



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
& PHÁT TRIỂN DU LỊCH
VINACONEX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Số/ No: 73 /2026/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2026

Hanoi, April 01, 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc đánh giá công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2026.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

Regarding the evaluation of the Company's business management in 2025 and key tasks for 2026

Kính gửi/ To: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026/ The annual general meeting of shareholders 2026

Hội đồng quản trị xin được báo cáo với Quý cổ đông về công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty ITC” hoặc “Công ty”) năm 2025 và nhiệm vụ trọng tâm năm 2026 của Công ty như sau/ The Board of Directors respectfully reports to the Shareholders on the management of business operations of Vinaconex Tourism Investment and Development Joint Stock Company (as “ITC” or the “Company”) in 2025, as well as the Company's key tasks for 2026, as follows:

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025/ EVALUATION OF BUSINESS PERFORMANCE IN 2025:

1. Các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh chính năm 2025/ Key business performance indicators for 2025:

Đơn vị tính: triệu đồng

Unit: million VND

Chỉ tiêu /Items	Kế hoạch 2025 2025 Plan	Thực hiện 2025 2025 Actual	Tỷ lệ % TH/KH % of Actual vs. Plan
Giá trị sản xuất kinh doanh/ Business value	523.640	309.621	59,13%

Tổng doanh thu/ <i>Total revenue</i>	1.793.312	8.032	0,45%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	568.591	(77.448)	
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	454.873	(77.448)	

2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025/ *Assessment of the 2025 Business Plan Implementation:*

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục quá trình phục hồi, tuy nhiên vẫn đối mặt với nhiều khó khăn về thanh khoản và nguồn vốn. Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Công ty đã kịp thời đưa ra những chỉ đạo quyết liệt, chủ động điều chỉnh tiến độ triển khai Dự án và linh hoạt thay đổi kế hoạch kinh doanh theo diễn biến thị trường. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 như sau/*In 2025, the Vietnamese real estate market continued its recovery, yet it still faced significant challenges regarding liquidity and funding. In this context, the Company's Board of Directors promptly issued decisive directions, proactively adjusted the Project implementation schedule, and flexibly revised the business plan in response to market developments. The Company's business performance in 2025 is summarized as follows:*

2.1. Hoạt động triển khai đầu tư Dự án/ *Project Investment Implementation:*

- Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng như: hoàn thành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ tư ngày 19/02/2025, điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 02 năm do giấy chứng nhận đầu tư cũ đã hết hạn; hoàn thành giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án/ *The Company completed key legal procedures, including the adjustment of the Investment Certificate (fourth amendment) on February 19, 2025, extending the project's implementation period by two years as the previous certificate had expired; and completed the site clearance for the entire project.*

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành và đáp ứng tiến độ xin đủ điều kiện mở bán trong năm 2026/ *The basic technical infrastructure works have been completed and meet the schedule requirements to obtain the conditions for sales in 2026*

- Hoàn thành thi công hoàn thiện các căn biệt thự tại khu đã bán trước đó để bàn giao cho người mua nhà theo quy định/ *The finishing construction of villas in the*

previously sold areas has been completed for handover to buyers in accordance with regulations.

2.2. Hoạt động kinh doanh Dự án/ Project Business Activities:

Công ty đang làm việc với các nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai kinh doanh khi đủ điều kiện./ *The Company is working with financially capable investors to implement sales activities once the conditions for selling are met*

2.3. Công tác tài chính và thu xếp vốn/ Financial Management and Capital Arrangement:

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Đồng thời, Công ty tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPBank và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án./ *The Company has fulfilled its financial obligations to the State and repaid bank loans on schedule. At the same time, the Company continues to work with VPBank and other partners to supplement investment capital for the Project.*

2.4. Công tác tổ chức và nhân sự/ Organization and Human Resources:

Công ty luôn củng cố bộ máy nhân sự, song song với nâng cao hiệu quả công việc để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh./ *The Company continuously strengthens its workforce while improving work efficiency to effectively meet business and operational requirements.*

II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025/ ASSESSMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS' MANAGEMENT IN 2025:

1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT)/ Information about the members of the Board of Directors:

STT No.	Thành viên HĐQT <i>Board of Directors's members</i>	Chức vụ <i>Position</i>	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT <i>The date becoming/ceasing to be the member of the Board of Directors</i>	
			Ngày bổ nhiệm <i>Date of appointment</i>	Ngày miễn nhiệm <i>Date of dismissal</i>
1	Ông Dương Văn Mậu <i>Mr. Duong Van Mau</i>	Chủ tịch <i>Chairman</i>	20/6/2017	26/9/2025

