



TAN TAO GROUP
DEVELOPER OF CHOICE

TAN TAO GROUP
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION

Address: Lot 2-4-6, Road No. C, Tan Tao IP, Tan Tao Ward, HCMC.

Tel.: 028.37508235/6

Fax: 028. 37508237

www.itaexpress.com.vn



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2026.
Ho Chi Minh City, June 5, 2026.

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
ANNUAL GENERAL SHAREHOLDER MEETING AGENDA 2026

Thời gian/Time: 08h30, ngày 05 tháng 06 năm 2026.

08:30 AM, Friday, June. 05th, 2026.

Địa điểm/Venue: Hội trường Levy, Trường Đại học Tân Tạo-TTU, Đại lộ Đại học Tân Tạo, E.City Tân Đức, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

Levy Hall of Tan Tao University, TTU Blvd., Tan Duc E.city, Duc Hoa commune, Tay Ninh province.

Đăng ký tham dự / Registration

07:30 – 08:30	<ul style="list-style-type: none"> Cổ đông tham dự online đăng nhập tham dự trực tuyến thực hiện theo Thư mời. <i>Online Attendees: Please log in to participate via the platform as instructed in the Invitation Letter.</i> Cổ đông tham dự trực tiếp đăng ký tại các quầy Kiểm tra tư cách Cổ đông. <i>In-Person Attendees: Please register at the Shareholder Verification Counters.</i>
---------------	--

Khai mạc/ Opening ceremony

08:30 - 09:00	<ul style="list-style-type: none"> Văn nghệ khai mạc. <i>Opening Music Performance.</i> Clip các sự kiện nổi bật của Tập đoàn Tân Tạo năm 2025. <i>Presentation of Tan Tao Corporation's 2025 Milestone Highlights.</i>
09:00 - 09:10	<ul style="list-style-type: none"> Chào cờ, Tuyên bố lý do và Khai mạc. <i>Flag Salute, Declaration of Meeting Purpose, and Opening Remarks.</i> Giới thiệu Đại biểu và Khách mời. <i>Introduction of Delegates and Guests.</i>
09:10 - 09:20	<ul style="list-style-type: none"> Báo cáo thẩm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội. <i>Announcement of the Shareholder Status Verification Report.</i>
09:20 - 09:30	<ul style="list-style-type: none"> Giới thiệu và biểu quyết thông qua Chủ tọa, Ban Kiểm soát và Ban Thư ký Đại hội. <i>Introduction and approval of the Meeting Chairperson, Supervisory Board, and Secretariat.</i>
09:30 - 09:40	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội. <i>Approval of the Meeting's Working Regulations.</i>

Nội dung/ Main business content

09:40 - 10:20	<ul style="list-style-type: none">• Thông điệp của Chủ tịch HĐQT và Báo cáo tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT. <i>Message from the Chairperson of the Board of Directors and Report on the Implementation of Board Resolutions.</i>
10:20 - 10:40	<ul style="list-style-type: none">• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về:<ul style="list-style-type: none">▪ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025;▪ Biện pháp thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2026.<i>Report of the Board of Management on:</i><ul style="list-style-type: none">• <i>Business performance results for 2025;</i>• <i>Measures to implement the 2026 Business Plan.</i>
10:40 - 10:50	<ul style="list-style-type: none">• Kế toán Trưởng thông qua Báo cáo tài chính năm 2025. <i>Presentation of the 2025 Financial Statements by the Chief Accountant.</i>
10:50 - 11:05	<ul style="list-style-type: none">• Báo cáo của Ban Kiểm soát về:<ul style="list-style-type: none">▪ Tình hình hoạt động và tài chính năm 2025,▪ Kế hoạch kinh doanh năm 2026.<i>Report of the Board of Management on:</i><ul style="list-style-type: none">• <i>Business performance results for 2025;</i>• <i>Measures to implement the 2026 Business Plan.</i>
11:05 - 11:10	<ul style="list-style-type: none">• Thông qua miễn nhiệm 01 thành viên Ban kiểm soát, Bầu bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát và Bầu lại Trưởng Ban kiểm soát. <i>Approval of the dismissal of 01 member, the supplementary election of 01 additional member, and the re-election of the Head of the Supervisory Board</i>
11:10 - 11:15	<ul style="list-style-type: none">• Trưởng Ban Kiểm phiếu thông qua Thẻ lệ bỏ phiếu, Kiểm phiếu, Nguyên tắc biểu quyết. <i>Presentation of Voting Regulations, Ballot Counting Procedures, and Voting Principles by the Head of the Vote Counting Committee.</i>
11:15 - 11:25	<ul style="list-style-type: none">• Thông qua dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2026. <i>Approval of the Draft Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.</i>
11:25 - 12:00	<ul style="list-style-type: none">• Thảo luận các Nghị quyết và chất vấn. <i>Discussion on the Resolutions and Q&A Session.</i>
12:00 - 12:15	<ul style="list-style-type: none">• Biểu quyết Nghị quyết Đại hội. <i>Voting on the Meeting Resolution.</i>
12:15 - 12:30	<ul style="list-style-type: none">• Nghỉ giải lao và chương trình văn nghệ. <i>Intermission and music performance.</i>
12:30 - 12:40	<ul style="list-style-type: none">• Báo cáo kết quả biểu quyết. <i>Announcement of voting results.</i>
12:40 - 12:55	<ul style="list-style-type: none">• Thông qua biên bản họp Đại hội Cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2026. <i>Approval of the Meeting Minutes and the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.</i>
12:55 - 13:00	<ul style="list-style-type: none">• Lãnh đạo Tập đoàn Tân Tạo phát biểu kết thúc chương trình Đại hội đồng Cổ đông. <i>Closing remarks by Tan Tao Group Leadership and official adjournment of the General Meeting of Shareholders.</i>



BÁO CÁO TỔNG KẾT NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026
2025 ANNUAL SUMMARY REPORT AND 2026 PLAN

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,

To the General Meeting of Shareholders,

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (sau đây gọi tắt là Tập đoàn Tân Tạo) xin báo cáo trước Đại hội cổ đông (ĐHCD) báo cáo tổng kết năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

Tan Tao Corporation (hereinafter referred to as Tan Tao Group) hereby presents to the General Meeting of Shareholders (GMS) the summary report for 2025 and the operational plan for 2026 as follows:

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025/ ASSESSMENT OF 2025 BUSINESS OPERATIONS

1. Bối cảnh chung về Kinh tế - Xã hội/ General Socio-Economic Context:

Năm 2025, tình hình kinh doanh Bất động sản của tỉnh Tây Ninh (Trước đây là tỉnh Long An) có khởi sắc, chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, năm 2025 tiếp tục là một năm đầy khó khăn thách thức đối với Công ty Tân Tạo do bị ảnh hưởng nặng nề từ Quyết định yêu cầu mở thủ tục phá sản của Tòa án và các Quyết định của Sở Giao Dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đưa cổ phiếu ITA vào diện cảnh báo, diện kiểm soát, diện hạn chế giao dịch, đình chỉ giao dịch và bị hủy niêm yết bắt buộc mặc dù Công ty Tân Tạo đã rất nhiều lần giải trình lý do bất khả kháng; Công ty Tân Tạo đã phải gánh chịu rất nhiều thiệt hại nặng nề từ việc Ngân hàng không cho vay vốn, nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng,.... làm cho doanh thu và lợi nhuận năm 2025 tiếp tục bị sụt giảm nghiêm trọng.

In 2025, the real estate market in Tay Ninh Province (formerly Long An Province) showed signs of recovery and positive shifts. However, 2025 remained a year of significant challenges for Tan Tao Corporation due to the severe impact of the Court's decision to initiate bankruptcy proceedings. Furthermore, decisions by the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) to place the ITA shares under warning, control, restricted trading, and suspension—culminating in a forced delisting—severely affected operations despite our repeated explanations regarding force majeure events. Tan Tao Corporation has suffered substantial damages, including the withdrawal of bank credit lines and the termination of negotiations by investors

for the purchase or lease of land and factories. Consequently, revenue and profit for 2025 continued to experience a sharp decline.

Ngoài tác động từ Quyết định mở thủ tục phá sản của Tòa án, Quyết định hủy niêm yết cổ phiếu ITA của Sở Giao Dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty còn chịu thiệt hại đặc biệt nghiêm trọng do việc cưỡng chế và phong tỏa hóa đơn thuế của Thuế TP.HCM và Thuế cơ sở 9 TP.HCM ngăn chặn chuyển dịch sở hữu tài sản, trong khi các nội dung thi hành chưa phù hợp với tinh thần và phạm vi của bản án. Thuế TP.HCM và Thuế cơ sở 9 TP.HCM đã cố tình chống lại bản án số 592/2023/HC-PT ngày 26/07/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM, phán quyết xét xử Công ty Tân Tạo thắng kiện. Sau đó tự phát hành ra thông báo thuế mới số 24096/TB-CTTPHCM quy kết Công ty Tân Tạo nợ thuế, không tuân thủ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất. Vì Thông báo thuế mới không đúng quy định của pháp luật nên theo thủ tục Công ty Tân Tạo buộc phải khởi kiện mới. Thực tế, Công ty Tân Tạo không nợ thuế, ngược lại Công ty Tân Tạo đã nộp dư cho Nhà Nước số tiền rất lớn do còn được khấu trừ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Mở rộng gần 160 tỷ đồng. Từ đó Thuế TP.HCM và Thuế cơ sở 9 TP.HCM liên tiếp có những hành vi không bình thường, phá hoại Công ty Tân Tạo bằng việc ban hành các quyết định, thông báo cưỡng chế phong tỏa tài khoản ngân hàng, dừng làm thủ tục hải quan xuất nhập khẩu hàng hóa và nguy hiểm nhất là ngăn chặn chuyển dịch sở hữu tài sản, cưỡng chế ngừng sử dụng hóa đơn suốt từ ngày 6/5/2024 đến nay vẫn chưa chấm dứt. Đây là yếu tố có tính chất phá hủy dòng tiền, gây ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu, lợi nhuận và uy tín của Công ty. Công ty bảo lưu quyền yêu cầu xem xét trách nhiệm và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật khi các quyết định hành chính gây ảnh hưởng vượt quá phạm vi thi hành án.

In addition to the impacts of the Court's decision to initiate bankruptcy proceedings and the Ho Chi Minh City Stock Exchange's decision to delist the ITA shares, Tan Tao Corporation has suffered particularly serious damages due to the enforcement actions and freezing of tax invoices by the Ho Chi Minh City Tax Department and Tax Division No. 9. These actions have blocked the transfer of asset ownership, while the enforcement measures themselves were inconsistent with the spirit and scope of the court's judgment. The Ho Chi Minh City Tax Department and Tax Division No. 9 deliberately opposed Judgment No. 592/2023/HC-PT dated July 26, 2023, issued by the High People's Court in Ho Chi Minh City, which ruled in favor of Tan Tao Corporation. Subsequently, they unilaterally issued a new tax notice (No. 24096/TB-CTTPHCM) concluding that Tan Tao Corporation was in tax arrears. This notice failed to comply with Joint Circular No. 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT dated June 22, 2016, which regulates the documentation and procedures for determining financial obligations regarding land use. Because this new tax notice does not comply with legal regulations, Tan Tao Corporation has been forced to initiate a new lawsuit. In reality, Tan Tao Corporation does not owe taxes; on the contrary, it has overpaid the State a significant amount, as it is still entitled to a deduction of nearly 160 billion VND for land clearance compensation for the Industrial Park Expansion project. Consequently, the Ho Chi Minh City Tax Department and Tax Division No. 9 have continuously engaged in irregular and obstructive behavior by issuing decisions to freeze bank accounts, suspend customs procedures for imports and exports, and—most critically—block asset transfers and enforce the suspension of tax invoice usage from May 6, 2024, to the present. These factors have effectively destroyed cash flow, directly impacting Tan Tao Corporation's revenue, profit, and reputation. Tan Tao Corporation

reserves the right to seek accountability and compensation for damages in accordance with the law when administrative decisions cause impacts that exceed the scope of judicial enforcement.

Mặc dù chịu ảnh hưởng nghiêm trọng từ các yếu tố khách quan đến hoạt động kinh doanh, nhưng bằng chính sự quyết tâm cao, nỗ lực lớn, hành động quyết liệt, kịp thời, hiệu quả của Hội đồng quản trị Công ty trong chỉ đạo, điều hành và thực hiện nhiệm vụ phát triển của Công ty, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã tập trung xây dựng và triển khai nhiều định hướng chiến lược phù hợp, trọng tâm:

Despite being severely affected by external factors impacting business operations, through high determination, great effort, and the Board of Directors' decisive, timely, and effective actions in steering the Corporation's development, the Group's Leadership has focused on developing and implementing several appropriate and strategic orientations:

Mục tiêu phát triển hạ tầng Khu đô thị E.City Tân Đức theo hướng hiện đại, đồng bộ. Dự án được quy hoạch với không gian sống hài hòa giữa thiên nhiên và cuộc sống hiện đại, thông qua sự kết hợp tinh tế giữa các phân khu chức năng riêng biệt, cùng hệ thống tiện ích nội khu đa dạng, đầy đủ và chất lượng. Tháng 7/2025, Khu An Khang thuộc Khu đô thị E.City Tân Đức đủ điều kiện chính thức mở bán và đã ghi nhận hơn 100 nền đất được giao dịch thành công, qua đó khẳng định niềm tin của khách hàng và các nhà đầu tư đối với dự án.

