh thu : 12.000 tỷ/ *Revenue: VND 12,000 billion*

+ Lợi nhuận: 2.000 tỷ/ *Profit: VND 2,000 billion*

+ Vốn điều lệ: 5.000 tỷ/ *Charter capital: VND 5,000 billion*

- Giai đoạn 10 năm 2025 – 2035, Công ty đặt mục tiêu đến năm 2035, đạt:

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

+ Doanh thu: 35.000 tỷ/ *Revenue: VND 35,000 billion*

+ Lợi nhuận: 5.000 tỷ/ *Profit: VND 5,000 billion*

+ Vốn điều lệ: 20.000 tỷ/ *Charter capital: VND 20,000 billion*

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty / *Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability:*

Phát triển dự án đô thị, nhà ở theo tiêu chí xanh, thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng, hạn chế xả thải hòa hợp với thiên nhiên.

Developing urban and residential projects based on green, environmentally friendly, and criteria, aiming to minimize emissions and harmonize with nature.energy-saving.

Góp phần hoàn chỉnh hạ tầng địa phương, tăng quỹ nhà giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của xã hội, người dân.

The Company contributes to improving local infrastructure and increasing the housing supply, thereby partially addressing the housing needs of society and local communities.

Tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng hướng tới bảo vệ môi trường, học bổng hỗ trợ học sinh nghèo, phát triển hạ tầng vùng sâu vùng xa ...

Additionally, the Company actively participates in community activities focused on environmental protection, provides scholarships to support underprivileged students, and engages in infrastructure development projects in remote and underserved areas

5. Các rủi ro/Risks:

Ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, chiến tranh thương mại, biến động chính trị, xung đột vũ trang trên thế giới: trong năm 2025, suy thoái kinh tế toàn cầu, chiến tranh thương mại và xung đột vũ trang biến động chính trị và địa chính trị làm gián đoạn chuỗi cung ứng, gây áp lực lên chi phí sản xuất và logistics. Đồng thời, dòng vốn FDI có thể chững lại do tâm lý thận trọng của nhà đầu tư quốc tế. Điều này khiến tăng trưởng kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt là trong việc giữ ổn định vĩ mô và tạo việc làm.

Impact of economic recession, trade wars, political instability, and armed conflicts worldwide: In 2025, the global economic recession, trade wars, and escalating political and geopolitical tensions—including armed conflicts—are expected to disrupt supply chains, putting significant pressure on production and

logistics costs. At the same time, foreign direct investment (FDI) inflows may slow down due to increased caution among international investors. These factors pose substantial challenges to Vietnam's economic growth, particularly in maintaining macroeconomic stability and creating new jobs.

Yếu tố thị trường của ngành bất động sản nói chung: trong năm 2025 và hai năm tiếp theo, ngành Bất động sản tại Việt Nam đối mặt với rủi ro từ chính sách thắt chặt tín dụng và lãi suất cao, gây khó khăn trong tiếp cận vốn. Biến động pháp lý và thủ tục pháp lý kéo dài tiếp tục ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Ngoài ra, nhu cầu thị trường có thể giảm do sức mua yếu và tâm lý chờ đợi của nhà đầu tư. Chi phí nguyên vật liệu và nhân công có xu hướng tăng cũng gây áp lực lên biên lợi nhuận.

Real estate market factors: In 2025 and the following two years, Vietnam's real estate sector is expected to face significant risks due to tightened credit policies and high interest rates, making capital access more difficult for businesses and investors. Ongoing legal uncertainties and prolonged administrative procedures will likely continue to delay project implementation and completion. Additionally, market demand may decline as a result of weak purchasing power and a wait-and-see attitude among investors. Rising costs of construction materials and labor are also expected to put pressure on profit margins across the industry.

Các thay đổi trong quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến Công ty theo nhiều cách:

Changes in legal regulations related to land, construction, housing, and real estate business will directly affect the Company in various ways:

1. Tăng chi phí tuân thủ và kéo dài thời gian phát triển dự án do yêu cầu pháp lý mới, đặc biệt liên quan đến phê duyệt quy hoạch, giấy phép xây dựng, và nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Increased compliance costs and prolonged project development timelines due to new legal requirements, particularly those related to planning approvals, construction permits, and land-related financial obligations.

