CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC CƯỜNG GIA LAI
QUOC CUONG GIA LAI
JOINT STOCK COMPANY
Số/*No*: 02/BC-BGĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom – Happiness

TP.HCM, ngày 18 tháng 06 năm 2026
Ho Chi Minh City, June 18,2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS AT THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Kính thưa: Đại Hội Đồng Cổ Đông Và Quý Vị Khách Mời
To: The General Meeting of Shareholders and Distinguished Guests

Ban Điều hành xin báo cáo đến Đại hội cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty như sau/ *The Board of Management hereby reports to the General Meeting of Shareholders on the Company's business and production results for 2025 and the business and production plan for 2026 as follows*:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025/ *2025 OPERATIONAL RESULTS*

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025/ *Business and production results in 2025*:

Đvt/*Unit*: triệu đồng/*million VND*

Chỉ tiêu/ *Indicators*	**Kế hoạch 2025/** *2025 Plan*	**Thực hiện 2025/** *Implement 2025*	**Thực hiện 2024/** *Implement 2024*	**So sánh thực hiện năm 2025 (%)/***Comparison of implementation year 2025 (%)*	
				So với 2024/*Compared to implement 2024*	**So với kế hoạch 2025/***Compared to the annual plan 2025*
1. Doanh thu và các khoản thu nhập khác/ *Revenue and other income*	**2.000.000**	**1.839.914**	**884.153**	**208,1%**	**92,00%**
- Doanh thu hàng hóa và cung cấp dịch		473.293	729.152		

vụ/*Revenue from goods and services*					
- Doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính/ *Revenue from financial investment activities*		463.621	155.001		
- Doanh thu đã thực hiện nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận, sẽ ghi nhận 2026/ *Revenue that has been realized but is not yet eligible for recognition will be recognized in 2026*		903.000			
2. Lợi nhuận trước thuế TNDN/ *Profit before corporate income tax*	**300.000**	**433.596**	**98.141**	**441,81%**	**144,53%**
- Lợi nhuận trước thuế TNDN đã thực hiện và đủ điều kiện ghi nhận trong báo cáo 2025/ *Profit before corporate income tax has been realized and is eligible for recognition in the 2025 report*		210.596			
- Lợi nhuận trước thuế đã thực hiện và chưa đủ điều kiện ghi nhận trong báo cáo 2025, sẽ ghi nhận 2026/ *Realized pre-tax profits that are not yet eligible for recognition in the 2025 report will be recognized in 2026*		223.000			

- Kết quả năm 2025 doanh thu và các khoản thu nhập khác đạt 1.839 tỷ đồng, tăng 208,1% so với năm 2024. Doanh thu/thu nhập tăng so với cùng kỳ năm trước do Công ty đẩy mạnh bán các sản phẩm tồn kho, thực hiện chuyển nhượng các khoản đầu tư tại các công ty liên kết, chuyển nhượng 03 nhà máy thủy điện*/ In 2025, revenue and other income reached VND 1,839 billion, an increase of 208.1% compared to 2024. The increase in revenue/income compared to the same period last year was due to the Company's efforts to accelerate the sale of inventory, the transfer of investments in affiliated companies, and the transfer of 03 hydropower plants*.

- Đối với kế hoạch đề ra năm 2025, mặc dù doanh thu chỉ đạt 92% nhưng lợi nhuận trước thuế vượt so với kế hoạch 144,53%, chủ yếu do Công ty thực hiện tái cơ cấu

danh mục đầu tư, chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, tối ưu chi phí, làm cho biên lợi nhuận cải thiện đáng kể so với kế hoạch ban đầu/ *Regarding the 2025 plan, although revenue only reached 92%, profit before tax exceeded the plan by 144.53%, mainly because the Company restructured its investment portfolio, transferred financial investments, and optimized costs, leading to a significant improvement in profit margins compared to the initial plan*.

1. Tình hình tài sản/*Financial situation*

Chỉ tiêu *Indicators*	**Năm 2024** *Year 2024*	**Năm 2025** *Year 2025*
Tài sản ngắn hạn/ *Short term Asset*	2.053.780	2.240.725
Tài sản dài hạn/ *Long term Asset*	6.830.838	6.503.116
Tổng tài sản / *Total assets*	**8.884.619**	**8.743.841**
Chỉ tiêu/ *Indicators*		
Nợ ngắn hạn/ *Short term debt*	4.003.607	3.924.626
Nợ dài hạn/ *Long term debt*	304.469	74.523
Tổng nợ phải trả / *Total debts*	**4.308.077**	**3.999.149**

Năm 2025 tổng tài sản của Công ty đạt 8.743.841 triệu đồng bằng 98,42 % so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 25,63% cơ cấu tổng tài sản năm 2025, trong khi trong năm 2024 tài sản ngắn hạn chiếm 23,12% trong tổng tài sản/ *In 2025, the Company's total assets reached VND 8,743,841 million, equal to 98.42% compared to the same period in 2024. Of this, short-term assets accounted for 25.63% of the total asset structure in 2025, while in 2024, short-term assets accounted for 23.12% of total assets*.