The primary objective is to develop E.City Tan Duc Urban Area infrastructure toward modern and synchronized standards. The project is planned as a living space that harmonizes nature with modern life, achieved through a sophisticated combination of distinct functional zones and a diverse, comprehensive, and high-quality internal utility system. In July 2025, the An Khang Sector within the E.City Tan Duc Urban Area officially met the requirements for sale, recording more than 100 successfully traded land plots. This result affirms the confidence of both customers and investors in the project

Tuy nhiên, sau khi có Quyết định mở thủ tục phá sản, các ngân hàng đã không cho Công ty vay vốn; đồng thời hóa đơn thuế bị phong tỏa, ngăn chặn chuyển dịch sở hữu tài sản, khiến việc thu tiền từ khách hàng gặp rất nhiều khó khăn, nhiều hợp đồng đã ký nhưng khách hàng không thể thanh toán cho công ty được. Những biện pháp này đã gây thiệt hại trực tiếp đến dòng tiền và kết quả kinh doanh của Công ty; Công ty sẽ yêu cầu Tòa án và Cơ quan Thuế bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

However, following the Decision to initiate bankruptcy proceedings, banks have ceased providing credit to the Corporation. Simultaneously, the freezing of tax invoices and the blocking of asset ownership transfers have made collecting payments from customers exceptionally difficult; despite numerous signed contracts, customers remain unable to fulfill their payments to the Corporation. These measures have directly damaged Tan Tao Corporation's cash flow and business results; consequently, Tan Tao Corporation will seek compensation for damages from the Court and the Tax Authorities in accordance with legal regulations.

Công ty Tân Tạo tiếp tục tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện hạ tầng tại các phân khu tiếp theo thuộc Khu đô thị E.City Tân Đức, bao gồm phân khu Hạnh Phúc và phân khu Tài Lộc, nhằm ưu tiên tạo điểm nhấn nổi bật, gia tăng sức hấp dẫn và thu hút các nhà đầu tư. Việc triển khai đồng bộ các hạng mục sẽ góp phần hình thành không gian kiến trúc xanh, hiện đại và hài hòa, đồng thời nâng cao giá trị thương mại và vị thế của toàn khu đô thị trên thị trường.

Tan Tao Corporation continues to focus on investing in and finalizing the infrastructure of subsequent sectors within the E.City Tan Duc Urban Area, including the 'Hanh Phuc' (Happiness) and 'Tai Loc' (Fortune) sectors. This priority aims to create prominent highlights, increase attractiveness, and draw in investors. The synchronized implementation of these components will contribute to the formation of a green, modern, and harmonious architectural space, while simultaneously enhancing the commercial value and market standing of the entire urban project.

Năm 2025, Công ty Tân Tạo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Khu căn hộ, Khu Đại học Tân Tạo GD2, Đại học Y Dược, Phim trường thuộc dự án Khu Dịch vụ - Thương mại - Giải trí Ecity Tân Đức. Hiện tại, Công ty Tân Tạo đang tiến hành hoàn tất thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án này.

In 2025, Tan Tao Corporation fulfilled its financial obligations for the Apartment Complex, Tan Tao University Area (Phase 2), the University of Medicine and Pharmacy, and the Film Studio within the Services – Commerce – Entertainment project. Currently, Tan Tao Corporation is in the process of finalizing the procedures to request the issuance of Land Use Right Certificates (LURCs) for this project.

Ngày 19/12/2025, Công ty Tân Tạo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 10818/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, cho phép sáp nhập Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ – Thương mại – Giải trí – Phim trường – Trường học – Bệnh viện và Dân cư đô thị E.City Tân Đức (diện tích khoảng 165,9584 ha) vào Dự án Xây dựng Khu đô thị E.City Tân Đức (diện tích khoảng 348,0022 ha).

On December 19, 2025, Tay Ninh Provincial People's Committee issued Decision No. 10818/QĐ-UBND approving the adjustment of the investment policy. This allowed for the merger of the Service – Commercial – Entertainment – Film Studio – School – Hospital and Urban Residential Center Project (E.City Tan Duc), covering approximately 165.9584 hectares, into the Urban Area Construction Project, which spans approximately 348.0022 hectares.

Sau điều chỉnh, dự án được thực hiện tại xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc xã Đức Hòa Hạ và xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An). Việc điều chỉnh và sáp nhập dự án đã hoàn thiện cơ sở pháp lý, tạo điều kiện triển khai quy hoạch đồng bộ trên quy mô lớn hơn, nâng cao tính thống nhất trong quản lý đầu tư, đồng thời mở rộng dư địa phát triển và khai thác thương mại cho toàn Khu đô thị E. City Tân Đức trong giai đoạn tiếp theo.

Following the adjustment, the project is located in Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province (formerly belonging to Duc Hoa Ha and Huu Thanh Communes, Duc Hoa District, Long An Province). The adjustment and merger of these projects have finalized the legal framework, creating favorable conditions for large-scale synchronized planning. This enhances consistency in investment management while expanding the potential for development and commercial exploitation of the entire E. City Tân Đức Urban Area in the upcoming phase.

Trong dịp Tết Nguyên đán Bính Ngọ 2026, Công ty Tân Tạo đã tổ chức Lễ hội “**Hội Hoa Xuân Bính Ngọ 2026**” tại Khu đô thị E.City Tân Đức với chủ đề “Khát vọng vươn mình – Dấu ấn văn hóa thịnh vượng”. Sự kiện được tổ chức quy mô, kết hợp hài hòa giữa giá trị văn hóa truyền thống và không gian đô thị hiện đại, thu hút đông đảo người dân và du khách tham quan, nhận được sự quan tâm của các cấp chính quyền địa phương. Lễ hội nổi bật với các hạng

mục như cung đường hoa nghệ thuật dài hơn 1.000m, chợ hoa Tết, các tiểu cảnh đặc sắc cùng mô hình linh vật Ngựa – biểu tượng năm Bính Ngọ 2026, mang thông điệp “**Mã đáo thành công**”.

On the occasion of the 2026 Binh Ngo Lunar New Year, Tan Tao Corporation hosted the '2026 Binh Ngo Spring Flower Festival' within the E. Tan Duc Urban Area, themed 'Aspiration to Rise – The Mark of Prosperous Culture.' Organized on a grand scale, the event harmoniously blended traditional cultural values with modern urban spaces, attracting a large number of local residents and tourists, while garnering significant attention from local authorities. The festival featured several highlights, including an artistic floral pathway stretching over 1,000 meters, a traditional Tet flower market, and unique decorative landscapes. Central to the display was the Horse mascot—the zodiac symbol for the Year of Binh Ngo 2026—carrying the message of 'Ma Dao Thanh Cong' (Swift Success and Prosperity).

Đặc biệt, chương trình đêm Giao thừa được tổ chức trang trọng với các tiết mục nghệ thuật đặc sắc và màn bắn pháo hoa chào năm mới, tạo không khí rộn ràng, ấn tượng, góp phần khẳng định vị thế của Khu đô thị E.City Tân Đức là điểm đến văn hóa – lễ hội nổi bật trong khu vực. Sự kiện không chỉ góp phần lan tỏa giá trị văn hóa truyền thống mà còn nâng cao hình ảnh, sức hút thương mại và tiềm năng thu hút nhà đầu tư cho toàn dự án.

Most notably, a formal New Year's Eve program was held, featuring exceptional artistic performances and a celebratory fireworks display. The vibrant and impressive atmosphere successfully established the E.City Tan Duc Urban Area as a premier cultural and festival destination in the region. This event not only promoted traditional cultural values but also significantly enhanced the brand image, commercial appeal, and investment potential of the entire project.

2. Kết quả kinh doanh năm 2025/ 2025 Business Result

2.1. Tình hình thu hút đầu tư / Investment Attraction Performance

Công ty Tân Tạo với mảng kinh doanh cốt lõi là bất động sản công nghiệp và dân dụng. Trước đây, Công ty luôn thuộc nhóm dẫn đầu cả nước về lĩnh vực BĐS Công nghiệp, trong đó KCN Tân Tạo được đánh giá là KCN thành công hàng đầu của TP.HCM.

Tan Tao Corporation's core business focuses on industrial and residential real estate. Historically, the Corporation has consistently been among the national leaders in the industrial real estate sector; notably, its Tan Tao Industrial Park (IP) has been recognized as one of the most successful industrial zones in Ho Chi Minh City.

Tuy nhiên, do Quyết định yêu cầu mở thủ tục phá sản của Tòa án và các Quyết định của Sở Giao Dịch chứng khoán TP.HCM đưa đến việc cổ phiếu ITA bị hủy niêm yết, Công ty đã không thể tiếp cận được các nguồn tín dụng từ Ngân hàng, đồng thời nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng làm cho doanh thu và lợi nhuận năm 2025 tiếp tục bị sụt giảm nghiêm trọng.

However, due to the Court's decision to initiate bankruptcy proceedings and the Ho Chi Minh City Stock Exchange's decisions leading to the delisting of the ITA shares, the Corporation has been unable to access bank credit. Furthermore, many investors have ceased negotiations for the purchase or lease of land and factories, causing revenue and profit to continue their severe decline in 2025.

Năm 2025, Tập đoàn tập trung đầu tư phát triển KCN Tân Tạo, KCN Tân Đức và hoàn thiện hạ tầng Khu đô Thị E.city Tân Đức, cụ thể:

- KCN Tân Tạo đã hoàn thiện xây dựng hạ tầng và cho thuê với tỷ lệ lấp đầy 97,14% KCN Tân Tạo hiện hữu và 78,02% KCN Tân Tạo mở rộng.
- Khu công nghiệp Tân Đức đã thu hút 285 dự án trong đó:
 - + Có 193/285 dự án FDI với tổng vốn đầu tư đăng ký 731,01 triệu USD chiếm tỷ lệ 67%;
 - + Có 92/285 dự án trong nước với tổng vốn đầu tư đăng ký 8.288,72 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 33%.

In 2025, the Group focused its investment on developing Tan Tao and Tan Duc IPs, and completing the infrastructure of the E.City Tan Duc Urban Area. Specifically:

- **Tan Tao IP:** *Infrastructure construction has been completed, achieving occupancy rates of 97.14% for the existing Tan Tao IP and 78.02% for the expanded Tan Tao IP.*
- **Tan Duc IP** *has attracted a total of 285 projects, including:*
 - + **193 FDI projects** *with a total registered investment capital of 731.01 million USD (accounting for 67%).*
 - + **92 domestic projects** *with a total registered investment capital of 8,288.72 billion VND (accounting for 33%).*

Tỷ lệ lấp đầy gần 80%. Tỷ lệ lấp đầy của KCN Tân Đức cao hơn bình quân của 47 KCN đủ điều kiện tiếp nhận đầu tư trên toàn tỉnh Tây Ninh sau sáp nhập. Hiện nay, KCN Tân Đức còn 97,28 ha đất sẵn sàng cho thuê gồm 37,75 ha đất trả tiền sử dụng đất một lần và 59,53 ha đất trả tiền sử dụng đất hàng năm.

The occupancy rate is nearly 80%. The occupancy rate of Tan Duc IP is higher than the average occupancy across the 47 industrial parks (IPs) eligible for investment throughout Tay Ninh Province following the merger. Currently, the Tan Duc IP has 97.28 hectares of land ready for lease, consisting of 37.75 hectares under one-time land-use fee payments and 59.53 hectares under annual land-use fee payments.

Các kết quả nêu trên là thành quả của quá trình đầu tư, xây dựng và phát triển liên tục của Tập đoàn Tân Tạo trong suốt nhiều năm qua, kể từ khi khởi công và hình thành các Khu công nghiệp Tân Tạo và Khu công nghiệp Tân Đức.

Nếu không phát sinh Quyết định mở thủ tục phá sản và việc phong tỏa hóa đơn thuế, cưỡng chế ngăn chặn dịch chuyển sở hữu tài sản trong thời gian qua, làm gián đoạn hoạt động kinh doanh, hạn chế tiếp cận tín dụng và ảnh hưởng nghiêm trọng đến tâm lý nhà đầu tư, thì với quỹ đất sạch, hạ tầng hoàn chỉnh và nhu cầu thị trường hiện hữu, các Khu công nghiệp của Tập đoàn hoàn toàn có khả năng đạt tỷ lệ lấp đầy xấp xỉ 100% trong giai đoạn vừa qua.

These results are the fruit of the Group's continuous investment, construction, and development efforts over many years, dating back to the groundbreaking and establishment of Industrial Park Tan Duc and Industrial Park Tan Tao.

Had it not been for the Court's decision to initiate bankruptcy proceedings, the freezing of tax invoices, and the enforcement measures preventing asset ownership transfers—which disrupted business operations, restricted access to credit, and severely impacted investor

confidence—the Group’s industrial parks would have been fully capable of reaching an occupancy rate of approximately 100% during the recent period, given the available "clean" land fund, completed infrastructure, and existing market demand.

- Khu đô thị E.city Tân Đức: Khu An Khang đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, tháng 07/2025 đã được mở bán và đã giao dịch thành công hơn 100 nền đất.