2. Cơ hội từ các chính sách phân loại đất rõ ràng, quy định mới về sở hữu nhà ở cho người nước ngoài hoặc phát triển nhà ở xã hội đòi hỏi Công ty thích ứng nhanh và đúng hướng.

Opportunities arising from clearer land classification policies and new regulations on foreign ownership of residential property or the development of social housing, which require the Company to adapt quickly and strategically.

Tóm lại, các rủi ro và các thay đổi này tạo ra cả thách thức và cơ hội, đòi hỏi Công ty phải chủ động cập nhật, thích nghi và chuẩn hóa hoạt động để tồn tại và phát triển.

In summary, these risks and regulatory changes present both challenges and opportunities, requiring the Company to proactively update, adapt, and standardize its operations in order to survive and grow.

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

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

Năm 2024, kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều khó khăn, bao gồm lạm phát gia tăng, chỉ số giá tiêu dùng tăng cao và các tác động từ môi trường kinh tế toàn cầu với nhiều bất ổn do các xung đột chính trị và căng thẳng thương mại.

In 2024, Vietnam's economy faces many challenges, including rising inflation, a high consumer price index, and the impacts of the global economic environment with numerous uncertainties caused by political conflicts and trade tensions

Trong lĩnh vực bất động sản, thị trường ghi nhận sự phục hồi nhưng vẫn tồn tại thách thức như giá nhà ở cao, khả năng chi trả thấp, và các vấn đề pháp lý, gây khó khăn cho cả doanh nghiệp và người mua nhà.

In the real estate sector, the market has shown signs of recovery but still faces challenges such as high housing prices, low affordability, and legal issues, creating difficulties for both businesses and homebuyers

Trước bối cảnh thị trường đầy thách thức và các vấn đề nội tại kéo dài như các vụ kiện pháp lý và khó khăn trong hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án, Công ty đã thể hiện sự đột phá trong chiến lược tái cấu trúc và phát triển bằng việc triển khai thành công thương vụ M&A với hai doanh nghiệp có năng lực bổ trợ chiến lược. Việc M&A hai Công ty DBFS và VictoryCons mang lại cho Công ty lợi thế chiến lược toàn diện, khi kết hợp được thế mạnh phát triển dự án từ Công ty DBFS và năng lực thi công, kinh nghiệm xây dựng dày dặn từ Công ty VictoryCons. Sự kết hợp này không chỉ giúp Công ty tăng cường năng lực nội tại, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược trung và dài hạn, đồng thời gửi đi tín hiệu mạnh mẽ về khả năng phục hồi và tăng trưởng bền vững của Công ty. Đây là bước đi chiến lược thể hiện tầm nhìn dài hạn và sự chủ động vượt khó của ban lãnh đạo Công ty.

Amidst a challenging market landscape and prolonged internal issues such as legal disputes and difficulties in completing legal procedures for projects, the Company has demonstrated a breakthrough in its restructuring and development strategy by successfully executing an M&A deal with two strategically complementary enterprises. The acquisition of DBFS and VictoryCons has provided the Company with a comprehensive strategic advantage—combining DBFS's strengths in project development with VictoryCons's robust construction capabilities and extensive experience in the field. This synergy not only enhances the Company's internal capacity but also lays a solid foundation for its medium- and long-term strategies, while sending a strong signal of its resilience and commitment to sustainable growth. This strategic move reflects the Company's long-term vision and proactive approach in overcoming challenges

Sau khi hoàn tất M&A hai Công ty vào Quý 2/2024, Công ty đã ghi nhận doanh thu tăng 259 tỷ, lợi nhuận thuần tăng 5 tỷ đồng, thu nhập khác tăng 2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, do bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến tranh chấp Hợp đồng quản lý vận hành toà nhà Victory với Công ty Sao Kim đã có hiệu lực pháp luật nên Công ty đã ghi nhận chi phí theo bản án là 51 tỷ đồng, dẫn đến lợi nhuận lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 ghi nhận lỗ 41,7 tỷ đồng. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được

Quyết định của Toà án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với vụ việc tranh chấp Hợp đồng với Sao Kim.

After completing the M&A of the two companies in Q2/2024, the Company recorded an increase of VND 259 billion in revenue, a VND 5 billion rise in net profit, and an additional VND 2 billion in other income compared to the same period last year. However, due to the appellate judgment of the Ho Chi Minh City People's Court regarding the dispute over the Victory building management contract with Sao Kim Company becoming legally effective, the Company recorded an expense of VND 51 billion in accordance with the ruling. As a result, the consolidated income statement for 2024 reported a post-tax loss of VND 41.7 billion. In early 2025, the Company received a Decision from the High People's Court in Ho Chi Minh City confirming that the dispute with Sao Kim over the contract would be reviewed under cassation procedures.