2. Tình hình nợ phải trả/ *Debt Payable*

Chỉ tiêu *Indicators*	**Số cuối năm 2024** *Year-end number 2024*	**Số cuối năm 2025** *Year-end number 2025*
1. Vay ngắn hạn/ *Short-term loans*		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng/ *Bank short-term loans*	91.504	79.923
- Vay ngắn hạn khác/ *Short-term loans*		740.169
Tổng cộng/ *Total*	**91.504**	**820.092**

Các khoản vay được huy động nhằm bổ sung vốn lưu động và đáp ứng nhu cầu tài chính ngắn hạn của Công ty, được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận dân sự phù hợp quy định của pháp luật, góp phần duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và xử lý các nghĩa vụ tài chính đến hạn/ *Loans were mobilized to supplement working capital and meet the Company's short-term financial needs, executed on the basis*

of civil agreements in accordance with the law, contributing to maintaining business operations and handling due financial obligations.

Chỉ tiêu *Indicators*	**Số cuối năm 2024** *Year-end number 2024*	**Số cuối năm 2025** *Year-end number 2025*
2. Vay và nợ dài hạn/ *Long-term loans and debts*		
- Vay dài hạn Ngân hàng/ *Long-term bank loans*	223.237	
- Vay cá nhân/ *Personal loans*	20.000	14.000
- Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả/ *long-term bank loans due for repayment*	45.000	
Tổng cộng/ *Total*	**288.237**	**14.000**

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026/ *2026 OPERATIONAL PLAN*

Trong bối cảnh của tình hình kinh tế chung đầy biến động, với những thách thức đến từ sự không ổn định của tài chính toàn cầu, năm 2026 sẽ là một năm đầy khó khăn đối với nhiều doanh nghiệp. Tuy nhiên, lĩnh vực Bất động sản có xu hướng tốt hơn khi hành lang pháp lý dần được hoàn thiện, nhiều quy định mới được ban hành, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá năm 2026 là một năm có nhiều cơ hội khi Nhà nước liên tục ban hành những chính sách tháo gỡ khó khăn cho các Doanh nghiệp nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng, là khoảng thời gian then chốt để củng cố nội lực, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh cốt lõi và tạo lập sự chuẩn bị vững chắc cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo/ *In the context of a volatile general economic situation, with challenges stemming from global financial instability, 2026 will be a difficult year for many businesses. However, the real estate sector has a more positive trend as the legal framework is gradually being completed and many new regulations are being issued. The Company's Board of Directors assesses 2026 as a year with many opportunities as the State continuously issues policies to remove difficulties for businesses in general and the real estate market in particular. This is a key period to consolidate internal strength, gradually improve core competitiveness, and establish a solid preparation for the next growth cycle*.

Đánh giá thuận lợi và khó khăn chung của thị trường đối với hoạt động của Công ty, Ban điều hành xây dựng kế hoạch kinh doanh trình HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026 như sau/ *Assessing the general advantages and difficulties of the market for the Company's operations, the Board of Management has developed a business plan to submit to the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders for approval of the 2026 revenue and profit plan as follows*:

STT *No.*	**CHỈ TIÊU/ *INDICATORS***	**KẾ HOẠCH 2026 (tỷ đồng)/*2026 PLAN (Billion VND)***

1	**Doanh thu và các khoản thu nhập khác/ *Revenue and other income***	**2.403**
	- Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ/ *Revenue from the sale of goods and services*	1.500
	- Doanh thu đã thực hiện 2025 và đủ điều kiện ghi nhận vào 2026/ *Revenue realized in 2025 and eligible for recognition in 2026*	903
2	**Lợi nhuận trước thuế TNDN/ *Profit before corporate income tax***	**343**
	- Lợi nhuận thực hiện trong năm/ *Profit realized during the year*	120
	- Lợi nhuận đã thực hiện 2025 và đủ điều kiện ghi nhận 2026/ *Profits realized in 2025 and eligible for recognition in 2026*	223

Đối với kế hoạch năm 2026, khoản doanh thu khoảng 903 tỷ và lợi nhuận trước thuế khoảng 223 tỷ đồng đã được phát sinh từ các giao dịch thực tế nhưng tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2025 chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện ghi nhận theo chuẩn mực kế toán và quy định pháp luật hiện hành. Ban điều hành dự kiến sẽ được ghi nhận trong năm 2026 sau khi hoàn tất các điều kiện cần thiết. Việc ghi nhận phụ thuộc vào tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các điều kiện theo quy định/ *Regarding the 2026 plan, revenue of approximately 903 billion VND and profit before tax of approximately 223 billion VND have been generated from actual transactions but, at the time of preparing the 2025 financial statements, did not fully meet the conditions for recognition under current accounting standards and legal regulations. The Board of Management expects these to be recognized in 2026 after all necessary conditions are met. Recognition depends on the progress of completing legal documentation and meeting the prescribed conditions*.

III. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 2026/ *SOLUTIONS FOR IMPLEMENTING THE 2026 PLAN*

Trong năm 2026 công ty tập trung vào việc duy trì sự ổn định và cải thiện tình hình tài chính thông qua các chiến lược trọng tâm như*/ In 2026, the Company will focus on maintaining stability and improving its financial situation through key strategies such as*:

- ✓ Triển khai xây dựng hoàn thiện các căn nhà phố, biệt thự tại khu phía trong bờ sông Hàn - Dự án Bến du thuyền. Hiện tại đã đủ điều kiện mở bán/ *Deploying the construction and completion of townhouses and villas in the area inside the Han River bank - Yacht Marina Project. It is currently eligible for sale*.
- ✓ Hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai thi công khu phía ngoài bờ sông – Dự án Bến Du thuyền. Pháp lý hiện tại đã hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500/ *Completing legal procedures to deploy construction for the area outside the river bank – Yacht Marina Project. The legal status has currently completed the approval for the 1/500 planning adjustment*.
- ✓ Tiếp tục nghiên cứu và ứng dụng những cải tiến của Khoa học kỹ thuật để nâng cao năng suất mủ cao su, năng suất lao động hoàn thiện quy trình sản xuất mủ cao su để đạt hiệu quả tối ưu/ *Continuing to research and apply*

scientific and technical improvements to increase rubber latex yield and labor productivity, and perfecting the rubber latex production process to achieve optimal efficiency.

- ✓ Xây dựng các chương trình bán hàng phù hợp để đẩy mạnh bán các hàng hóa tồn kho đủ điều kiện bán/ *Developing appropriate sales programs to accelerate the sale of inventory that is eligible for sale*.
- ✓ Tiếp tục hoàn thiện pháp lý các dự án dở dang để đưa vào xây dựng và bán hàng trong thời gian sớm nhất/ *Continuing to complete legal procedures for unfinished projects to put them into construction and sales as soon as possible*.
- ✓ Ban điều hành đang tích cực phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền và đối tác để tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, đồng thời tìm kiếm phương án hợp tác nhằm khai thác hiệu quả giá trị các dự án trọng điểm của Công ty tạo dòng tiền, đảm bảo hài hòa lợi ích của Công ty và cổ đông/ *The Board of Management is actively coordinating with competent authorities and partners to resolve legal obstacles, while seeking cooperation plans to effectively exploit the value of the Company's key projects to generate cash flow, ensuring a balance of interests between the Company and shareholders*.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng đầu tư vào các quỹ đất và phát triển các dự án có tính khả thi cao, tập trung vào những lĩnh vực mang lại hiệu quả kinh doanh tối ưu. Việc phát triển các tài sản chiến lược này không chỉ giúp củng cố vị thế trên thị trường mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phục hồi và tăng trưởng trong tương lai/ *In addition, the Company focuses on investing in land funds and developing highly feasible projects, concentrating on areas that bring optimal business efficiency. The development of these strategic assets not only helps consolidate its position in the market but also creates a solid foundation for future recovery and growth*.

Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty cũng sẽ phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị để đưa ra các định hướng rõ ràng, giải quyết các vấn đề phát sinh và giám sát việc triển khai nhằm đạt được kết quả cao nhất trong mọi hoạt động/ *Furthermore, the Company's Board of Management will also work closely with the Board of Directors to provide clear directions, resolve arising issues, and supervise implementation to achieve the highest results in all activities*.

Trong năm 2026, Ban Điều hành tiếp tục ưu tiên củng cố năng lực tài chính, giảm áp lực nợ vay, tăng cường dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý các dự án trọng điểm và từng bước nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty/ *In 2026, the Board of Management will continue to prioritize consolidating financial capacity, reducing debt pressure, strengthening cash flow from business activities, accelerating the progress of completing legal procedures for key projects, and gradually improving the efficiency of asset utilization, creating a foundation for the Company's stable and sustainable development*.

Trên đây là Báo cáo kết quả kinh doanh 2025 và Kế hoạch kinh doanh 2026 của Ban Giám đốc công ty, kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua toàn văn báo cáo của Ban điều hành và kế hoạch kinh doanh năm 2026/ *The above is the 2025 Business Results Report and 2026 Business Plan of the Company's Board of Directors. We respectfully submit it to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of the full report of the Board of Management and the 2026 business plan*.

Thay mặt ban lãnh đạo công ty, Kính chúc quý vị khách mời, quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc đại hội thành công tốt đẹp/ *On behalf of the Company's leadership, we wish our distinguished guests and shareholders good health, happiness, and success. We wish the meeting great success*.

Trân trọng kính trình/ *Respectfully submitted*.

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
QUOC CUONG GIA LAI JOINT STOCK COMPANY
TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

Nguyễn Quốc Cường
Nguyen Quoc Cuong