***E.city Urban Area:** Infrastructure for An Khang Area has been completed. Sales were launched in July 2025, resulting in the successful transaction of over 100 land plots.*

- Trong lĩnh vực Y tế và giáo dục – đào tạo, Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo vận hành ổn định, từng bước phát huy vai trò trong công tác chăm sóc sức khỏe cộng đồng và đào tạo thực hành. Đặc biệt, Đại học Tân Tạo – trái tim của Tập đoàn – đã có bước phát triển bứt phá trong năm 2025. Năm 2024, Trường đã được cấp Giấy chứng nhận kiểm định chất lượng chương trình đào tạo đại học ngành Y khoa; tiếp nối thành tựu này, ngày 19/7/2025, Đại học Tân Tạo chính thức đón nhận Giấy chứng nhận kiểm định chất lượng Cơ sở giáo dục, đồng thời khai giảng chương trình đào tạo mới gồm Liên thông chính quy ngành Y khoa, Đào tạo từ xa ngành Ngôn ngữ Anh và Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh. Những kết quả đạt được tiếp tục khẳng định uy tín, chất lượng đào tạo và cam kết đầu tư lâu dài của Tập đoàn trong lĩnh vực giáo dục.

***Healthcare and Education:** Within the healthcare and education sectors, the Tan Tao Medical University Hospital has maintained stable operations, progressively strengthening its role in community healthcare and clinical training. Notably, Tan Tao University—the heart of the Group—achieved a major breakthrough in 2025. Following the 2024 accreditation of its Medical Doctor undergraduate program, the University officially received its **Institutional Accreditation Certificate** on July 19, 2025. Concurrently, it launched new programs, including a formal bridging program in Medicine, distance learning for English Studies, and a Master of Business Administration (MBA). These achievements further solidify the Group’s reputation, educational quality, and long-term commitment to the education sector.*

2.2. Kết quả đầu tư, kinh doanh và tiếp thị/ Investment, Business, and Marketing Results

Trong năm 2025, hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp, bán và cho thuê nhà xưởng, biệt thự, nhà phố, nhà liền kề, căn hộ, nhà ở Công nhân, suất ăn công nghiệp, dịch vụ nhà ở... được Tập đoàn chú trọng đẩy mạnh và đã đạt được những kết quả đáng chú ý.

In 2025, the Group prioritized and intensified activities including industrial land leasing; the sale and lease of factories, villas, townhouses, shophouses, apartments, and worker housing; industrial catering; and residential services, achieving notable results.

- Khu công nghiệp Tân Tạo duy trì hoạt động ổn định, bảo đảm sự cân đối và bền vững trong cơ cấu hoạt động chung của Tập đoàn.

Tan Tao Industrial Parks: Maintained stable operations, ensuring balance and sustainability within the Group’s overall operational structure.

+ Khu công nghiệp Tân Đức / Tan Duc Industrial Park:

- + *Hoạt động cho thuê QSDĐ:* Năm 2025, Công ty Tân Đức đã thu tiền cho thuê QSDĐ của Công ty Winfone, và Công ty Trillions theo Hợp đồng đã ký kết 2023 và 2024, đạt

được 2% so với kế hoạch đề ra; Doanh thu thu tiền đất của năm 2025: 988 triệu đồng; Lợi nhuận: đạt 825,3 triệu đồng.

Land Use Rights (LUR) Leasing: In 2025, Tan Duc Corporation collected LUR lease payments from Winfone Company and Trillions Company based on contracts signed in 2023 and 2024, reaching 2% of the set target. Revenue from land payments in 2025 reached 988 million VND, with a profit of 825.3 million VND

- + *Hoạt động cho thuê nhà xưởng, văn phòng, mặt bằng và kho bãi: Năm 2025, Công ty Tân Đức cho thuê được 08 nhà xưởng với giá thuê trung bình 2.8 USD/m², tổng Giá trị Hợp đồng của 08 nhà xưởng: **203.225.101.725 đồng**. Các nhà xưởng cho thuê này đều là các dự án FDI hàng đầu, thu hút vốn đầu tư 215 tỷ đồng; tái ký 1 Hợp đồng cho thuê nhà xưởng với các Công ty ECONUTI.*

*Factory, Office, and Warehouse Leasing: In 2025, Tan Duc Corporation leased out 08 factories at an average rate of 2.8 USD/m². The total contract value for these 08 factories amounted to **203,225,101,725 VND**. These projects involve leading FDI investors, attracting 215 billion VND in investment capital. Additionally, the Company renewed 01 factory lease agreement with ECONUTI.*

So với giai đoạn trước khi có thông tin trên báo chí Sở Giao Dịch Chứng khoán TP.HCM yêu cầu công bố Quyết định mở thủ tục phá sản, năm 2019 (doanh thu 1.306,6 tỷ đồng, Lợi nhuận trước thuế 235,1 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế 206,3 tỷ đồng) thì doanh thu và hiệu quả hoạt động của Tập đoàn Tân Tạo các năm về sau đã sụt giảm nghiêm trọng. Doanh thu năm 2025 chỉ còn khoảng 25% so với giai đoạn trước, tương đương mức giảm xấp xỉ 75%; lợi nhuận cũng giảm sâu 55% - 60%, phản ánh tác động trực tiếp và kéo dài của các quyết định pháp lý sai trái đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Compared to 2019—the period prior to press reports regarding the Ho Chi Minh City Stock Exchange's request to announce the Decision to open bankruptcy proceedings (Revenue: 1,306.6 billion VND; Pre-tax Profit: 235.1 billion VND; Post-tax Profit: 206.3 billion VND)—the revenue and operational efficiency of Tan Tao Group in subsequent years have declined severely. 2025 revenue fell to only about 25% of the previous period (a decrease of approximately 75%), while profits dropped sharply by 55% - 60%. This reflects the direct and prolonged impact of wrongful legal decisions on the Company's production and business activities.

2.3. Về công tác quản lý môi trường / Environmental Management Operations:

KCN Tân Tạo có năng lực XLNT thải công nghiệp 10.500 m³/ngày. đêm, KCN Tân Đức có năng lực XLNT 13.500 m³/ngày.đêm được vận hành tốt đảm bảo nước thải sau xử lý đúng quy định.

Đặc biệt, KCN Tân Đức đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy phép môi trường. KCN Tân Đức là một trong số ít các KCN trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được cấp Giấy phép môi trường đủ điều kiện tiếp nhận nhiều ngành nghề theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

*Tan Tao Industrial Park (IP) has a wastewater treatment capacity of **10,500 m³/day**, and Tan Duc IP has a capacity of **13,500 m³/day**. Both systems are operated effectively, ensuring that treated wastewater consistently meets regulatory standards.*

Notably, *Tan Duc IP* has been granted an **Environmental Permit** by the Ministry of Natural Resources and Environment. *Tan Duc IP* is one of the few industrial parks in Tay Ninh Province to be issued an Environmental Permit that qualifies it to host a wide range of industries in accordance with the **Law on Environmental Protection**.

2.4. Về công tác Xây dựng Cơ sở hạ tầng / Infrastructure Construction Operations:

Khu Công nghiệp Tân Tạo: Duy tu các tuyến đường chính (đường 1 Trung Tâm, đường 1, đường 2, đường 1A).

Tan Tao Industrial Parks: Conducted maintenance on primary traffic routes, including Central Boulevard 1 and Roads 1, 2, and 1A.

Khu Công nghiệp Tân Đức: Năm 2025, các tuyến đường đã hoàn thành từ giai đoạn trước tiếp tục được khai thác, sử dụng. Một số tuyến đường đang thi công dở dang tiếp tục được theo dõi, duy tu cục bộ để đảm bảo lưu thông an toàn cho doanh nghiệp như đường số 11, đường 14, đường 16, đường 17, đường 19, đường 20A.

Tan Duc Industrial Park: In 2025, routes completed in previous phases remained operational. Specific ongoing road projects—including Roads 11, 14, 16, 17, 19, and 20A—underwent continuous monitoring and localized maintenance to ensure safe traffic flow for businesses.

Khu Đô thị E.city Tân Đức: Năm 2025, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu An Khang và được các cơ quan chức năng nghiệm thu theo quy định vào tháng 7/2025; đồng thời đã thực hiện san lấp 10,8 ha tại Khu An Khang và 14,1 ha tại Khu May Mắn. Tổng diện tích đường giao thông đã thực hiện 77.747 m², hoàn thiện hệ thống cấp thoát nước và xây dựng hệ thống tưới tiêu đạt khoảng 50% diện tích Khu đô thị E.City Tân Đức. Công ty cũng đã cải tạo đất phèn chua, mặn và trồng mới hơn 30.000 cây xanh, góp phần hoàn thiện cảnh quan và môi trường sinh thái đô thị, phát triển một thành phố tri thức văn hóa với không gian kiến trúc xanh, hiện đại và hài hòa.

The E.city Tan Duc Urban Areas: In 2025, the Corporation completed the infrastructure investment for the **An Khang area**, which received official regulatory inspection and approval in July 2025. Simultaneously, land leveling was executed across **10.8 hectares** in the An Khang area and **14.1 hectares** in the Lucky area. Total completed road surface area reached **77,747m²**. The water supply and drainage systems, along with the irrigation/drainage network, have reached approximately **50% completion** across the Urban Area. The Corporation successfully treated alum-affected and saline soil and planted over **30,000 new trees**. These efforts contribute to the urban ecological environment, fostering a "Knowledge and Cultural City" characterized by green, modern, and harmonious architectural spaces.

2.5. Tình hình tài chính- tín dụng / Financial and Credit Status

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

The Board of Directors ensures that all accounting records are maintained to reflect the Corporation's financial position with reasonable accuracy and fairness at any given time,

ensuring that the Consolidated Financial Statements comply with current State regulations. Furthermore, the Board is responsible for safeguarding the Corporation's assets and implementing appropriate measures to prevent and detect fraud or other irregularities.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

The Board of Directors hereby commits that the Consolidated Financial Statements provide a true and fair view of the Corporation's financial position as of December 31, 2025, as well as its consolidated business performance and consolidated cash flows for the year 2025, in accordance with Vietnamese Accounting Standards (VAS), the corporate accounting regime, and all relevant prevailing regulations.

Chỉ tiêu/ Target	2025 Tỷ đồng (billion dong)	2024 Tỷ đồng (billion dong)
Tổng giá trị tài sản <i>Total Asset Value</i>	12.775,6	12.632,0
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ <i>Revenue from sales and rendering of services</i>	321,3	510,0
Khoản giảm trừ doanh thu <i>Revenue deductions</i>		134,2
Doanh thu thuần <i>Net revenue</i>	321,3	375,8
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh <i>Operating profit</i>	105,0	142,3
Lợi nhuận khác <i>Othe profit</i>	(0,3)	(2,3)
Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	104,7	139,9
Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	81,7	115,5

Theo số liệu tài chính của Công ty chưa được kiểm toán: Doanh thu thuần năm 2025 đạt 321,3 tỷ đồng bằng 85% so với năm 2024; Lợi nhuận trước thuế năm 2025 có lãi đạt 104,7 tỷ đồng bằng 75% so với năm 2024 và Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của có lãi đạt 81,7 tỷ đồng bằng 71% so với năm 2024.

*According to the Corporation's **unaudited financial data: Net Revenue (2025): 321.3 billion VND, representing 85% of 2024 levels. Pre-tax Profit (2025): 104.7 billion VND, representing 75% of 2024 levels. Post-tax Profit (2025): 81.7 billion VND, representing 71% of 2024 levels.***

So với kế hoạch năm 2025: Doanh thu chỉ đạt 44%; Lợi nhuận trước thuế đạt 36% và Lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 35%.

Performance vs. 2025 Targets: Revenue reached only 44% of the annual plan, while Pre-tax Profit and Post-tax Profit reached 36% and 35% of their respective targets.

Đáng lưu ý, phần lớn doanh thu năm 2025 chủ yếu được ghi nhận từ các hợp đồng đã ký kết từ nhiều năm trước theo hình thức thanh toán trả chậm 10–15 năm, không phải từ các giao dịch mới phát sinh trong năm.

*Notably, the majority of 2025 revenue was recognized from contracts signed many years ago under **10–15 year deferred payment terms**, rather than from new transactions generated within the current year.*

Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận năm 2025 của Tập đoàn Tân Tạo tiếp tục bị giảm sút nghiêm trọng: Do ảnh hưởng nặng nề từ Quyết định yêu cầu mở thủ tục phá sản của Tòa án và các Quyết định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã cố tình đưa cổ phiếu ITA vào diện cảnh báo, diện kiểm soát, diện hạn chế giao dịch, đình chỉ giao dịch và bị hủy niêm yết bắt buộc vào ngày 04/02/2025 mặc dù Công ty Tân Tạo đã rất nhiều lần giải trình lý do bất khả kháng. Nguyên nhân chính do Ủy ban chứng khoán Nhà Nước đã đình chỉ tư cách kiểm toán (04) kiểm toán viên đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (BCTC) cho Công ty Tân Tạo năm 2021, 2022 và BCTC soát xét bán niên 2023 một cách bất bình thường, không minh bạch khiến cho tất cả các Công ty kiểm toán khác đều sợ kiểm toán cho Công ty Tân Tạo cũng sẽ bị đình chỉ tư cách kiểm toán viên một cách tương tự.