Các chỉ tiêu Kết quả Kinh doanh hợp nhất Công ty năm 2024 như sau:

The consolidated business performance indicators of the Company for 2024 are as follows:

STT/ No	Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	ĐVT/ <i>Unit</i>	Thực hiện năm 2024/ <i>Actual performance in 2024</i>
1	Vốn Điều lệ/ <i>Charter Capital</i>	tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	1.000
2	Tổng giá trị tài sản/ <i>Total Assets</i>	tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	1.118
3	Doanh thu & thu nhập khác/ <i>Revenue & Other Income</i>	tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	291
4	Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit Before Tax</i>	tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	(39,9)
5	Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit After Tax</i>	tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	(41,7)

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

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

+ Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/8/2024)

Ms Nguyen Thi Kim Thoa- General Director (dismissed on August 26, 2024)

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

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

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

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

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

Sau khi sát nhập M&A hai Công ty DBFS và VictoryCons, Victory Group gồm 07 Công ty, hoạt động với tổng số nhân sự hơn 150 người. Công ty đã triển khai tái cấu trúc toàn diện hệ thống, tập trung vào việc kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả và linh hoạt hơn. Đồng thời, Công ty cũng rà soát và hoàn thiện công tác nhân sự với các chính sách phúc lợi được xây dựng đồng bộ, minh bạch và phù hợp cho toàn bộ đội ngũ, nhằm nâng cao tinh thần, giữ chân nhân tài và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững.

After the M&A of DBFS and VictoryCons, Victory Group now comprises seven companies, operating with a total workforce of over 150 employees. The Company has carried out a comprehensive restructuring of its system, focusing on streamlining the organizational structure to make it more efficient, lean, and flexible. At the same time, the Company has reviewed and enhanced its human resources practices, implementing consistent, transparent, and appropriate welfare policies for the entire team. These efforts aim to boost morale, retain talent, and establish a solid foundation for sustainable development.

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

a) Các khoản đầu tư lớn/Major investments:

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

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

Các đối tác, khách hàng và nhà đầu tư đã có những đánh giá tích cực, thể hiện sự tin tưởng cao đối với năng lực triển khai dự án của Công ty. Nhờ những nỗ lực không ngừng trong công tác đầu tư, xây dựng và phát triển sản phẩm, Công ty đã vinh dự đạt danh hiệu "Nhà phát triển dự án số 1 Việt Nam" trong khuôn khổ giải thưởng Thương hiệu số 1 Việt Nam, do Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Doanh nghiệp Châu Á bình chọn và trao tặng. Danh hiệu này không chỉ là sự ghi nhận xứng đáng cho những thành quả đã đạt được, mà còn là động lực để Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng, gia tăng giá trị trong từng dự án phát triển.

Partners, customers, and investors have given positive feedback, showing a high level of trust in the Company's project execution capabilities. Thanks to

continuous efforts in investment, construction, and product development, the Company was honored to receive the title of “No.1 Project Developer in Vietnam” within the framework of the Vietnam No.1 Brand Awards, organized and awarded by the Asian Business Development Research Center. This prestigious title not only serves as a well-deserved recognition of the Company’s achievements but also acts as a driving force for continued quality improvement and value enhancement in each development project.

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

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

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

DVT/ Unit: tỷ đồng/ billion VND

STT	Tên Công ty/ Company Name	Tổng Vốn Điều lệ/ Total Charter Capital	Tổng Tài sản/ Total Assets	Tổng doanh thu thuần 2024/ Total Net Revenue in 2024
1	Công ty Cổ phần VictoryCons/ VictoryCons Joint Stock Company	120	420,5	319,8
2	Công ty Cổ phần DBFS/ DBFS Joint Stock Company	35,2	113,9	164,9
3	Công ty Cổ phần Victory Asset / Victory Asset Joint Stock Company	50	122,2	0,045
4	Công ty Cổ phần Victory Homes/ Victory Homes Joint Stock Company	50	48,2	-
5	Công ty Cổ phần Victory Services /Victory Services	50	65,1	-