2	Ông Lê Văn Huy <i>Mr. Le Van Huy</i>	Thành viên <i>Member</i>	04/4/2024	26/9/2025
3	Ông Vũ Đức Thịnh <i>Mr. Vu Duc Thinh</i>	Thành viên <i>Member</i>	04/4/2024	26/9/2025
4	Ông Nguyễn Tuấn Hải <i>Mr. Nguyen Tuan Hai</i>	Thành viên <i>Member</i>	22/3/2021	26/9/2025
5	Ông Nguyễn Đắc Trường <i>Mr. Nguyen Dac Truong</i>	Thành viên <i>Member</i>	28/3/2022	26/9/2025
6	Ông Trần Văn Chiến <i>Mr. Tran Van Chien</i>	Chủ tịch <i>Chairman</i>	26/9/2025	
7	Ông Vũ Nguyên Vũ <i>Mr. Vu Nguyen Vu</i>	Thành viên <i>Member</i>	26/9/2025	
8	Ông Phan Thanh Hải <i>Mr. Phan Thanh Hai</i>	Thành viên <i>Member</i>	26/9/2025	

2. Về Thù lao của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị/
Regarding the remuneration of the Board of Directors and each individual member of the Board of Directors:

Việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị năm 2025 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 01/2024/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, cụ thể như sau/ *The payment of remuneration to the Board of Directors in 2025 will be made in accordance with Resolution No. 01/2024/NQ-VITC-ĐHĐCĐ dated April 4, 2024, of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025, specifically as follows:*

Stt/ No.	Loại chi phí/ <i>Type of expense</i>	Kế hoạch 2025/ <i>2025 Plan</i>	Thực hiện 2025/ <i>Implementation results in 2025</i>	Tỷ lệ % <i>(Actual/Plan)</i>
1	Từ ngày 01/01/2025 - 25/9/2025/ <i>From January 01, 2025 to September 25, 2025</i>			
	Ông Dương Văn Mậu	132.000.000	132.000.000	

	<i>Mr. Duong Van Mau</i>			
	Ông Lê Văn Huy <i>Mr. Le Van Huy</i>	88.000.000	88.000.000	
	Ông Vũ Đức Thịnh <i>Mr. Vu Duc Thinh</i>	88.000.000	88.000.000	
	Ông Nguyễn Tuấn Hải <i>Mr. Nguyen Tuan Hai</i>	88.000.000	88.000.000	
	Ông Nguyễn Đắc Trường <i>Mr. Nguyen Dac Truong</i>	88.000.000	88.000.000	
2	Từ ngày 26/09/2025 - 31/12/2025/ <i>From September 26, 2025 to December 31, 2025</i>			
	Ông Trần Văn Chiến <i>Mr. Tran Van Chien</i>	47.500.000	47.500.000	
	Ông Vũ Nguyên Vũ <i>Mr. Vu Nguyen Vu</i>	31.666.000	31.666.000	
	Ông Phan Thanh Hải <i>Mr. Phan Thanh Hai</i>	31.666.000	31.666.000	
	TỔNG CỘNG	594.832.000	594.832.000	

3. Các cuộc họp và Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị/ *Meetings and Resolutions, Decisions of the Board of Directors.*

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp và/hoặc xin ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết và Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao/ *In 2025, the Board of Directors held in-person meetings and/or sought opinions in writing, issued Resolutions and Decisions to perform its operational governance functions for the Company, and directed the Executive Board in carrying out the production and business tasks assigned by the General Meeting of Shareholders.*

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2025 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn/ *Shareholders are requested to review the details in the*

Company's 2025 Corporate Governance Report, which is posted on the Company's website at: www.vinaconexitc.com.vn

4. Về hoạt động của Hội đồng quản trị/ Regarding the Activities of the Board of Directors:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định của Công ty, thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau/ *In 2025, the Board of Directors successfully fulfilled its assigned responsibilities, operating in compliance with applicable laws, the Company's Charter, and internal regulations. The Board effectively managed and directed the Executive Board in all aspects of the Company's business operations, specifically as follows:*

- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các Nghị quyết mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị. Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các quyết nghị và chỉ đạo của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công ty, tạo điều kiện để Ban điều hành chủ động hơn trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2025./ *Directed the successful organization of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders in accordance with the Law and the Company's Charter. The Board convened sessions and issued comprehensive resolutions to guide the Executive Board in implementing the business and operational tasks approved by the Shareholders' Meeting. Members of the Supervisory Board were invited to attend and provide input in all Board meetings. Between regular sessions, the Board approved many policies and decisions via written consent to meet operational timelines. The Board's resolutions and directives were issued promptly, aligned with practical conditions, and met the Company's operational requirements, enabling the Executive Board to proactively organize and execute business activities in 2025.*

- Phê duyệt các nội dung theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông đối với Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, bao gồm: Kế hoạch triển khai các thủ tục đầu tư, phê duyệt các dự án đầu tư thành phần, kế hoạch đấu thầu, lựa chọn nhà thầu, phương án đầu tư và kinh doanh, phê duyệt thiết kế và dự toán.../ *Approved matters under*

the authorization of the Shareholders' Meeting concerning the Cái Giá – Cát Bà urban tourism project, including: plans for implementing investment procedures, approval of component investment projects, tender and contractor selection plans, investment and business strategies, and approval of designs and budgets.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025./ Supervised and directed the Executive Board in executing the business activities for 2025 in accordance with the resolutions of the 2025 Shareholders' Meeting.

5. Về giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ/ Regarding transactions between a company and its related parties; or between a company and major shareholders, insiders, or related parties of insiders.

TT No	Tên tổ chức/cá nhân <i>Name of organization/individual</i>	Mối liên hệ có liên quan của Công ty/ <i>Relevant relationship of the Company</i>	Nội dung, khối lượng, tổng giá trị giao dịch/ <i>Content, volume, and total transaction value</i>
1	Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex) <i>Vietnam Construction And Import-Export Joint Stock Corporation</i>	Là Công ty mẹ kể từ ngày 31/3/2022. <i>Has been Parent company since 31/3/2022</i>	1. Chi phí mua dịch vụ/ <i>Service purchase costs: 55.600.000 VND.</i> 2. Chi phí lãi vay/ <i>Interest expenses: 11.666.030.971 VND.</i> 3. Vay bên liên quan/ <i>Related parties: 373.579.679.343 VND</i> 4. Khối lượng xây lắp hoàn thành/ <i>Completed construction volume: 53.244.937.918 VND.</i> Tổng/ <i>Total: 438.546.248.232 VND.</i>
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng <i>Vinaconex Construction One</i>	Là công ty con của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây	Khối lượng xây lắp hoàn thành/ <i>Completed construction volume: 2.942.235.930 VND.</i>

	<i>Member Company limited</i>	dựng Việt Nam (Vinaconex) <i>A subsidiary of Vietnam Construction and Import-Export Joint Stock Corporation (Vinaconex)</i>	
3	Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư <i>Vinaconex Investment One Member Company limited</i>	Là công ty con của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) <i>A subsidiary of Vietnam Construction and Import-Export Joint Stock Corporation (Vinaconex)</i>	Chi phí thuê văn phòng/ <i>Office rental costs</i> : 1.766.291.436 VND.
4	Công ty CP thiết kế và nội thất Vinaconex <i>Vinaconex Architecture and Interior Joint Stock Company</i>	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (VCG), bên có liên quan của người nội bộ <i>An affiliated company of major shareholder (VCG), a related party of an insider</i>	Chi phí thi công, cải tạo sửa chữa văn phòng/ <i>Cost of construction, renovation, and repair of the office</i> : 48.770.102 VND

5	Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex <i>Vinaconex Trading Development Joint Stock Company</i>	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (VCG), bên có liên quan của người nội bộ <i>An affiliated company of major shareholder (VCG), a related party of an insider</i>	Chi phí mua dịch vụ/ <i>Service purchase costs: 110.609.002 VND.</i>
6	Công ty TNHH Khu Đông - Phú Quốc	Là cổ đông lớn	1. Hợp đồng vay vốn/ <i>Loan contract: 24.200.000.000 VND</i> 2. Chi phí lãi vay/ <i>Interest expenses: 181.890.410 VND</i> Tổng/ <i>Total: 24.381.890.410 VND</i>

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2025 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn/ *Shareholders are kindly invited to refer to the Company's 2025 Corporate Governance Report, which is available on the Company's website at: www.vinaconexitc.com.vn.*

III. ĐÁNH GIÁ VỀ TƯ CÁCH CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CỦA CÔNG TY/ *ASSESSMENT OF THE COMPANY'S PUBLIC COMPANY STATUS*