Causes for the Severe Decline in Revenue and Profit: The ongoing decline in Tan Tao Group's performance is attributed to the heavy impact of the Court's decision to open bankruptcy proceedings and subsequent actions by the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE). These actions included placing **ITA shares** under warning, supervision, and trading restrictions, followed by a trading suspension and **mandatory delisting on February 4, 2025**, despite the Corporation's numerous explanations regarding **force majeure** circumstances.

The primary cause stems from the State Securities Commission's (SSC) "unusual and non-transparent" suspension of the auditing status of four (04) auditors who had previously audited Tan Tao's financial statements for 2021, 2022, and the 2023 semi-annual review. This has created a climate of fear among other auditing firms, who are concerned that auditing Tan Tao Corporation would lead to similar suspensions of their own auditors' professional qualifications.

Đây là trường hợp bất khả kháng khiến cho Công ty Tân Tạo suốt nhiều năm không có đơn vị kiểm toán. Sau thời gian dài thuyết phục thì mãi đến ngày 29/7/2025 Công ty kiểm toán A&C mới nhận ký hợp đồng kiểm toán BCTC cho Công ty Tân Tạo.

This constitutes a force majeure event, which has left Tan Tao Corporation without an auditing firm for several years. Following extensive negotiations, it was not until July 29, 2025, that A&C Auditing Co., Ltd. agreed to sign a contract to audit Tan Tao Corporation's financial statements.

Tuy nhiên, với quan điểm của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho rằng kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam (EY) trong các năm trước là “không đạt yêu cầu” đã tạo ra sức ép rất lớn đối với đơn vị kiểm toán kế nhiệm. Cơ quan quản lý yêu cầu đơn vị kiểm toán mới phải rà soát, đối chiếu lại toàn bộ số liệu tài chính của Công ty trong suốt hơn 20 năm qua – là giai đoạn đã được EY thực hiện kiểm toán.

However, the State Securities Commission's (SSC) stance—claiming that the previous audit results from Ernst & Young Vietnam (EY) were “substandard”—has exerted immense pressure on the successor auditing firm. The regulatory authorities have required the new auditor to review and reconcile Tan Tao Corporation's entire financial data spanning the past 20 years—a period that had already been audited by EY.

Cần nhấn mạnh rằng, EY là một trong những hãng kiểm toán hàng đầu thế giới và cũng là đơn vị kiểm toán uy tín hàng đầu tại Việt Nam. Khi Công ty Tân Tạo yêu cầu Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE chỉ rõ cụ thể các nội dung “không đạt yêu cầu” trong các báo cáo đã được EY kiểm toán, thì các cơ quan này không đưa ra được bất kỳ kết luận cụ thể nào về sai phạm.

It must be emphasized that EY is one of the world's leading "Big Four" auditing firms and a top-tier reputable auditor in Vietnam. When Tan Tao Corporation requested the SSC and the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) to specifically clarify which contents of the EY-audited reports were deemed “substandard,” these agencies failed to provide any concrete conclusions regarding specific violations.

Trước yêu cầu đặc biệt và chưa từng có tiền lệ này, Công ty kiểm toán A&C buộc phải mở rộng phạm vi kiểm tra vượt xa thông lệ. Trước rủi ro bị xem xét trách nhiệm nghề nghiệp và nguy cơ ảnh hưởng đến giấy phép hành nghề như các đơn vị kiểm toán trước là EY và AASCS, Kiểm toán A&C buộc phải thận trọng ở mức tối đa và không dám phát hành báo cáo kiểm toán, mặc dù hợp đồng kiểm toán đã được ký kết hơn 6 tháng.

Given these extraordinary and unprecedented requirements, A&C Auditing was compelled to expand its scope of examination far beyond standard practices. Faced with the risk of professional liability and the potential threat to their practicing licenses—similar to previous auditors such as EY and AASCS—A&C has been forced to exercise maximum caution. Consequently, they have hesitated to issue the audit report, despite the audit contract having been signed over six months ago.

Đây chính là nguyên nhân cốt lõi dẫn đến việc đến nay Công ty Tân Tạo vẫn chưa có báo cáo kiểm toán, hoàn toàn không xuất phát từ ý chí hay sự chậm trễ chủ quan của Công ty, mà do sức ép từ cơ quan quản lý khiến đơn vị kiểm toán không dám phát hành báo cáo vì lo ngại rủi ro nghề nghiệp. Công ty Tân Tạo đã phải gánh chịu nhiều thiệt hại nặng nề từ việc Ngân hàng không cho vay vốn, nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng, thiệt hại về uy tín hình ảnh của Doanh nghiệp.

This is the core reason why Tan Tao Corporation still lacks an audited financial statement to date. This situation does not stem from the Corporation's will or any subjective delays, but

rather from regulatory pressure that has made the auditor wary of issuing the report due to professional risk concerns. Tan Tao Corporation has suffered severe damages as a result, including the denial of bank loans, the suspension of negotiations by investors for land and factory leases, and significant harm to the corporate reputation and brand image.

2.6. Công tác nghiên cứu và phát triển dự án / Project Research and Development

Trong năm 2025, bên cạnh việc tiếp tục tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng các dự án đã triển khai. Tập đoàn Tân Tạo đã không ngừng tiến hành nghiên cứu triển khai lập Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng nhằm chuẩn bị quỹ đất cho quá trình phát triển lâu dài, cụ thể:

*In 2025, alongside the ongoing focus on completing infrastructure for existing projects, the Group consistently conducted research and initiated the formulation of **Investment Projects for Infrastructure Construction and Business**. This initiative aims to secure a land bank for long-term development, specifically:*

Khu vực Tây Ninh (trước đây là Long An): Tập trung triển khai lập Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Dự án Khu Công nghiệp Bình Hoà Nam 2 giai đoạn 1 quy mô 200ha.

Tay Ninh Area (formerly Long An Area): Focused on developing the Investment Project for Infrastructure Construction and Business for the Binh Hoa Nam 2 Industrial Park Project (Phase 1), with a scale of 200 hectares.

Công ty Tân Tạo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Khu căn hộ và đã được thẩm định giá đất Khu Đại học Tân Tạo GD2, Đại học Y Dược, Phim trường thuộc dự án Khu Dịch vụ - Thương mại - Giải trí Ecity Tân Đức. Hiện tại, Công ty Tân Tạo đang tiến hành tất thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án này.

Tan Tao Corporation has fulfilled its financial obligations for the Apartment Zone. Furthermore, the land valuation has been completed for Tan Tao University Area (Phase 2), the University of Medicine and Pharmacy, and the Film Studio within the Service – Commercial – Ecity Tan Duc Entertainment Project. Currently, Tan Tao Corporation is in the process of finalizing procedures to request the issuance of Land Use Rights Certificates (LURCs) for this project.

Công ty Tân Tạo đã được chấp thuận chủ trương sáp nhập 02 dự án Khu Dịch vụ - Thương mại - Giải trí Ecity Tân Đức và dự án Khu đô Thị E.city Tân Đức với tên gọi chung là “Khu đô Thị E.city Tân Đức”.

Tan Tao Corporation has received principled approval to merge the “Service – Commercial – Ecity Tan Duc Entertainment Complex Project” and the “Ecity Tan Duc Urban Area Project” under the unified name: “Ecity Tan Duc Urban City.”

2.7. Công tác hành chính - Nhân sự, an ninh trật tự và công tác xã hội / Administration, Human Resources, Security, and Social Works

a. Công tác Hành chính – Nhân sự & An ninh trật tự, PCCC

Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục sắp xếp bộ máy quản lý, bố trí nhân sự hợp lý phù hợp với hoạt động hoạt động của từng đơn vị.

Đối với công tác PCCC luôn sẵn sàng ứng phó khi xảy ra sự cố cháy. Đội PCCC đã phối hợp tốt với Cảnh sát PCCC kiểm tra công tác phòng cháy cháy của cơ sở.

a. Administration, Human Resources, Security, and Fire Prevention & Fighting (FPF)

In 2025, the Group continued to streamline its management apparatus and optimize personnel allocation to ensure suitability with the operational requirements of each unit.

Regarding Fire Prevention and Fighting (FPF), the Group maintains constant readiness to respond to any fire incidents. The FPF team has coordinated effectively with the Fire Police to conduct site inspections and ensure facility safety.

b. Công tác phúc lợi và xã hội.

Công ty luôn chăm lo đời sống cho CB-CNV, thực hiện đầy đủ chế độ BHXH-YT-TN, đăng ký mua Bảo hiểm tai nạn cho CB-CNV.

Năm 2025, Tập đoàn tiếp tục duy trì hoạt động khám chữa bệnh cho toàn thể CB-CNV, nâng khẩu phần ăn, thực hiện tăng lương cho CB-CNV.

Duy trì ủng hộ quỹ ITA từ các Công ty thành viên Tập đoàn, trong năm đã đóng góp hơn 1,5 tỷ đồng cho Quỹ nhằm tài trợ học bổng cho các em học sinh sinh viên hiếu học.

b. Welfare and Social Works

The Corporation consistently prioritizes the well-being of its officers and employees, ensuring full compliance with Social, Health, and Unemployment Insurance (SHUI) regulations and providing supplemental Accident Insurance.

In 2025, the Group maintained annual health check-ups for all staff, improved meal quality, and implemented salary increases.

The Group continued to support the ITA Fund through contributions from member companies. During the year, a total of over VND 1,5 Billion was contributed to the Fund to provide scholarships for underprivileged students with outstanding academic records.

II. ĐÁNH GIÁ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ / ASSESSMENT OF IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICY, AND MANAGEMENT

Lãnh đạo và CB-CNV của Tân Tạo làm việc tận tụy, trách nhiệm, Tập đoàn Tân Tạo tự hào có đội ngũ cán bộ nhân viên làm việc gắn bó với Tập đoàn xuyên suốt từ những ngày đầu thành lập cho đến nay. Do đó, mặc dù có nhiều thời điểm rất khó khăn nhưng Tập đoàn Tân Tạo vẫn duy trì được hoạt động và có những bước phát triển.

The leadership and staff of Tan Tao Group work with immense dedication and responsibility. The Group takes pride in its workforce, many of whom have been committed to the organization since its inception. Consequently, despite facing periods of significant hardship, the Group has maintained its operations and achieved milestones of development.

Ban Lãnh đạo Tập đoàn luôn quan tâm chỉ đạo các hoạt động tuyển dụng, chiêu mộ và đào tạo nhân tài, điều chuyển và đào tạo nhân sự phù hợp với khả năng và phát huy được hiệu quả công việc.

The Leadership Team consistently prioritizes the recruitment, attraction, and training of talent. Personnel are rotated and trained to ensure their roles align with their capabilities, thereby maximizing work efficiency.

Duy trì và thực hiện nghiêm túc công tác quản trị thông tin thông qua báo cáo hàng tuần và báo cáo những vấn đề đột xuất kịp thời đến Ban Tổng Giám đốc và HĐQT.

The Group maintains strict information management protocols through weekly reports and the timely communication of extraordinary issues to the Board of Directors and the Board of Management.

Phân công phân nhiệm phù hợp, giao trách nhiệm cụ thể cho từng vị trí từ cấp quản lý đến nhân viên, các đơn vị thành viên của Tập đoàn phối hợp nhịp nhàng, chặt chẽ trong các công tác chung của Tập đoàn.

Duties are appropriately delegated with specific responsibilities assigned to every position, from management to staff. Member units within the Group coordinate seamlessly and closely on collective corporate objectives.

Công tác quản lý điều hành, quản trị nội bộ đã phát huy được năng lực trong mỗi cá nhân, nâng cao hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên, Phòng/Ban chuyên môn, góp phần hoàn thành kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn.

Administrative and internal governance activities have successfully empowered individual capabilities and enhanced the operational efficiency of member companies and specialized departments, contributing to the fulfillment of the Group's business plans.

III. KẾ HOẠCH VÀ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2026 / STRATEGIC PLANS AND KEY TASKS FOR 2026

Năm 2026, trước những lợi thế hiện có và triển vọng tăng trưởng tích cực của thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam, Tập đoàn Tân Tạo tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và khai thác hiệu quả quỹ đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo và Khu Công nghiệp Tân Đức. Đối với các quỹ đất đã đủ điều kiện kinh doanh, Tập đoàn sẽ tập trung xúc tiến bán hàng, đồng thời đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN Tân Đức giai đoạn 2 nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu của khách hàng và nhà đầu tư.

*In 2026, leveraging existing advantages and the positive growth prospects of Vietnam's industrial real estate market, Tan tao Group will continue to accelerate business activities and effectively exploit the land bank at **Tan Tao Industrial Park** and **Tan Duc Industrial Park**. For land areas that have met all business eligibility requirements. Tan Tao Group will focus on sales promotion while investing in the completion of infrastructure for **Tan Duc Industrial Park (Phase 2)** to promptly meet the demands of customers and investors.*

Song song đó, Tập đoàn triển khai xây dựng và đồng bộ hạ tầng Dự án Khu đô thị E.City Tân Đức theo đúng kế hoạch đề ra. Trong đó, phân khu An Khang đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và đủ điều kiện mở bán, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của khách hàng và nhà đầu tư.

