



## BÁO CÁO

Về kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025  
và định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Ban điều hành Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và định hướng, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần DRH Holdings như sau:

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

#### 1. Bối cảnh thị trường

Thị trường bất động sản năm 2025 ghi nhận sự phục hồi và tăng trưởng có chiều sâu hơn so với năm 2024. Nguồn cung mở rộng nhưng sức hấp thụ vẫn duy trì ở mức tích cực nhờ nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư trung - dài hạn không suy giảm. Căn hộ chung cư tiếp tục là phân khúc dẫn dắt, ghi nhận mức tăng giá mạnh nhất trong vòng ba năm trở lại đây.

Tuy nhiên, bên cạnh tín hiệu tích cực, thị trường vẫn chịu áp lực từ ba phía (1) bảng giá đất mới áp dụng theo giá thị trường làm tăng chi phí tiền sử dụng đất cho chủ đầu tư; (2) tín dụng bất động sản tiếp tục bị kiểm soát chặt, lãi suất có xu hướng tăng; và (3) cơ cấu cung - cầu tiếp tục mất cân đối, thừa ở phân khúc cao cấp, thiếu ở phân khúc bình dân và nhà ở xã hội.

Nhìn sang năm 2026, động lực thị trường đến từ môi trường vĩ mô ổn định hơn, nhiều điểm nghẽn pháp lý tiếp tục được tháo gỡ và FDI vào lĩnh vực bất động sản gia tăng. Song rủi ro địa chính trị toàn cầu và chính sách tín dụng phân hóa vẫn là biến số cần theo dõi sát.

#### 2. Kết quả kinh doanh năm 2025

##### 2.1. Doanh thu và lợi nhuận

Tổng doanh thu năm 2025 đạt 207,7 tỷ đồng, tăng 156 tỷ đồng so với năm 2024, đạt 30% kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua (kế hoạch 692 tỷ đồng). Trong đó:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 3,9 tỷ đồng
- Doanh thu hoạt động tài chính: 203,3 tỷ đồng
- Thu nhập khác: 0,4 tỷ đồng

Việc doanh thu bán hàng đạt thấp là do dự án Aurora Residences — dự án trọng điểm và là nguồn doanh thu chính của kế hoạch 2025 — chưa đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm. Nguyên nhân đến từ tiến độ hoàn thiện thủ tục nghiệm thu đưa vào sử dụng, không phải từ chất lượng thi công hay sức hấp thụ của thị trường.

Năm 2025, Công ty chuyển từ lỗ sang lãi là một bước ngoặt quan trọng về sức khỏe tài chính:

- Lợi nhuận trước thuế: 57,03 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 38,3 tỷ đồng

Kết quả kinh doanh được đóng góp chủ yếu bởi sự tăng trưởng ấn tượng từ công ty liên kết và hoạt động tài chính. Dù gánh nặng chi phí tài chính (lãi vay, lãi trái phiếu) vẫn còn lớn, Công ty đã duy trì được dòng tiền và từng bước ổn định cấu trúc tài chính.

Khoản mục	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	+/- so 2024	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	51,3	207,7	692,0	+156,4	30%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	-192,7	57,0	11,0	+249,7	518%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	-203,4	38,3		+241,7	

## 2.2. Tình hình tài chính

Tổng tài sản tăng 365 tỷ đồng, từ 3.901 tỷ đồng (cuối năm 2024) lên 4.266 tỷ đồng (cuối năm 2025), tương ứng mức tăng 9%, chủ yếu ở tài sản ngắn hạn phản ánh tiến độ triển khai dự án.

Tổng nguồn vốn tăng ở cả hai phía:

- Nợ phải trả tăng 326,6 tỷ đồng, chủ yếu từ tiền người mua trả trước, trích trước lãi phải trả cho khách hàng và lãi vay. Đây là cơ cấu nợ gắn với hoạt động triển khai dự án, bên cạnh nợ tài chính thuần túy.
- Vốn chủ sở hữu tăng 38,8 tỷ đồng, từ 1.307 tỷ đồng lên 1.346 tỷ đồng phản ánh trực tiếp kết quả kinh doanh có lãi của năm 2025.

## 3. Tình hình triển khai dự án

### 3.1. Aurora Residences — Dự án trọng điểm

Đây là dự án quyết định đáng kể đến kịch bản dòng tiền và kế hoạch doanh thu – lợi nhuận của Công ty trong năm 2026. Trong năm 2025, Công ty đã tập trung mọi

nguồn lực để hoàn thiện công tác xây dựng. Dự án đã nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy vào tháng 4/2026 và đang thực hiện các thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

Kế hoạch 2026 sẽ hoàn thành nghiệm thu, tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng trong Quý III – Quý IV/2026. Đây là điều kiện tiên quyết để ghi nhận doanh thu 737 tỷ đồng theo kế hoạch.