	<i>Joint Stock Company</i>			
6	Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú/ <i>Victory Mỹ Phú Joint Stock Company</i>	174,4	148	(6,3)

4. Tình hình tài chính/Financial situation

a) Tình hình tài chính/Financial situation:

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	Năm 2023/ <i>Year 2023</i>	Năm 2024/ <i>Year 2024</i>
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	644.866.620.487	1.118.590.517.425
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	20.096.294.018	268.248.257.399
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i>	2.378.686.105	7.473.791.169
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	168.313.519	(47.458.721.337)
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	2.546.999.624	(39.984.930.168)
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	2.385.512.377	(41.738.490.902)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	25	(487)

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

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	Năm 2023/ <i>Year 2023</i>	Năm 2024/ <i>Year 2024</i>
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i>		
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)	2,88	1,16
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>		
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>		
Nợ ngắn hạn	2,29	0.81
<u>Short term Asset - Inventories</u>		
<i>Short term Debt</i>		

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>) + Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owner's Equity ratio</i>)	0,25 0,32	0,56 1,3
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i> + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i> : Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>) + Vòng quay tổng tài Sản/ <i>Total asset turnover</i> : Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (<i>Net revenue/ Average Total Assets</i>)	0,12 0,03	1,5 0,3
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Profit from business activities/ Net revenue Ratio</i>)	0,12 0,005 0,002 0,12	(0,16) (0,086) (0,037) 0,03

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

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	Năm 2023/ <i>Year 2023</i> <i>Cổ Phiếu/ Shares</i>	Năm 2024/ <i>Year 2024</i> <i>Cổ Phiếu/ Shares</i>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Number of shares issued to the public</i>	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông/ <i>Common shares</i>	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi/ <i>Preferred shares</i>		

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

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

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

Năm 2024 mặc dù Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty đang ghi nhận lỗ sau thuế hơn 41 tỷ đồng, nhưng nguyên nhân khoản lỗ do Công ty ghi nhận chi phí hơn 51 tỷ đồng theo bản án phúc thẩm liên quan đến tranh chấp hợp đồng quản lý vận hành toà nhà với Công ty Sao Kim. Hiện nay, Toà án cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã ra thông báo xác nhận xem xét lại bản án theo thủ tục giám đốc thẩm.

In 2024, although the Company's consolidated financial statements reported a post-tax loss of over VND 41 billion, the loss was primarily due to the recognition of an expense exceeding VND 51 billion in accordance with the appellate court's ruling related to a dispute over the building management contract with Sao Kim Company. Currently, the High People's Court in Ho Chi Minh City has issued a notice confirming the case is under review through the cassation procedure

Sau khi hoàn tất quá trình hợp nhất, Công ty đã ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể về cả doanh thu và lợi nhuận thuần hợp nhất. Công ty ghi nhận tổng doanh thu hơn 279 tỷ đồng, trong đó nguồn doanh thu chính của Công ty đến từ doanh thu từ hoạt động Tổng thầu xây dựng và doanh thu kinh doanh hàng hoá Bất động sản, chiếm 98% tổng doanh thu Công ty. Ngoài ra, trong năm Công ty cũng ghi nhận doanh thu từ hoạt động tài chính cùng các khoản thu nhập khác gần 15 tỷ đồng. Không xét đến việc ghi nhận theo bản án liên quan vụ việc Sao Kim, kết quả từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm ghi nhận mức lợi nhuận thuần là 7.4 tỷ đồng, gấp 3 lần so với

kết quả cùng kỳ năm trước. Kết quả này là minh chứng rõ nét cho hiệu quả của chiến lược hợp nhất và tái cấu trúc toàn diện.

After completing the consolidation process, the Company recorded significant growth in both consolidated revenue and net profit. The Company reported total revenue of over VND 279 billion, with the majority—98%—generated from general contracting construction services and real estate trading activities. In addition, the Company also recorded nearly VND 15 billion in revenue from financial activities and other income during the year. Excluding the expense recognized under the court ruling related to the Sao Kim case, the Company's core business operations generated a net profit of VND 7.4 billion, three times higher than the result from the same period last year. This outcome clearly demonstrates the effectiveness of the Company's consolidation strategy and comprehensive restructuring efforts.