*Concurrently, the Group will implement the construction and synchronization of infrastructure for the **E.City Tan Duc Urban City Project** in accordance with the established plan. Within this project, the **An Khang subdivision** has finalized all legal procedures and met the eligibility criteria for sales, standing ready to serve the needs of clients and investors.*

Đặc biệt, trong năm 2026, Tập đoàn Tân Tạo tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng Khu đô thị E.City Tân Đức để đưa dự án vào vận hành, đồng thời chính thức mở bán các phân khu Hạnh Phúc và Tài Lộc, tạo động lực gia tăng giá trị dự án và khẳng định định hướng phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

*Notably, in 2026, Tan Tao Group will concentrate on completing the infrastructure of the E.City Tan Duc Urban City to bring the project into operation. Simultaneously, the Group will officially launch sales for the **Hanh Phuc (Happiness)** and **Tai Loc (Fortune)** subdivisions, creating momentum to increase project value and reaffirming the Group's commitment to sustainable development in the subsequent phase.*

1. Chỉ tiêu tài chính: Doanh thu, Chi phí, Lợi nhuận năm 2026/ Financial Indicators: Revenue, Expenses, and Profit Targets for 2026

- **Tổng doanh thu và thu nhập:** 761,3 tỷ đồng, bằng 225% so với năm 2025 và bằng 200% so với năm 2024

***Total Revenue and Income: 761.3 billion VND** (equivalent to 225% of 2025 and 200% of 2024 levels).*

- **Tổng lợi nhuận trước thuế:** 287,6 tỷ đồng, bằng 275% so với năm 2025 và bằng 206% so với năm 2024.

***Total Profit Before Tax (PBT): 287.6 billion VND** (equivalent to 275% of 2025 and 206% of 2024 levels).*

- **Tổng lợi nhuận sau thuế:** 230 tỷ đồng, bằng 282% so với năm 2025 và bằng 200% so với năm 2024.

***Total Profit After Tax (PAT): 230 billion VND** (equivalent to 282% of 2025 and 200% of 2024 levels).*

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 tăng so với năm 2025 chủ yếu do doanh thu cho thuê 2,4ha đất khu công nghiệp Tân Tạo, 2ha đất khu công nghiệp Tân Đức, mở bán đạt tỷ lệ 50% số lượng sản phẩm khu An Khang – Ecity Tân Đức trong năm 2026.

***Growth Drivers:** The projected increase in 2026 revenue and profit compared to 2025 is primarily driven by the leasing of **2.4 hectares** of Tan Tao industrial land, **2 hectares** in Tan Duc Industrial Park, and achieving a **50% sales rate** for products in the **An Khang – Ecity Tan Duc** subdivision in 2026.*

Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 nêu trên được xây dựng trên cơ sở giả định điều kiện pháp lý và môi trường kinh doanh được khôi phục bình thường và mới chỉ là một phần nhỏ doanh thu lợi nhuận dự kiến, cụ thể là: Quyết định buộc mở thủ tục phá sản được hủy bỏ theo đúng quy định pháp luật và cơ quan thuế thu hồi các quyết định phong tỏa hóa đơn, gỡ bỏ ngăn chặn chuyển dịch sở hữu tài sản.

*The 2026 planning targets outlined above are formulated on the assumption that legal conditions and the business environment are restored to normalcy. These figures represent only a small fraction of the potential projected revenue and profit, contingent upon the following: The **Decision to open mandatory bankruptcy proceedings** is revoked in accordance with the law. Tax authorities **rescind decisions regarding the blockade of invoices**. The **removal of restrictions on asset ownership transfers**.*

Trong trường hợp các điều kiện trên được tháo gỡ, Công ty mới có thể khôi phục niềm tin của đối tác, tái tiếp cận nguồn vốn tín dụng và triển khai đầy đủ các hợp đồng đã đàm phán, từ đó đạt được mức doanh thu và lợi nhuận như kế hoạch đề ra.

Only if these conditions are resolved can the Corporation restore the confidence of its partners, regain access to credit financing, and fully execute negotiated contracts—thereby achieving the revenue and profit levels set forth in the plan.

So với giai đoạn trước khi cho thông tin trên báo chí phát sinh các quyết định nêu trên, quy mô doanh thu và lợi nhuận hiện tại vẫn giảm đáng kể. Riêng năm 2025 doanh thu chỉ đạt 44% kế hoạch và lợi nhuận trước thuế đạt 36% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 35% kế hoạch. Đồng thời, so với giai đoạn hoạt động bình thường trước đây, doanh thu đã giảm khoảng 70%-75%, lợi nhuận đã giảm trên 50%.

Compared to the period before the negative press regarding the aforementioned legal decisions, the current scale of revenue and profit remains significantly diminished. Specifically, in 2025, revenue reached only 44% of the plan, PBT reached 36%, and PAT reached 35%. Furthermore, compared to previous periods of normal operation, revenue has dropped by approximately 70%–75%, and profit has declined by over 50%.

Điều này cho thấy những tác động nghiêm trọng, trực tiếp và kéo dài đến hoạt động sản xuất – kinh doanh của Tập đoàn Tân Tạo trong suốt nhiều năm qua và vẫn tiếp diễn đến thời điểm hiện tại.

This underscores the severe, direct, and prolonged impacts on the Group's production and business activities over several years, which continue to persist at this time.

2. Các biện pháp thực hiện / Implementation Measures

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 được xây dựng trên cơ sở là các tiềm năng nỗ lực của Công ty đã hoàn thành phần lớn hạ tầng kỹ thuật, quỹ đất sạch sẵn sàng khai thác và xu thế phát triển tích cực của khu vực, tỉnh Tây Ninh. Đây là các điều kiện thực tế, khả thi để đạt mục tiêu tăng trưởng.

*The 2026 revenue and profit plan is formulated based on the Corporation's inherent potential and extensive efforts, having completed the majority of technical infrastructure and secured a clean land bank ready for exploitation, combined with the positive development trends in **Tay Ninh Province**. These represent realistic and feasible conditions to achieve our growth targets.*

Tuy nhiên, việc hoàn thành kế hoạch này phụ thuộc quyết định vào việc các cơ quan có thẩm quyền khẩn trương tháo gỡ vướng mắc pháp lý: Cơ quan thuế thực hiện đúng quy định bản án có hiệu lực của Tòa án thu hồi thông báo phong tỏa hóa đơn, gỡ bỏ ngăn chặn chuyển nhượng sở hữu tài sản; sự hỗ trợ từ cơ quan quản lý và Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước tạo điều kiện để đơn vị kiểm toán yên tâm phát hành báo cáo kiểm toán khôi phục hoạt động bình thường cổ phiếu ITA của doanh nghiệp. Chỉ khi các điều kiện trên được giải quyết, ngân hàng mới xem xét cấp tín dụng và Công ty mới có thể triển khai đầy đủ kế hoạch kinh doanh năm 2026.

*However, the fulfillment of this plan depends decisively on the urgent resolution of legal bottlenecks by the relevant authorities: The **tax authorities** must comply with the Court's legally effective judgment to revoke invoice blockade notices and lift restrictions on asset*

ownership transfers; Support from **regulatory bodies and the State Securities Commission (SSC)** is required to provide a stable environment for auditing firms to confidently issue audit reports, thereby restoring the normal trading status of the ITA shares. Only when these conditions are resolved will banks consider granting credit facilities, enabling the Corporation to fully implement its 2026 business plan.

Trường hợp việc tháo gỡ tiếp tục chậm trễ hoặc không được thực hiện đầy đủ, mọi thiệt hại phát sinh đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, dòng tiền, uy tín doanh nghiệp và quyền lợi cổ đông sẽ thuộc trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức liên quan theo quy định pháp luật. Công ty bảo lưu đầy đủ quyền yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

*In the event that these resolutions continue to be delayed or are not fully implemented, all resulting damages to production and business activities, cash flow, corporate reputation, and shareholder interests shall be the **responsibility of the relevant agencies and organizations** in accordance with the law. The Corporation fully reserves its right to seek protection of its legitimate rights and interests.*

Để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và nguồn vốn trả nợ ngân hàng cũng như đầu tư các dự án, Công ty đưa ra các biện pháp thực hiện như sau:

To achieve the targeted revenue, profit, and capital sources for bank debt repayment and project investment, the Company proposes the following implementation measures:

a. Kế hoạch thu hút đầu tư, kinh doanh và tiếp thị / Investment Attraction, Business, and Marketing Plan

Tập đoàn Tân Tạo sẽ tổ chức các chương trình dành cho các Doanh nghiệp tại KCN Tân Tạo và KCN Tân Đức như tổ chức hội thảo các doanh nghiệp trong KCN về triển khai các quy định pháp luật; các chương trình hội thảo giao lưu, chương trình họp mặt doanh nghiệp. Các chương trình được tổ chức nhằm để đối thoại, lắng nghe nhằm phục vụ các Doanh nghiệp tốt hơn, giúp các Doanh nghiệp có thể kết nối phát triển các quan hệ đối tác kinh doanh.

*Tan Tao Group will organize specialized programs for enterprises within **Tan Tao Industrial Park and Tan Duc IP**, including legal compliance workshops, sports exchange programs, and corporate networking events. These initiatives aim to foster dialogue, address tenant needs more effectively, and facilitate business partnerships among enterprises.*

Phối hợp với nhà phân phối nhằm triển khai bán thương mại Khu An Khang thuộc Khu Đô thị Ecity Tân Đức.

*Coordinate with distributors to launch commercial sales for the **An Khang subdivision** within **Ecity Tan Duc Urban Area**.*

Cùng tham gia giải quyết các vấn đề phát sinh của Doanh nghiệp trong quá trình hoạt động tại KCN cũng như các vấn đề có liên quan việc cấp GCNQSDĐ. Cập nhật những thông tin mới về quá trình đầu tư trong khu công nghiệp được đến gần hơn với khách hàng.

*Actively participate in resolving operational issues for enterprises within the IPs, including matters related to the issuance of **Land Use Rights Certificates (LURCs)**. Provide clients with the latest updates regarding investment processes within the industrial parks.*

Phối hợp Ban Quản Lý các KCX & CN TP.HCM (HEPZA); Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh hướng dẫn các nhà đầu tư mới. Thiết lập và duy trì mối quan hệ tốt với các trung tâm

thương mại, tư vấn đầu tư, các công ty tư vấn trong và ngoài nước, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM, Long An, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam. Cùng cố mối quan hệ với các tổ chức, hiệp hội xúc tiến thương mại, Nhật Bản, Hàn Quốc nhằm giới thiệu thu hút khách hàng đầu tư vào KCN Tân Tạo, KCN Tân Đức và các dự án tương lai.

Collaborate with the IPs and the Ho Chi Minh City Export Processing and Industrial Zones Authority (HEPZA), and the Economic Zone Management Authority of Tay Ninh Province to provide guidance for new investors.

Establish and maintain robust relationships with commercial centers, investment consultancies, domestic and international consulting firms, the HCMC Department of Planning and Investment, and the Vietnam Chamber of Commerce and Industry (VCCI).

Strengthen ties with trade promotion organizations and associations from Japan and South Korea to attract investors to Tan Tao and Tan Duc IPs, and future projects.

Về hoạt động Logistic, Kho vận, Y tế, giáo dục và các dịch vụ khác, yêu cầu các công ty thành viên chuyên trách cần tập trung nghiên cứu, thích ứng tình thế nhằm đổi mới, phát huy thế mạnh đặc thù của mình để đạt được chỉ tiêu kinh doanh phát triển đề ra. Cụ thể:

Logistics, Warehousing, Healthcare, Education, and Other Services, Subsidiary companies are required to conduct research and adapt their specialized strengths to meet growth targets:

Đối với Công ty Itatrans: Tiếp tục mở rộng thị trường từ Tp. Hồ Chí Minh - Long An, với lợi thế KCN Tân Đức của Tập đoàn với nhiều nhà xưởng còn trống. Áp dụng mô hình kinh doanh cho thuê nhà xưởng, kết hợp dịch vụ logistic cho các cho các doanh nghiệp trong KCN.

Itatrans: *Continue expanding its market presence from HCMC to Long An, leveraging the Group's Tan Duc IP and its available factory inventory. Implement a business model combining factory leasing with integrated logistics services for IP tenants.*

Đối với Công ty Taserco: nâng cao chất lượng phục vụ các dịch vụ: cung cấp suất ăn công nghiệp, phục vụ tiệc, hội nghị, xử lý rác thải, cho thuê căn hộ....nhằm đáp ứng tốt hơn cho nhu cầu của các Doanh nghiệp.

Taserco: *Enhance service quality in industrial catering, event and conference services, waste management, and apartment leasing to better serve corporate demands.*

Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo: Tăng cường đầu tư cả về máy móc thiết bị hiện đại và chất lượng Y – Bác sĩ, nâng cấp giường bệnh, ...nhằm nâng cao tối đa khả năng khám chữa bệnh trong địa bàn Đức Hòa, đối tượng khách hàng trung tâm là 50.000 công nhân KCN Tân Đức và các KCN lân cận.