### 3.2. D-Vela — Giai đoạn hoàn tất pháp lý

Dự án đã đưa vào vận hành ổn định. Năm 2025, Công ty hoàn thành cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng thí điểm đầu tiên, tạo nền tảng pháp lý để triển khai cấp đồng loạt cho toàn bộ cư dân trong năm 2026.

### 3.3. Metro Valley (tên thương mại Symbio Garden) — Hoàn thiện hành lang pháp lý

Dự án đang trong giai đoạn hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai và đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020. Kế hoạch năm 2026 hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất (tiền sử dụng đất bổ sung), hoàn tất thủ tục pháp lý Giấy phép xây dựng để khởi công xây dựng trong năm 2026.

Tiến độ hoàn thành các mốc pháp lý nêu trên là điều kiện quyết định để dự án tạo ra dòng tiền trong giai đoạn 2027 trở về sau.

## II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

### 1. Chỉ tiêu kế hoạch

Khoản mục	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	+/- so với 2025	+/- % so với 2025
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	207,7	737,0	+529,3	+255%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	57,0	-15,0	-72,0	-126%

Kế hoạch lợi nhuận trước thuế âm 15 tỷ đồng không phản ánh hiệu quả hoạt động cốt lõi. Nguyên nhân là chi phí tài chính lịch sử, cụ thể là lãi vay và lãi chậm trả của các gói trái phiếu phát hành trong giai đoạn 2020–2022 đã vượt mức lợi nhuận dự kiến từ dự án Aurora Residences trong năm 2026. Lợi nhuận từ dự án bị hấp thụ bởi lãi của các khoản nợ từ giai đoạn trước, không phải dấu hiệu của hoạt động kinh doanh trong năm 2026 kém hiệu quả.

Công ty cam kết sau khi hoàn tất tái cấu trúc nợ (mục tiêu cuối năm 2026), kết quả lợi nhuận sẽ có chuyển biến tích cực từ năm 2027.

## **2. Kế hoạch hoạt động**

### **2.1. Công tác triển khai các dự án**

- Hoàn thiện nghiệm thu và bàn giao Aurora Residences toàn bộ trong Quý III – Quý IV/2026
- Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đồng loạt cho cư dân D-Vela
- Hoàn thành nghĩa vụ tiền đất, nhận Giấy phép xây dựng và khởi công Metro Valley (Symbio Garden)
- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý các dự án hiện hữu

### **2.2. Công tác tài chính**

- Tiếp tục tiếp cận các tổ chức tín dụng và nhà đầu tư tiềm năng nhằm đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án
- Thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi các gói trái phiếu theo lộ trình tái cấu trúc
- Xem xét thanh lý một số khoản đầu tư và chuyển nhượng dự án phù hợp nhằm tối ưu danh mục và tạo nguồn tiền

### **2.3. Công tác quản trị**

- Hoàn thiện bộ máy tổ chức, nâng cao năng lực quản trị rủi ro pháp lý và kiểm soát nội bộ
- Cải thiện chính sách lương thưởng, phúc lợi và môi trường làm việc để giữ chân nhân sự cốt lõi
- Nâng cao các ứng dụng hệ thống quản lý công việc nhằm tối ưu quy trình phê duyệt nội bộ

Trân trọng kính trình!

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGÔ ĐỨC SƠN**





## REPORT

### On the Results of the 2025 Business Plan and the Orientation for the 2026 Business Plan

To: General Meeting of Shareholders

Pursuant to Resolution No. 01/2025/DRH/NQ-ĐHĐCĐ dated June 27, 2025, of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the Company's Board of Management hereby reports to the General Meeting of Shareholders on the status and results of the 2025 business operations and the orientation and business plan for 2026 of DRH Holdings Corporation as follows:

#### I. RESULTS OF BUSINESS OPERATIONS IN 2025

##### 1. Market Context

The real estate market in 2025 recorded a recovery and deeper growth compared to 2024. Supply expanded, but absorption remained positive due to undiminished demand for actual housing and medium-to-long-term investment. Apartment units continued to be the leading segment, recording the strongest price increase in the last three years.

However, alongside positive signals, the market remained under pressure from three sides: (1) the new land price list applied based on market prices increased land use cost for developers; (2) real estate credit continued to be strictly controlled, with interest rates trending upward; and (3) the supply-demand structure remained imbalanced, with a surplus in the high-end segment and a shortage in the affordable and social housing segments.

Looking ahead to 2026, market drivers will come from a more stable macroeconomic environment, the continued removal of legal bottlenecks, and increased FDI in the real estate sector. However, global geopolitical risks and differentiated credit policies remain variables that require close monitoring.