Dựa trên danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp ngày 24/03/2026, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau/ *Based on the consolidated list of security holders exercising their rights, provided by the Vietnam Securities Depository on March 24, 2026, the shareholder structure of the Company is as follows::*

Cơ cấu cổ đông của Công ty <i>Shareholder Structure of the Company</i>	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết <i>Number of Voting Shares</i>	Tỷ lệ so với tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty (%) <i>Percentage of Total Voting Shares (%)</i>
---	---	---

CÔNG TY TNHH IMPERIA AN PHÚ IMPERIA AN PHÚ CO., LTD	50.743.155	24,16
CÔNG TY TNHH KHU ĐÔNG - PHÚ QUỐC KHU ĐÔNG - PHÚ QUỐC CO., LTD.	51.450.000	24,50
CÔNG TY TNHH KINH DOANH QUỐC TẾ SILVER FIELD SILVER FIELD INTERNATIONAL TRADING CO., LTD.	47.250.000	22,50
CÔNG TY TNHH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI ANPHA HÀ NỘI ANPHA REAL ESTATE TRADING FLOOR CO., LTD.	48.430.106	23,06
Cổ đông khác Other shareholders	12.126.739	5,77
Tổng Total	210.000.000	100,00

Cùng với đó, pháp luật hiện hành quy định như sau/ *In accordance with current law:*

Theo quy định tại Điều 32 của Luật Chứng khoán 2019 (sửa đổi, bổ sung 2024, sau đây gọi chung là “Luật Chứng khoán 2019”) / *Under Article 32 of the Securities Law 2019 (as amended and supplemented in 2024, hereinafter referred to as the “Securities Law 2019”):*

“1. Công ty đại chúng là công ty cổ phần thuộc một trong hai trường hợp sau đây/ *A public company is a joint-stock company that meets one of the following conditions::*

a) Công ty có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ đồng trở lên, có vốn chủ sở hữu từ 30 tỷ đồng trở lên và có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ / *The company has contributed charter capital of VND 30 billion or more, total equity of VND 30 billion or more, and at*

least 10% of the voting shares are held by at least 100 investors who are not major shareholders;

b) Công ty đã thực hiện chào bán thành công cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này / The company has successfully conducted an initial public offering (IPO) by registering with the State Securities Commission under the provisions of Clause 1, Article 16 of this Law. ”

Công ty hiện có số cổ phiếu có quyền biểu quyết do nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn nắm giữ chỉ đạt 5,77% không đáp ứng điều kiện mức tỷ lệ tối thiểu 10% theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật chứng khoán 2019. Do đó, Công ty không thuộc trường hợp được xác định là Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành. / Currently, the Company has only 5.77% of its voting shares held by investors who are not major shareholders, which does not meet the minimum threshold of 10% required under Point a, Clause 1, Article 32 of the Securities Law 2019. Therefore, the Company does not qualify as a public company under the current legal provisions.

Do vậy, Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông về việc công ty hiện không đủ điều kiện là Công ty Đại chúng. Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật liên quan đến việc báo cáo đến UBCK và thực hiện công bố thông tin. Đồng thời, sau một năm kể từ ngày công ty không còn đáp ứng một trong các điều kiện của công ty đại chúng mà Công ty vẫn không đáp ứng đủ các điều kiện là công ty đại chúng thì Công ty sẽ nộp hồ sơ hủy tư cách công ty đại chúng theo quy định tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. / Accordingly, the Board of Directors reports to the General Meeting of Shareholders that the Company currently does not meet the criteria to be a public company. The Board of Directors and the Company's Management will carry out the procedures required by law to notify the State Securities Commission and to ensure proper information disclosure. Furthermore, if one year passes from the date the Company ceases to meet any of the public company criteria and the Company still does not satisfy the conditions, the Company will submit an application to the State Securities Commission to cancel its public company status in accordance with the law.

IV. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY/ SUPERVISION RESULTS OVER THE COMPANY'S EXECUTIVE BOARD:

- Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Với vai trò là người đại

diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao./ *The Executive Board, led by the General Director, has managed the Company's business operations in compliance with applicable laws, the Charter, internal governance regulations, and business registration requirements. The General Director has ensured full and timely implementation of all Resolutions and Decisions of the Board of Directors. As the Company's legal representative, holding the highest responsibility for management, the General Director has successfully fulfilled the assigned duties.*

- Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng ban, đồng thời tổ chức họp theo chuyên đề công việc để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ngoài việc tham dự các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đã chủ động báo cáo công việc với Chủ tịch Hội đồng quản trị nhằm xin ý kiến chỉ đạo, đồng thời đánh giá, rà soát kịp thời tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty./ *The General Director has conducted regular coordination meetings with the Deputy General Director, Chief Accountant, and Heads of Departments, as well as ad hoc meetings on specific matters to promptly address arising issues. In addition to attending the Board of Directors' regular meetings, the General Director has proactively reported to the Chairman of the Board to seek guidance and to timely assess and review the Company's business performance.*

V. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG NĂM 2025/ ISSUES EXISTING IN 2025:

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường chưa thuận lợi, Công ty đã chủ động điều chỉnh chiến lược, cắt giảm sản lượng đầu tư Dự án và tập trung hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời, Công ty chưa triển khai mở bán các sản phẩm mới ra thị trường. Do đó, các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận đều chưa đạt mức kế hoạch đề ra./ *In 2025, amid an unfavorable market environment, the Company proactively adjusted its strategy, reduced project investment volume, and focused on completing technical infrastructure. At the same time, the Company did not launch new products to the market. As a result, the business performance indicators, including revenue and profit, did not reach the planned targets.*

VI. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026/ BOARD OF DIRECTORS' STRATEGIC DIRECTIONS FOR 2026:

1. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty/ Company Business Operations:

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông thông qua./ *Focus on directing, coordinating, and supervising the Executive Board in implementing measures to successfully achieve the 2026 business plan approved by the General Meeting of Shareholders.*

- Công tác tài chính /*Financial management*: Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn thực hiện Dự án. / *Continue working with financial institutions and financially capable investors to secure funding for project implementation.*

- Công tác tổ chức bộ máy nhân sự/ *Organizational and personnel management*: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng để đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty./*Continue to consolidate and streamline the structure of functional departments to meet the Company's operational needs effectively.*

2. Chỉ đạo Ban Điều hành Công ty thực hiện các nhiệm vụ triển khai đầu tư và kinh doanh Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với các nội dung chính/ *Directing the Executive Board in Project Investment and Business Operations*
– *Cai Gia Urban Tourism Project, Cat Ba:*

- *Hoạt động triển khai đầu tư Dự án/ Project investment activities:*

Công ty sẽ tập trung hoàn thiện phần Hạ tầng kỹ thuật còn lại để đủ điều kiện mở bán, tiếp tục xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A3 và B2, B3 để bàn giao cho khách hàng và xây dựng hai công trình nhà ở cao tầng./ *The Company will focus on completing the remaining technical infrastructure to meet the conditions for sale, continue constructing low-rise residential buildings in subzones A3, B2, and B3 for customer handover, and build two high-rise residential buildings.*

Tổng giá trị sản lượng dự kiến thực hiện là 722 tỷ đồng./*The total planned construction output is estimated at VND 722 billion.*

Trong bối cảnh nhân công và chi phí xây dựng tăng cao, Công ty dự kiến sẽ tìm kiếm các nhà thầu đủ năng lực để ký hợp đồng tổng thầu thiết kế, thi công, xây dựng (EPC) để tránh rủi ro tăng chi phí./ *Given the rising labor and construction costs, the Company plans to seek capable contractors to enter into EPC contracts (Engineering, Procurement, and Construction) to mitigate cost escalation risks.*

- *Hoạt động kinh doanh Dự án/ Project business activities:*

Công ty dự kiến sẽ mở bán các sản phẩm đủ điều kiện bán hàng trước theo tiến độ dự án trong năm 2026 và doanh thu dự kiến ghi nhận khoảng 1030 tỷ đồng. Dựa trên các tín hiệu và sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ

quyết định thời điểm mở bán và xây dựng chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp.
/ The Company plans to launch for sale the products that meet the conditions according to the project schedule in 2026, with expected revenue of approximately VND 1,030 billion. Based on market signals and the recovery of the resort real estate market, the Company will determine the timing of sales and develop an appropriate business strategy.

Trên đây là Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2026./
This concludes the Board of Directors' report evaluating the management of the Company's business operations in 2025 and outlining key tasks for 2026.

Bước sang năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt và phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra./
Entering 2026, the Board of Directors will continue to exercise decisive guidance and coordinate closely with the Executive Board to achieve the set business plan.

Trân trọng cảm ơn/ *Respectfully,*

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ *As above;*
- Lưu: TCHC, HĐQT/ *File at the Office.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ ON
BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS**

CHỦ TỊCH/ CHAIRMAN



Trần Văn Chiến