Tan Tao Medical University Hospital: *Increase investment in modern medical equipment and the quality of medical staff. Upgrade bed capacity to maximize healthcare capabilities in the Long An area, specifically targeting 50,000 workers from Tan Duc IP and neighboring industrial zones.*

Trường Đại học Tân Tạo: tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động truyền thông, tổ chức nhiều hoạt động nhằm quảng bá hình ảnh của Trường. Với lợi thế là đơn vị liên quan của Tập đoàn Tân Tạo sẽ kết hợp cùng Công ty Tân Tạo, Công ty Tân Đức tổ chức các hoạt động kết nối với Doanh Nghiệp nhằm tạo đầu ra cho Sinh viên học tại Trường có điều kiện thực tập và làm việc ngay sau khi tốt nghiệp. Trường tập trung vào các lĩnh vực công nghệ cao, kinh tế số và

y tế theo chuẩn quốc tế, nâng tổng số lên khoảng 20 ngành đào tạo. Trọng tâm bao gồm việc đưa vào giảng dạy các ngành mới như Trí tuệ nhân tạo, Khoa học dữ liệu, Digital Marketing, đào tạo sau đại học mở rộng quy mô với chương trình Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (MBA) và Thạc sĩ Khoa học máy tính. Các lĩnh vực thế mạnh cốt lõi tiếp tục phát triển và củng cố ngành Y khoa (Bác sĩ Đa khoa), Điều dưỡng, Kỹ thuật xét nghiệm Y học cùng các nhóm ngành kinh tế và ngôn ngữ.

Tan Tao University (TTU): *Intensify communication activities and events to promote the University's brand. Leverage its affiliation with Tan Tao Group and Tan Tao Corporation and Tan Duc Corporation to facilitate corporate networking, ensuring internship and employment opportunities for students upon graduation. TTU focuses on high-tech sectors, the digital economy, and international-standard healthcare, expanding to approximately 20 training majors; Introducing cutting-edge disciplines such as Artificial Intelligence (AI), Data Science, and Digital Marketing. Expand postgraduate programs to include Master of Business Administration (MBA) and Master of Computer Science.; Core Strengths: Continue to strengthen established programs in Medicine (General Practitioner), Nursing, and Medical Laboratory Technology, alongside economics and linguistics.*

b. Kế hoạch xây dựng cơ bản

- Tập trung hoàn thiện xong hạ tầng giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải khu Hạnh Phúc thuộc Khu C – Ecity Tân Đức.
- Tiếp tục hoàn thiện 23 căn biệt thự khu Hạnh phúc thuộc khu C – Ecity Tân Đức.
- Tiếp tục xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông, san lấp mặt bằng Khu Công Nghiệp Tân Đức Giai đoạn 2 để thu hút các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.
- Sửa chữa Block 1, 3; hoàn thiện pháp lý cụm chung cư Tân Đức Plaza đưa vào kinh doanh theo chương trình nhà ở xã hội của tỉnh Long An

b. Capital Construction Plan

- *p*Blocks 1 and 3, and finalize the legal procedures for the Tan Duc Plaza apartment complex to launch operations under the social housing program of Long An Province.

c. Công tác tài chính kế toán

- Chuẩn bị các nguồn lực về vốn và tài sản, làm việc với các ngân hàng và các tổ chức tín dụng để vay vốn cho các dự án của Tập đoàn.
- Tập trung dòng tiền để xử lý các khoản nợ để giải chấp các tài sản đã thế chấp để chuẩn bị cho chu kỳ đầu tư mới, đồng thời tiếp tục vận dụng cơ chế chính sách để lành mạnh hóa nguồn vốn, giảm chi phí vốn.
- Lập kế hoạch thu chi hàng tháng, hàng quý để chủ động cân đối nguồn vốn phục vụ cho các hoạt động thường xuyên cũng như triển khai các dự án.
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo đánh giá tính hiệu quả của từng Công ty thành viên để tái cơ cấu nguồn lực, Tập trung vào ngành nghề cốt lõi và có thế mạnh để mở rộng sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển bền vững.

c. Finance and Accounting Operations

- Prepare capital and asset resources and engage with banks and credit institutions to secure financing for the Group's projects.
- Concentrate cash flows to settle outstanding debts and **release collateral (mortgaged assets)** in preparation for a new investment cycle. Simultaneously, leverage policy mechanisms to improve capital health and reduce the cost of capital.
- Establish monthly and quarterly cash flow plans to proactively balance capital for both routine operations and project implementation.
- Advise the Leadership Team on evaluating the efficiency of each subsidiary to **restructure resources**. The focus will remain on core industries and competitive strengths to expand production, business, and sustainable investment.

d. Công tác nghiên cứu và phát triển dự án /Project Research and Development:

Khu công nghiệp:

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư để được triển khai Dự án Khu Công nghiệp Bình Hoà Nam 2 giai đoạn 1 diện tích 200ha.
- Hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch tổng thể 1/2000 KCN Tân Tạo.

Industrial Parks:

Continue executing investment procedures to facilitate the commencement of the Bình Hoà Nam 2 Industrial Park Project (Phase 1), covering an area of 200 hectares.

Planning: Finalize the adjustment of the 1/2000 scale Master Plan for the Industrial Park.

Khu Đô thị - Dịch vụ - Giải trí / Urban – Service – Entertainment Complexes:

- Triển khai kinh doanh Dự án Khu đô Thị Ecity Tân Đức: Bán sản phẩm; liên doanh, liên kết, hợp tác với Nhà đầu tư trong và ngoài nước; chuyển nhượng cho đơn vị thứ cấp mua lại một phần hoặc toàn bộ Dự án.

Launch business operations for the Ecity Tân Đức Urban City Project, including: product sales; forming joint ventures, affiliations, or partnerships with domestic and international investors; and transferring portions or the entirety of the project to secondary developers.

- Trên cơ sở đã được chấp thuận chủ trương sáp nhập 02 dự án Khu Dịch vụ - Thương mại - Giải trí Ecity Tân Đức và dự án Khu đô Thị E.city Tân Đức với tên gọi chung là “Khu đô Thị E.city Tân Đức”, Công ty Tân Tạo sẽ hoàn tất các thủ tục điều chỉnh Quy hoạch 1/2000.

Following the principled approval to merge the " Ecity Tân Duc Service – Commercial – Entertainment Complex" and the "Ecity Tân Duc Urban Area" projects under the unified name "Ecity Tân Duc Urban City" Tân Tạo Corporation will finalize procedures to adjust the 1/2000 scale Planning.

- Điều chỉnh dự án đầu tư, thay đổi, gia hạn các Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư/Giấy phép kinh doanh của các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo làm chủ đầu tư và các dự án Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo liên kết thực hiện, để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.
- Adjust investment projects and facilitate the modification or extension of: Decisions on Investment Policy Approval; Decisions on Investor Approval; Decisions on Investment

Policy Approval concurrently with Investor Approval. Investment Registration Certificates / Investment Certificates / Investment Licenses / Business Licenses. These adjustments apply to all projects where Tan Tao Investment and Industry Corporation serves as the primary investor or partner, ensuring the protection of shareholder interests.

e. Công tác tổ chức hành chính nhân sự / Administration and Human Resources Operations:

Nguồn lực là một trong những yếu tố cần quan tâm hàng đầu khi muốn duy trì và phát triển hoạt động của một công ty. Tập đoàn Tân Tạo luôn hướng tới một bộ máy quản trị tinh gọn, linh hoạt và hiệu quả. Chính vì vậy, việc củng cố năng lực quản trị, kiện toàn bộ máy là một trong những chiến lược quan trọng của Công ty. Để làm được điều này HĐQT đề ra các định hướng sau:

Human capital is one of the paramount factors in maintaining and growing a corporation's operations. The Tan Tao Group consistently strives for a lean, flexible, and efficient management apparatus. Consequently, strengthening governance capacity and perfecting the organizational structure are among the Corporation's core strategies. To achieve this, the Board of Directors has established the following orientations:

Sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực hiện tại. Có kế hoạch tuyển dụng nhân tài, bố trí đào tạo để phục vụ kịp thời cho thời kỳ phát triển các dự án của Tập đoàn.

Effectively utilize current human resources while implementing plans to recruit talent and provide timely training to support the Group's project development phases.

- Xây dựng các chính sách thu hút nhân tài. Bảo đảm thu nhập, chế độ đãi ngộ để cán bộ quản lý và cán bộ nghiệp vụ có thể toàn tâm, toàn ý phục vụ cho sự nghiệp phát triển của Tập đoàn.

Develop competitive attraction policies, ensuring income levels and benefits packages that allow management and professional staff to commit fully to the Group's development.

- Tổ chức các hoạt động thi đua, phát huy tính năng động, sáng tạo để hoàn thành hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế của Tập đoàn.

Organize "emulation" (internal competition) activities to promote dynamism and creativity, ensuring the fulfillment of the Group's economic targets.

- Luôn tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và thử thách, thực hiện cơ chế sàng lọc thông qua đánh giá kết quả công tác hàng năm nhằm có được một đội ngũ CB-CNV có chuyên môn, đủ năng lực tiếp cận với công nghệ mới để xây dựng nền tảng vững chắc cho Công ty phát triển hiệu quả và bền vững.

Maintain a professional and challenging work environment. Implement a "screening and filtering" mechanism through annual performance evaluations to ensure a workforce that is highly specialized, capable of adopting new technologies, and able to build a solid foundation for effective, sustainable growth.

- Bên cạnh đó tiếp tục duy trì và phát huy các nét đẹp văn hóa đã trở thành truyền thống quý báu của Tập đoàn, tạo tinh thần đoàn kết, gắn bó, giúp đỡ lẫn nhau, ý thức tổ chức kỷ luật và tinh thần trách nhiệm trong công việc trong toàn thể CB-CNV.

Continue to preserve and promote the cultural values that have become the Group's cherished traditions—fostering a spirit of solidarity, mutual support, organizational discipline, and a high sense of responsibility among all officers and employees.

3. Nhiệm vụ trọng tâm cụ thể trong năm 2026 / Specific Key Tasks for 2026:

Lĩnh vực Đầu tư – Kinh doanh

- Đẩy mạnh kinh doanh đất khu công nghiệp Tân Tạo, khu công nghiệp Tân Đức
- Bán đất Dự án Nhà ở xã hội 9.459m²
- Tháo gỡ vướng đên bù và xin thông qua điều chỉnh quy hoạch thực hiện bán đất giáo dục với diện tích 5,2 ha tại KCN Tân Tạo mở rộng
- Bán đất khu Trung tâm 1 – Đất thương mại dịch vụ 4,07ha tại KCN Tân Tạo hiện hữu.
- Bán đất nền khu An Khang – Ecity Tân Đức (còn 205 nền tương đương 28.758m²)
- Triển khai thủ tục đầu tư Dự án Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 (quy mô 200 ha) do Công ty Sài Gòn Mê Kông làm chủ đầu tư.

Investment and Business Operations

- *Accelerate the leasing and business activities for land in **Tan Tao Industrial Park** and **Tan Duc Industrial Park**.*
- *Execute the sale of land for the **Social Housing Project**, covering **9,459***
- *Resolve compensation bottlenecks and obtain approval for planning adjustments to sell **5.2 hectares** of educational land within the **Tan Tao Industrial Park Expansion**.*
- *Sell land in **Center 1**—designated as commercial and service land—covering **4.07 hectares** within the existing **Tan Tao Industrial Park**.*
- *Sell residential plots in the **An Khang – Ecity Tan Duc** subdivision (remaining inventory of **205 plots**, equivalent to **28,758**).*
- *Initiate investment procedures for the **Binh Hoa Nam 2 Industrial Park Project** (scale: **200 hectares**), with **Saigon Mekong Corporation** serving as the primary investor.*

Lĩnh vực Pháp lý – Dự án

- Tập trung giải quyết các vụ việc, vụ án liên quan ngân hàng PVcomBank và trả hết nợ giải chấp tài sản thế chấp khu B Ecity Tân Đức
- Giải quyết dứt điểm các vụ việc, vụ án kiện Thuế TPHCM và tháo gỡ cưỡng chế thuế
- Giải quyết dứt điểm các vụ việc, vụ án kiện Sở Tài Nguyên Môi trường TPHCM
- Hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) theo kế hoạch cho khách hàng KCN Tân Tạo.

Legal and Project Affairs

- *Concentrate on resolving legal cases and disputes involving **PVcomBank**; fulfill debt obligations to **release collateral** (mortgaged assets) in **Zone B of Ecity Tan Duc**.*
- *Finalize and resolve all lawsuits against the **Ho Chi Minh City Tax Authority** and lift existing tax enforcement measures (coercive measures).*
- *Finalize and resolve all lawsuits against the **Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment**.*

- *Complete procedures for the issuance of **Land Use Rights Certificates (LURCs/Red Books)** for Industrial Park customers according to the established schedule.*

Lĩnh vực Tài chính – Tái cấu trúc

- Thực hiện tái cấu trúc thúc đẩy các công ty thành viên tăng trưởng doanh thu 20% - 40% theo lộ trình.
- Trình Chủ tịch HĐQT chủ trương và triển khai phương án xử lý nợ của Công ty.

Finance and Restructuring

- *Execute restructuring plans to drive revenue growth of 20% – 40% across member companies in accordance with the roadmap.*
- *Submit debt settlement proposals to the **Chairperson of the Board** for approval and implementation.*

Lĩnh vực Nhân sự – Giáo dục

- Chỉ đạo Hành chính Nhân sự Tập đoàn triển khai đánh giá hiệu quả toàn hệ thống; xây dựng và củng cố văn hóa Tập đoàn.
- Chỉ đạo tổ chức tuyển sinh các trường theo kế hoạch năm 2026.