2. Tình hình tài chính/Financial Situation

a) Tình hình tài sản/Assets

Tổng tài sản của Công ty đã tăng gần gấp đôi trong năm qua, từ 644 tỷ đồng lên hơn 1.118 tỷ đồng. Việc tổng tài sản tăng gấp đôi không chỉ phản ánh quy mô mở rộng mà còn tạo ra nền tảng tài chính vững chắc để Công ty nâng cao khả năng tiếp cận vốn, mở rộng đầu tư và triển khai các dự án quy mô lớn. Đồng thời, sự hợp nhất giúp gia tăng năng lực nội tại khi kết hợp được hệ sinh thái toàn diện từ phát triển dự án đến thi công xây dựng, qua đó giảm phụ thuộc vào đối tác bên ngoài, tối ưu chi phí và kiểm soát chất lượng. Cơ hội lớn cũng đến từ việc tận dụng nguồn lực sẵn có của hai Công ty thành viên, gia tăng năng lực cạnh tranh và mở rộng thị phần trong bối cảnh thị trường đang dần phục hồi.

The Company's total assets nearly doubled over the past year, rising from VND 644 billion to over VND 1,118 billion. This significant increase not only reflects the expansion in scale but also establishes a solid financial foundation for the Company to enhance capital accessibility, expand investments, and implement large-scale projects. At the same time, the consolidation has strengthened internal capabilities by integrating a comprehensive ecosystem—from project development to construction—reducing dependence on external partners, optimizing costs, and improving quality control. Furthermore, major opportunities have emerged from leveraging the available resources of the two newly integrated subsidiaries, enhancing competitiveness, and expanding market share amid a gradually recovering market.

b) Tình hình nợ phải trả/Debt Payable

Sau khi hợp nhất, bên cạnh việc tổng tài sản tăng gấp đôi, nợ phải trả của Công ty cũng gia tăng là điều tất yếu, phản ánh các nghĩa vụ tài chính kế thừa từ hai Công ty thành viên. Tuy nhiên, điều này không nhất thiết là tiêu cực nếu được kiểm soát tốt, bởi phần lớn khoản nợ gắn liền với các tài sản sinh lời như dự án đang triển khai hoặc tài sản giá trị tăng trưởng cao. Việc nợ tăng cũng cho thấy Công ty đang tận dụng đòn bẩy tài chính để mở rộng quy mô, đầu tư dài hạn và đón đầu cơ hội thị trường. Quan trọng hơn, với tổng tài sản và doanh thu tăng trưởng mạnh, khi Công ty đã tái cấu trúc

bộ máy và tối ưu hiệu quả vận hành, quản trị rủi ro tài chính hiệu quả sẽ biến áp lực ngắn hạn thành động lực tăng trưởng dài hạn.

Following the consolidation, alongside the doubling of total assets, the Company's liabilities also increased—a natural outcome reflecting the financial obligations inherited from the two merged subsidiaries. However, this is not necessarily a negative development if well managed, as the majority of the liabilities are associated with revenue-generating assets such as ongoing projects or high-growth-value assets. The rise in debt also indicates that the Company is leveraging financial tools to scale up operations, pursue long-term investments, and seize emerging market opportunities. More importantly, with strong growth in total assets and revenue, and after restructuring its organizational system and optimizing operational efficiency, effective financial risk management will transform short-term pressure into a driver for long-term growth.

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

Sau thương vụ M&A, Công ty đã thực hiện nhiều cải tiến chiến lược về cơ cấu tổ chức, chính sách và công tác quản lý nhằm hướng đến sự phát triển bền vững và hiệu quả trong tương lai.

Following the M&A transaction, the Company implemented several strategic improvements in its organizational structure, policies, and management practices, aiming toward sustainable and efficient growth in the future.

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

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

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

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

Một hệ thống chính sách phúc lợi mới đã được xây dựng và áp dụng đồng bộ toàn hệ thống, đảm bảo công bằng, minh bạch và phù hợp với định hướng phát triển. Các chương trình đào tạo, đánh giá năng lực và lộ trình phát triển nghề nghiệp được chú trọng, giúp nâng cao chất lượng đội ngũ và gắn kết nhân sự.

A new, comprehensive benefits system has been developed and implemented consistently across the entire organization, ensuring fairness, transparency, and alignment with the Company's development goals. Special focus has been placed on training programs, competency assessments, and career development pathways, all aimed at improving workforce quality and fostering stronger employee engagement.