##### 2. Business Results in 2025

###### 2.1. Revenue and Profit

Total revenue in 2025 reached 207.7 billion VND, an increase of 156 billion VND compared to 2024, achieving 30% of the plan approved by the General Meeting of Shareholders (plan of 692 billion VND). In which:



- Revenue from sales and service provision: 3.9 billion VND
- Financial income: 203.3 billion VND
- Other income: 0.4 billion VND

The low sales revenue was due to the Aurora Residences project — a key project and the main source of revenue for the 2025 plan — not yet meeting the conditions for handover and revenue recognition during the year. The cause lies in the progress of completing the procedures for acceptance and commissioning, not in construction quality or market absorption.

In 2025, the Company's transition from loss to profit was a significant turning point for its financial health:

- Profit before tax: 57.03 billion VND
- Profit after tax: 38.3 billion VND

Business results were primarily contributed by impressive growth from associates and financial activities. Although the burden of financial costs (interest expenses, bond interest) remained significant, the Company maintained cash flow and gradually stabilized its financial structure.

Item	2024 Actual	2025 Actual	2025 Plan	+/- vs 2024	Achievement Rate/Plan
Total Revenue (billion VND)	51.3	207.7	692.0	+156.4	30%
Profit before tax (billion VND)	-192.7	57.0	11.0	+249.7	518%
<b>Profit after tax (billion VND)</b>	<b>-203.4</b>	<b>38.3</b>		<b>+241.7</b>	

## 2.2. Financial Position

Total assets increased by 365 billion VND, from 3,901 billion VND (at the end of 2024) to 4,266 billion VND (at the end of 2025), corresponding to a 9% increase, mainly in short-term assets reflecting project implementation progress.

Total capital increased on both sides:

- Liabilities increased by 326.6 billion VND, mainly from customer prepayments, accrued interest payable to customers, and loan interest. This is a debt structure associated with project implementation activities, in addition to pure financial debt.

- Equity increased by 38.8 billion VND, from 1,307 billion VND to 1,346 billion VND, directly reflecting the profitable business results of 2025.

### 3. Project implementation status

#### 3.1. Aurora Residences — Key Project

This is the project that significantly determines the cash flow scenario and the Company's revenue-profit plan in 2026. In 2025, the Company focused all resources on completing construction. The project passed the Fire Safety acceptance in April 2026 and is currently carrying out procedures for final acceptance and commissioning.

The 2026 plan is to complete acceptance and proceed with handing over units to customers in Q3 – Q4/2026. This is a prerequisite for recognizing revenue of 737 billion VND according to the plan.

#### 3.2. D-Vela — Legal completion phase

The project has been put into stable operation. In 2025, the Company completed the issuance of Apartment Ownership Certificates for the first pilot customers, creating a legal foundation for mass issuance to all residents in 2026.

#### 3.3. Metro Valley (trade name Symbio Garden) — Completing the legal framework

The project is in the phase of completing legal procedures regarding land and investment in accordance with the 2020 Law on Investment. The 2026 plan is to fulfill land financial obligations (additional land use fees) and complete the legal procedures for the Construction Permit to commence construction in 2026.

The progress of completing the above legal milestones is a decisive condition for the project to generate cash flow from 2027 onwards.

## II. BUSINESS PLAN FOR 2026

### 1. Plan Targets

Item	2025 Actual	2026 Plan	+/- vs 2025	+/- % vs 2025
Total Revenue (billion VND)	207.7	<b>737.0</b>	+529.3	+255%
Profit before tax (billion VND)	57.0	<b>-15.0</b>	-72.0	-126%

The planned loss before tax of 15 billion VND does not reflect core operational efficiency. The reason is that historical financial costs, specifically interest and late payment interest on bond packages issued in the 2020–2022 period, have exceeded the expected profit from the Aurora Residences project in 2026. Profit from the project is absorbed by interest on debts from the previous period, not a sign of inefficient business performance in 2026.

The Company commits that after completing debt restructuring (targeted for the end of 2026), profit results will show positive changes from 2027.

## **2. Operational plan**

### **2.1. Project implementation**

- Complete acceptance and handover of Aurora Residences in full during Q3 – Q4/2026
- Issue Apartment Ownership Certificates to D-Vela residents in bulk
- Fulfill land financial obligations, obtain Construction Permit, and commence Metro Valley (Symbio Garden)
- Continue to complete legal procedures for existing projects

### **2.2. Financial work**

- Continue to approach credit institutions and potential investors to ensure capital for project implementation
- Fulfill obligations to pay principal and interest on bond packages according to the restructuring roadmap
- Consider liquidating some investments and transferring suitable projects to optimize the portfolio and generate cash

### **2.3. Governance**

- Complete the organizational structure, improve legal risk management capacity, and internal control
- Improve salary, bonus, welfare, and work environment policies to retain core personnel
- Enhance work management system applications to optimize internal approval processes

Respectfully submitted!

**GENERAL DIRECTOR**

**NGO DUC SON**