Human Resources and Education

- *Direct the Group's Administration and HR Department to conduct system-wide performance evaluations; build and consolidate the Group's corporate culture.*
- *Direct the organization of student recruitment for the schools/university according to the 2026 academic plan.*

4. Doanh thu tiềm năng trong năm 2026 bị đình trệ do yếu tố pháp lý/ Potential 2026 Revenue Stagnation Due to Legal Factors

Trong quá trình đầu tư và phát triển các dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị, Tập đoàn Tân Tạo đã hoàn thiện hạ tầng, chuẩn bị quỹ đất sạch và xúc tiến làm việc với nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước. Nhiều sản phẩm đã đủ điều kiện triển khai kinh doanh, có thể ký kết hợp đồng và ghi nhận doanh thu ngay khi điều kiện hoạt động được khôi phục bình thường.

Tuy nhiên, do phát sinh Quyết định mở thủ tục phá sản và việc phong tỏa hóa đơn thuế, cưỡng chế ngăn chặn dịch chuyển sở hữu tài sản trong thời gian qua làm cho hoạt động kinh doanh của Công ty bị gián đoạn nghiêm trọng, không thể thực hiện ký kết, xuất hóa đơn và ghi nhận doanh thu theo kế hoạch. Điều này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh trong suốt nhiều năm qua mà còn làm đình trệ các nguồn doanh thu tiềm năng đã được chuẩn bị từ nhiều năm trước.

Trong trường hợp các vướng mắc pháp lý được tháo gỡ, cụ thể:

- Quyết định mở thủ tục phá sản được hủy bỏ theo đúng quy định pháp luật;
- Cơ quan thuế thu hồi quyết định phong tỏa hóa đơn; gỡ bỏ cưỡng chế ngăn chặn dịch chuyển sở hữu tài sản;
- Hoạt động giao dịch, tín dụng và ký kết hợp đồng được khôi phục bình thường;

Tổng doanh thu tiềm năng có thể phát sinh trong năm 2026 từ các quỹ đất đã sẵn sàng triển khai ước tính khoảng: 4.110 tỷ đồng

In the process of developing Industrial Park and Urban projects, Tan Tao Group has finalized infrastructure, prepared clean land banks, and proactively engaged with numerous domestic and international investors. Many products are currently eligible for market launch, with the potential to execute contracts and recognize revenue immediately once normal operating conditions are restored.

However, the issuance of the **Decision to open bankruptcy proceedings**, the **freezing of tax invoices**, and **coercive measures preventing asset ownership transfers** have severely disrupted the Company's business activities. These factors have made it impossible to execute contracts, issue invoices, or recognize revenue as planned. This has not only directly impacted business results over several years but has also caused the stagnation of significant potential revenue streams prepared long in advance.

Projected Recovery Scenario: Should these legal bottlenecks be resolved—specifically through:

- The **revocation of the Decision to open bankruptcy proceedings** in accordance with the law;
- The **tax authorities rescinding the invoice blockade and lifting the restrictions on asset ownership transfers**;
- The **full restoration of trading activities, credit access, and contract executions**;

The **total potential revenue** that could be generated in 2026 from ready-to-deploy land banks is estimated at approximately: **4,110 billion VND**.

Chi tiết theo bảng dự kiến doanh thu như sau / Detailed Projected Revenue Breakdown:

STT No.	Diễn giải/Explanations	Diện tích Area	Doanh thu dự kiến Estimated Revenue (VND)
1	Đất trung tâm 1 - Đường Song hành, KCN Tân Tạo Center 1 Land - Located on the Parallel Road, Tan Tao Industrial Park	4,07ha	1.078.550.000.000
2	Đất dự án Nhà ở xã hội, Khu 17,7ha Tân Tạo Social Housing Project Land, Located in the 17.7-hectare Zone, Tan Tao	9.459m2	100.000.000.000
3	Đất KCN Tân Tạo mở rộng Tan Tao Industrial Park Expansion	2,66 ha	211.470.000.000
4	Khu trung tâm - Lô 15 đường Trung Tâm, KCN Tân Tạo Central Zone Land, Lot 15, Central Road, Tan Tao Industrial Park	3,38 ha	626.990.000.000

5	Đất giáo dục (vườn đền bù và quy hoạch) KCN Tân Tạo <i>Education Land, Tan Tao Industrial Park (Subject to compensation and planning bottlenecks)</i>	5,2 ha	413.400.000.000
6	Đất nền khu An Khang Ecity Tân Đức <i>Residential Plots, An Khang Subdivision, Ecity Tan Duc</i>	28.758 m2	805.224.000.000
7	Đất khu công nghiệp Tân Đức <i>Tan Duc Industrial Park</i>	20ha	874.500.000.000
	Tổng cộng / Total		4.110.134.000.000

Số liệu này hiện chưa được đưa vào kế hoạch doanh thu – lợi nhuận chính thức trình Đại hội đồng cổ đông năm 2026, do còn phụ thuộc vào điều kiện pháp lý nêu trên.

*These figures have not yet been included in the **official revenue and profit plan** submitted to the 2026 General Meeting of Shareholders, as they remain contingent upon the aforementioned legal conditions.*

Việc doanh thu tiềm năng bị đình trệ không chỉ phản ánh sự suy giảm sâu về các chỉ tiêu tài chính năm 2025 (doanh thu chỉ đạt 44% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 36% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 35% kế hoạch), mà còn cho thấy sự gián đoạn kéo dài trong quá trình khai thác các nguồn lực đã được đầu tư và tích lũy trong suốt nhiều năm qua. Điều này tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động và tốc độ tăng trưởng của Tập đoàn.

*The stagnation of potential revenue not only reflects the deep decline in 2025 financial indicators (where revenue reached only **44%**, PBT **36%**, and PAT **35%** of their respective targets) but also demonstrates a prolonged disruption in the exploitation of resources invested and accumulated over many years. This directly impacts the operational efficiency and growth rate of the Group.*

Nếu các điều kiện pháp lý được tháo gỡ đầy đủ, với quỹ đất sạch, hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện và nhu cầu thị trường hiện hữu, Công ty hoàn toàn có cơ sở để phục hồi mạnh mẽ, tái kích hoạt các hợp đồng đã đàm phán và khai thác hiệu quả các dự án đã sẵn sàng đưa vào kinh doanh.

*Should legal conditions be fully resolved—given our clean land bank, completed technical infrastructure, and existing market demand—the Corporation possesses a solid foundation for a **robust recovery**. We are prepared to reactivate negotiated contracts and effectively monetize projects that are ready for business.*

Kế hoạch năm 2026 vì vậy được xây dựng trên cơ sở thận trọng nhưng có tính khả thi, gắn với điều kiện tiên quyết là môi trường pháp lý và hoạt động kinh doanh được khôi phục bình thường. Khi các rào cản được tháo gỡ, doanh thu và lợi nhuận có thể cải thiện đáng kể so với mức hiện tại.

*Consequently, the 2026 plan is formulated on a **conservative yet feasible** basis, tied to the prerequisite that the legal environment and business operations are restored to normalcy.*

Once these barriers are removed, revenue and profit are expected to improve significantly compared to current levels.

Trên đây là Báo cáo tổng kết năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026. Tập đoàn Tân Tạo kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, cho ý kiến và thông qua để làm cơ sở triển khai thực hiện trong thời gian tới.

*The above constitutes the **Summary Report for 2025 and the Action Plan for 2026**. Tan Tao Group respectfully submits this to the General Meeting of Shareholders for consideration, comments, and approval to serve as the basis for implementation in the coming period.*

Kính chúc Quý HĐQT, Quý vị đại biểu và Quý cổ đông lời chúc sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

We wish the Board of Directors, distinguished delegates, and shareholders health, success, and happiness.

Xin chân thành cảm ơn / *Our sincere thanks.*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

HCMC, March 5, 2026

Phó Tổng Giám Đốc

Vice President



Nguyễn Mai Lâm



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Consolidated Financial Statements**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025
For the year ended as at December 31, 2025**

MỤC LỤC/TABLE OF CONTENTS

Nội dung/Content	Trang/Page
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất/Consolidated Balance Sheet	02 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/Consolidated Income Statement	10 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/Consolidated Cash Flow Statement	11 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất/Notes to the Consolidated Financial Statements	15 - 79

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN SHORT-TERM ASSETS	100		5.907.086.558.246	5.810.128.008.406
I. Tiền và các khoản tương đương tiền Cash and cash equivalents	110	V.1	4.798.746.913	55.125.576.254
Tiền Cash	111	V.1	4.798.746.913	48.125.576.254
Các khoản tương đương tiền Cash equivalents	112	V.1	-	7.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn Short-term investments	120	V.4	2.000.000.000	2.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh Trading securities	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh Provisions for decline in value of trading	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn Held to maturity investments	123		2.000.000.000	2.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn Short-term receivables	130		2.044.193.235.298	2.050.805.630.129
Phải thu ngắn hạn của khách hàng Short-term trade receivables	131	V.2	659.904.578.426	744.793.108.523
Trả trước cho người bán ngắn hạn Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	424.444.951.345	395.676.500.775
Phải thu nội bộ ngắn hạn Short-term intra-company receivables	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng Receivables under schedule of construction contract	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn Short-term loan receivables	135	V.5	-	11.800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác Other short-term receivables	136	V.6	1.903.726.503.146	1.923.242.606.470
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi Short-term provisions for doubtful debts	137	V.7	(943.882.797.619)	(1.024.706.585.639)
Tài sản thiếu chờ xử lý Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
IV. Hàng tồn kho Inventories	140	V.7	3.838.408.734.804	3.697.836.475.400
Hàng tồn kho Inventories	141		3.898.802.312.489	3.758.230.053.085
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho Provisions for decline in value of inventories	149		(60.393.577.685)	(60.393.577.685)
V. Tài sản ngắn hạn khác Other current assets	150		17.685.841.231	4.360.326.623
Chi phí trả trước ngắn hạn Short-term prepaid expenses	151	V.13	258.158.833	669.300.852
Thuế GTGT được khấu trừ Deductible VAT	152	V.17	5.594.767.709	75.433.455
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước Taxes and other receivables from government budget	153	V.17	11.832.914.689	3.560.592.316
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ Government bonds purchased for resale	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác Other current assets	155		-	55.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN LONG-TERM ASSETS	200		6.868.550.630.480	6.823.984.758.654
I. Các khoản phải thu dài hạn Long-term receivables	210		2.892.391.176.893	2.845.015.926.893
Phải thu dài hạn của khách hàng Long-term trade receivables	211	V.2	3.404.769.332	3.404.769.332
Trả trước cho người bán dài hạn Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn Long-term intra-company receivables	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn Long-term loan receivables	215	V.5	11.800.000.000	-
Phải thu dài hạn khác Other long-term receivables	216	V.6	2.877.186.407.561	2.841.611.157.561
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi Long-term provisions for doubtful debts	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
II. Tài sản cố định Fixed assets	220		147.721.879.762	155.024.621.372
Tài sản cố định hữu hình Tangible fixed assets	221	V.9	135.321.246.039	137.438.276.841
- Nguyên giá Historical costs	222		274.458.884.007	276.935.479.589
- Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation	223		(139.137.637.968)	(139.497.202.748)
Tài sản cố định thuê tài chính Finance lease fixed assets	224	V.11	9.870.838.634	14.003.605.015
- Nguyên giá Historical costs	225		14.490.989.448	18.672.807.630
- Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation	226		(4.620.150.814)	(4.669.202.615)
Tài sản cố định vô hình Intangible fixed assets	227	V.10	2.529.795.089	3.582.739.516
- Nguyên giá Historical costs	228		8.179.270.497	9.525.651.497
- Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation	229		(5.649.475.408)	(5.942.911.981)
III. Bất động sản đầu tư Investment properties	230	V.12	297.086.367.603	322.766.101.513
- Nguyên giá Historical costs	231		624.791.998.038	624.791.998.038
- Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation	232		(327.705.630.435)	(302.025.896.525)
IV. Tài sản dở dang dài hạn Long-term assets in progress	240	V.8	3.326.624.826.482	3.286.832.185.048
Chi phí SXKD dở dang dài hạn Long-term work in progress	241	V.8	3.283.660.159.051	3.243.657.376.651
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Construction in progress	242	V.8	42.964.667.431	43.174.808.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
V. Đầu tư tài chính dài hạn Long-term investments	250		118.943.434.591	118.943.434.591
Đầu tư vào công ty con Investments in subsidiaries	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết Investments in joint ventures and associates	252	V.4	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Investments in equity of other entities	253	V.4	131.133.915.000	131.133.915.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn Provisions for long-term investments	254	V.4	(12.190.480.409)	(12.190.480.409)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn Held to maturity investments	255	V.4	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác Other long-term assets	260		85.782.945.149	95.402.489.237
Chi phí trả trước dài hạn Long-term prepaid expenses	261	V.13	13.909.324.488	14.544.665.993
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại Deferred income tax assets	262	V.23	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn Long-term equipment and spare parts for replacement	263		-	-
Tài sản dài hạn khác Other long-term assets	268		-	-
Lợi thế thương mại Goodwill	269		71.873.620.661	80.857.823.244
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) TOTAL ASSETS	270		12.775.637.188.726	12.634.112.767.060