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

Công ty đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý dự án, tài chính và nhân sự, từ đó nâng cao hiệu quả kiểm soát chi phí, tiến độ và chất lượng. Đồng thời, các quy trình nội bộ được chuẩn hóa, giúp giảm thiểu rủi ro và tăng tính minh bạch trong vận hành.

The Company has accelerated the adoption of technology in project management, finance, and human resources, thereby enhancing cost control, timeline adherence, and quality assurance. At the same time, internal processes have been standardized to minimize risks and increase transparency in operations.

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

Sau M&A, Công ty nâng cấp hệ thống quản trị tài chính nhằm kiểm soát tốt hơn dòng tiền, chi phí và đòn bẩy tài chính. Bộ phận quản lý rủi ro được kiện toàn, giúp Công ty linh hoạt ứng phó trước biến động thị trường và pháp lý.

Following the M&A, the Company has upgraded its financial management system to better control cash flow, expenses, and financial leverage. The risk management division has been reinforced, enabling the Company to respond more flexibly to market and regulatory fluctuations

Tất cả những cải tiến này tạo nền tảng vững chắc để Công ty không chỉ ổn định sau hợp nhất mà còn sẵn sàng bứt phá trong giai đoạn trung và dài hạn.

These enhancements collectively provide a solid foundation for the Company not only to stabilize post-merger but also to be well-positioned for breakthrough growth in the medium and long term.

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

Để phấn đấu hoàn thành các mục tiêu năm 2025 mà HĐQT Công ty giao, Ban Tổng Giám Đốc đã lên kế hoạch chi tiết để triển khai các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

To achieve the goals set for 2025 by the Board of Directors, the Executive Board has developed a detailed plan to implement key tasks as follows:

- Huy động tối đa mọi nguồn lực, tập trung chỉ đạo điều hành, phấn đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;

Maximize the use of all available resources, focusing on directing and managing operations to strive for the completion of business and production targets for 2025, aiming to exceed expectations.

- Tìm kiếm và phát triển các dự án cùng hợp tác với các nhà đầu tư, tạo doanh thu và lợi nhuận cho năm 2025;

Seek and develop projects in collaboration with investors, generating revenue and profit for the year 2025.

- Tiếp tục triển khai tổ chức tìm kiếm khách hàng, lên phương án khai thác kinh doanh đối với các tài sản bất động sản của Công ty.

Continue organizing efforts to find clients and develop business strategies for the Company's real estate assets.

- Thực hiện tiếp quản công tác quản lý vận hành tòa nhà Victory Tower. Thực hiện cải tạo, sửa chữa, bảo trì hệ thống kỹ thuật của Tòa nhà, đảm bảo Tòa nhà được vận hành an toàn, ổn định.

Take over the management and operation of Victory Tower. This includes renovating, repairing, and maintaining the building's technical systems to ensure the building is safely and stably operated.

- Tiếp tục triển khai xử lý các vấn đề tồn đọng từ các năm trước: thu hồi công nợ quá hạn, nghiệm thu hoàn công, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại các dự án của Công ty, giải quyết các tranh chấp pháp lý tồn tại.

Continue addressing outstanding issues from previous years, such as collecting overdue debts, completing project handovers, issuing property ownership certificates, and resolving legal disputes in the Company's projects.

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

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

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

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

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

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

Đặc biệt, trong năm, Công ty đã hoàn tất thành công hoạt động M&A đối với 2 Công ty có năng lực tốt và lợi thế cạnh tranh rõ rệt. Đây được xem là bước đi chiến lược nhằm mở rộng thị phần, nâng cao năng lực sản xuất – kinh doanh và tăng cường sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Notably, during the year, the Company successfully completed the M&A of two companies with strong capabilities and distinct competitive advantages. This strategic move aims to expand market share, enhance business capacity, and strengthen the Company's competitive position.

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

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

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

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

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

Ban Điều hành thường xuyên làm việc, đôn đốc đơn vị thành viên để chấn chỉnh các hoạt động SXKD theo đúng định hướng và giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình hoạt động SXKD của đơn vị. Tuy nhiên, Ban Điều hành vẫn còn chậm

trễ trong việc hoàn thành một số nội dung theo công văn chỉ đạo, Nghị quyết của HĐQT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Quản trị Công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

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

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

The Board of Directors consists of 5 members: the Chairman of the Board, 1 independent director, and 3 non-executive directors.

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

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

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

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

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Ngày bổ nhiệm/ Date of Appointment	Ngày miễn nhiệm/ Date of Dismissal
1	Lê Hào	Chủ tịch/ Chairman	22/04/2024	
2	Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch/ Chairman		22/04/2024
3	Đỗ Thái Danh	Thành viên/ Member	22/02/2024	
4	Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên/ Member	26/04/2024	
5	Lê Văn Trọng	Thành viên/ Member	18/10/2024	
6	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên/ Member		18/10/2024
7	Lê Văn Vũ	Thành viên/ Member		22/02/2024
8	Phan Anh Quân	Thành viên/ Member	22/02/2024	26/04/2024
9	David Maurice Jakson	Thành viên/ Member		22/02/2024
10	Rainer Frey	Thành viên/ Member		22/02/2024

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

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26/04/2024, 02 lần Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 22/2/2024 và 18/10/2024, tổ chức 33 phiên họp HĐQT và 11 lần xin ý kiến các thành viên HĐQT

bằng văn bản đề thông qua các Nghị quyết, Quyết định và ban hành nhiều văn bản khác liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty, cũng như đề ra những mục tiêu/kế hoạch cho Công ty.

In 2024, the Board of Directors held the Annual General Meeting of Shareholders on April 26, 2024, and two Extraordinary General Meetings of Shareholders on February 22, 2024, and October 18, 2024. The Board also conducted 33 meetings and sought written opinions from its members 11 times to approve Resolutions, Decisions, and issue various other documents related to the Company's business operations, as well as to set objectives and plans for the Company.

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

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

2. Ủy ban kiểm toán /Audit Committee

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

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

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

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

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

legal regulations and the Company's Charter.

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

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

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Ngày bổ nhiệm/ Date of Appointment	Ngày miễn nhiệm/ Date of Dismissal
1	Lê Văn Trọng	Chủ tịch/ Chairman	01/11/2024	
2	Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch/ Chairman		21/08/2024
3	Đỗ Thái Danh	Thành viên/ Member	28/02/2024	
4	David Maurice Jakson	Thành viên/ Member		28/02/2024

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

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty bao gồm báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất, đồng thời nhất trí với những đánh giá của Kiểm toán độc lập, theo đó Báo cáo tài chính 2024 được lập và trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành, không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch kết quả báo cáo tài chính.

The Audit Committee reviewed the Company's 2024 Financial Statements, including the separate and consolidated reports, and concurred with the assessments of the Independent Auditor. Accordingly, the 2024 Financial Statements were prepared and presented fairly, in accordance with Vietnamese Accounting Standards and prevailing regulations, with no material misstatements identified that could affect the accuracy of the financial results.

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

The Audit Committee has duly and promptly carried out the supervision of the management and operations of the Board of Directors and the General Director,

ensuring compliance with the Company's Charter, the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, and the Resolutions of the Board of Directors.

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

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

Căn cứ Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2024, Công ty sẽ thực hiện chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 2024 vào năm 2025 là 5 triệu/ người tháng.

Pursuant to the Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, the Company will pay remuneration to members of the Board of Directors for the year 2024 in 2025 at a rate of VND 5 million per person per month.

Năm 2024, thành viên của Ủy ban kiểm toán hoạt động không thù lao, và không có các lợi ích liên quan khác.

In 2024, members of the Audit Committee served without remuneration and did not receive any other related benefits.

Lương/thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Công ty.

The salaries/income of the Executive Board for the year are disclosed in detail in the Company's audited Financial Statements for 2024.

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

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với Công ty, các Công ty con, các Công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan trên được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Công ty.

Information about the contracts, or transactions signed or executed in the year by the members of the Board of Directors, Board of Supervisors/ Audit Committee, Director (General Director), managers and affiliated persons with the Company, subsidiaries, and other companies in which the Company holds the control right is disclosed in detail in the Company's audited Financial Statements for 2024.

VI. Báo cáo tài chính/ Financial statements

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài

chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Victory Group Joint Stock Company as of December 31, 2024, as well as its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese accounting standards, the Vietnamese enterprise accounting regime, and relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of consolidated financial statements

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

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

Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn UHY, được công bố tại địa chỉ : www.victorygroup.vn

The consolidated financial statements for 2024 have been audited by UHY Auditing and Consulting Co., Ltd., and are published at: www.victorygroup.vn

Nơi nhận:

Recipients:

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

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



Nguyễn Tuấn Anh