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
C. NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES	300		2.007.144.331.929	1.946.725.297.576
I. Nợ ngắn hạn Short-term liabilities	310		1.357.933.441.334	1.271.380.785.122
Phải trả người bán ngắn hạn Short-term trade payables	311	V.15	123.081.672.580	150.938.290.892
Người mua trả tiền trước ngắn hạn Short-term prepayments from customers	312	V.16	267.460.449.602	194.980.584.475
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Taxes and other payables to government budget	313	V.17	24.905.127.881	28.698.729.073
Phải trả người lao động Payables to employees	314		4.579.597.720	1.618.527.981
Chi phí phải trả ngắn hạn Short-term accrued expenses	315	V.18	678.502.715.185	677.448.985.504
Phải trả nội bộ ngắn hạn Short-term intra-company payables	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng Payables under schedule of construction contract	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn Short-term unearned revenues	318	V.20	11.600.016.600	10.115.784.075
Phải trả ngắn hạn khác Other short-term payments	319	V.19	186.091.218.206	148.840.628.034
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	V.14	61.634.473.560	58.661.085.088
Dự phòng phải trả ngắn hạn Short-term provisions	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi Bonus and welfare fund	322		78.170.000	78.170.000
Quỹ bình ổn giá Price stabilization fund	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ Government bonds purchased for resale	324		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
II. Nợ dài hạn Long-term liabilities	330		649.210.890.595	675.344.512.454
Phải trả người bán dài hạn Long-term trade payables	331	V.15	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn Long-term repayments from customers	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn Long-term accrued expenses	333	V.18	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh Intra-company payables for operating capital received	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn Long-term intra-company payables	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn Long-term unearned revenues	336	V.20	-	-
Phải trả dài hạn khác Other long-term payables	337	V.19	493.688.643.198	516.905.199.574
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	V.14	63.062.077.946	62.920.634.248
Trái phiếu chuyển đổi Convertible bonds	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi Preference shares	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả Deferred income tax payables	341	V.23	91.657.284.363	94.496.474.520
Dự phòng phải trả dài hạn Long-term provisions	342	V.21	802.885.088	1.022.204.112
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ Science and technology development fund	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNER'S EQUITY	400		10.768.492.856.797	10.687.387.469.484
I. Vốn chủ sở hữu Owner's equity	410	V.22	10.768.492.856.797	10.687.387.469.484
Vốn góp của chủ sở hữu Contributed capital	411	V.22	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết Ordinary shares with voting rights	411a	V.22	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi Preference shares	411b	V.22	-	-
Thặng dư vốn cổ phần Capital surplus	412	V.22	307.376.827.511	307.376.827.511
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu Conversion options on convertible bonds	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu Other capital	414	V.22	-	-
Cổ phiếu quỹ Treasury shares	415	V.22	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản Differences upon asset revaluation	416	V.22	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái Exchange rate differences	417	V.22	-	-
Quỹ đầu tư phát triển Development and investment funds	418	V.22	9.040.161.210	9.040.161.210
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Other equity funds	420	V.22	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Undistributed profit after tax	421	V.22	761.273.988.149	681.938.461.981
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước Undistributed profit after tax brought forward	421a		681.337.523.763	568.121.583.168
- LNST chưa phân phối kỳ này Undistributed profit after tax for the current year	421b		79.936.464.386	113.816.878.813
Nguồn vốn đầu tư XDCB Capital expenditure funds	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát None-Controlling Interests	429		309.839.719.927	308.069.858.782

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025/As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác Funding sources and other funds	430		-	-
Nguồn kinh phí Funding sources	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ Funds used for fixed asset acquisition	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) TOTAL SOURCES	440		12.775.637.188.726	12.634.112.767.060

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Prepared, January 30, 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Prepared by

Chief Accountant

Deputy General Director



LƯƠNG THỊ HỒNG
LUONG THI HONG

BÙI THỊ PHƯƠNG
BUI THI PHUONG

NGUYỄN MAI LÂM
NGUYEN MAI LAM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Quý 4 năm 2025/Q4 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chi tiêu Item	Mã số/ Code	Thuyết minh Note	Kỳ này (Quý 4/2025) This period (Q4/2025)	Kỳ trước (Quý 4/2024) This period (Q4/2024)	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Revenues from sales and services rendered	01	VI.1	77.897.190.927	212.772.219.732	321.257.210.023	510.007.036.028
Các khoản giảm trừ doanh thu Revenue deductions	02	VI.2	-	128.312.567.627	-	134.157.657.627
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Net revenues from sales and services rendered	10		77.897.190.927	84.459.652.105	321.257.210.023	375.849.378.401
Giá vốn hàng bán Costs of goods sold	11	VI.3	41.597.637.299	39.496.739.158	143.245.733.013	169.360.580.661
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Gross revenues from sales and services rendered	20		36.299.553.628	44.962.912.947	178.011.477.010	206.488.797.740
Doanh thu hoạt động tài chính Financial income	21	VI.3	15.573.685	291.513.072	2.270.193.326	2.950.138.951
Chi phí tài chính Financial expenses	22	VI.4	3.582.169.621	2.766.794.034	12.494.486.634	(15.128.291.305)
- Trong đó: chi phí lãi vay In which: Interest expenses	23		3.581.645.437	2.437.817.517	12.491.388.153	(14.835.155.367)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết Profit / loss from associates and joint ventures	24		-	-	-	-
Chi phí bán hàng Selling expenses	25	VI.8	4.279.101.659	198.707.823	5.315.066.486	392.138.080
Chi phí quản lý doanh nghiệp General administration expenses	26	VI.8	(28.905.576.028)	43.702.392.455	57.506.563.450	81.903.947.491
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh Net profits from operating activities	30		57.359.432.061	(1.413.468.293)	104.965.553.766	142.271.142.425
Thu nhập khác Other income	31	VI.5	540.329.273	109.972.574	14.943.523.839	3.231.612.724
Chi phí khác Other expenses	32	VI.6	12.786.040.975	1.995.222.603	15.195.327.581	5.579.985.588
Lợi nhuận khác Other profits	40		(12.245.711.702)	(1.885.250.029)	(251.803.742)	(2.348.372.864)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Total net profit before tax	50		45.113.720.359	(3.298.718.322)	104.713.750.024	139.922.769.561

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Quý 4 năm 2025/Q4 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chi tiêu Item	Mã số/ Code	Thuyết minh Note	Kỳ này (Quý 4/2025) This period (Q4/2025)	Kỳ trước (Quý 4/2024) This period (Q4/2024)	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành Current corporate income tax expenses	51	VI.7	8.644.177.309	14.067.026.317	25.599.528.807	27.814.042.197
Chi phí thuế TNDN hoãn lại Deferred corporate income tax expenses	52	VI.11	(1.806.182.355)	(633.037.686)	(2.592.104.314)	(3.369.955.389)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Profit after corporate income tax	60		38.275.725.405	(16.732.706.953)	81.706.325.531	115.478.682.753
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ Equity holders of the Company	61		37.937.501.538	(17.082.116.728)	79.936.464.386	113.816.878.813
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát None-Controlling interests	62		338.223.867	349.409.775	1.769.861.145	1.661.803.940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu Basic earnings per share	70	VI.8	40	(18)	85	121
Lãi suy giảm trên cổ phiếu Diluted earnings per share	71	VI.9	40	(18)	85	121

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Prepared, January 30, 2026

Người lập biểu
Prepared by

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Phó Tổng Giám đốc
Deputy General Director



LƯƠNG THỊ HỒNG
LUONG THI HONG

BUI THỊ PHƯƠNG
BUI THI PHUONG

NGUYỄN MAI LÂM
NGUYEN MAI LAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 4 năm 2025/Q4 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chi tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh Cash flows from operating activities				
Lợi nhuận trước thuế Profit before tax	01		104.713.750.024	139.922.769.561
Điều chỉnh cho các khoản Adjustments for				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT Depreciation of fixed assets and investment properties	02		24.977.680.756	38.429.024.578
- Các khoản dự phòng Provisions	03		-	(152.429.397.104)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (Gains)/losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư (Gains)/losses on investing activities	05		-	110.367.831.218
- Chi phí lãi vay Interest expenses	06		12.491.388.153	(18.628.898.730)
- Các khoản điều chỉnh khác Other adjustments	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động Operating profit before changes in working capital	08		142.182.818.933	117.661.329.523
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu (Increase)/decrease in receivables	09		36.826.467.864	(563.478.516.344)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho (Increase)/decrease in inventories	10		(180.575.041.804)	(199.821.769.620)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) Increase/(decrease) in payables (exclusive of interest payables, enterprise income tax payables)	11		57.523.521.207	619.217.164.813
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		1.046.483.524	2.957.632.933
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh (Increase)/decrease in trading securities	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả Interest paid	14		(86.976.837.173)	(45.938.366.538)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 4 năm 2025/Q4 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chi tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Thuế TNDN đã nộp Enterprise income tax paid	15		(32.874.255.049)	(69.640.321.755)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh Other receipts from operating activities	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh Other payments on operating activities	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh Net cash flows from operating activities	20		(62.846.842.498)	(139.042.846.988)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư Cash flows from investing activities				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21		(2.950.112.339)	(5.268.913.835)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		85.100.000	31.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác Loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(12.000.000.000)	(110.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác Collection of loans and repurchase of debt instruments of other entities	24		22.000.000.000	108.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Equity investments in other entities	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Proceeds from equity investment in other entities	26		-	70.828.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia Interest and dividend received	27		2.270.193.326	2.402.047.887
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư Net cash flows from investing activities	30		9.405.180.987	65.992.134.052

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 4 năm 2025/Q4 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

Chi tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính Cash flows from financial activities				
Tiền thu từ đi vay Proceeds from borrowings	33		90.091.669.343	123.233.424.130
Tiền trả nợ gốc vay Repayment of principal	34		(81.311.210.876)	(39.917.633.780)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính Repayment of financial principal	35		(5.665.626.297)	(6.020.732.758)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính Net cash flows from financial activities	40		3.114.832.170	77.295.057.592
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) Net cash flows during the fiscal year	50		(50.326.829.341)	4.244.344.656
Tiền và tương đương tiền đầu năm Cash and cash equivalents at the beginning of fiscal year	60	V.1	55.125.576.254	50.881.231.598
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ Effect of exchange rate fluctuations	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61) Cash and cash equivalents at the end of fiscal year	70	V.1	4.798.746.913	55.125.576.254

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Prepared, January 30, 2026

Người lập biểu
Prepared by

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Phó Tổng Giám đốc
Deputy General Director

LƯƠNG THỊ HỒNG
LUONG THI HONG

BÙI THỊ PHƯƠNG
BUI THI PHUONG



NGUYỄN MAI LÂM
NGUYEN MAI LAM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 4 năm 2025/Q4 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/THE COMPANY'S INFORMATION

1. Hình thức sở hữu vốn/Form of ownership

Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302670307, đăng ký lần đầu ngày 15/07/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 04/08/2025 do Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 58/QĐ-SGDHN do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành ngày 06/02/2025.

Tan Tao Investment and Industry Corporation (ITACO) was established under Certificate of business registration No.0302670307, first registered dated July 15, 2002; amended 26th dated August 04, 2025 by Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's shares are listed on the Ha Noi Stock Exchange pursuant to Decision No. 58/QĐ-SGDHN issued by the Hanoi Stock Exchange on February 6, 2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

9.384.636.070.000 VND

Legal capital to Certificate of business registration

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025:

9.384.636.070.000 VND

Contributed capital as at December 31, 2025

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô 2-4-6 Đường C, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo, TP. Hồ Chí Minh.

The head office is located at: Lot 2-4-6, Road C, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City.

2. Lĩnh vực kinh doanh/Business fields: Xây dựng, Dịch vụ/ Construction and Services.

3. Ngành nghề kinh doanh/Business lines

Phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

The current principal activities of the Company are constructing and trading infrastructures in Industrial Park; constructing and trading industrial parks and urban residential areas; leasing out completed infrastructure land lots; leasing out or selling the plants constructed by the Company in industrial parks; providing logistical services in industrial parks; constructing, civil and providing forwarding and warehousing services; and trading houses.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường/Ordinary course of business: 12 tháng/ 12 months

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính Characteristics of the business activities in the fiscal year that affect the financial statements

Không có/ None

6. Cấu trúc doanh nghiệp/Enterprise structure

Tên/ Name	Địa chỉ/ Address	Tỷ lệ lợi ích Ratio of benefit		Tỷ lệ quyền biểu quyết/Ratio of voting power	
		Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu kỳ Opening balance	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu kỳ Opening balance
Công ty con/Subsidiaries company:					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd.	Lot 16, Road No.2, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	Lô 8, Đường Đức Hòa Hạ, KCN Tân Đức, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
Tan Duc Investment Corporation	Lot 8, Road Duc Hoa Ha, Tan Duc Industrial Park, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%
Công ty CP Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Lô 21 Đường 1, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation	Lot 21, Street 1, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao War, Ho Chi Minh City	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - MeKong	Lô số 8, đường Đức Hòa Hạ, KCN Tân Đức, Xã Đức Hòa, Tỉnh Long An				
Sai Gon - MeKong City investment corporation	Lot 8 Duc Hoa Ha Street, Tan Duc Industrial Park, Duc Hoa Commune, Long An Province	58,34%	58,34%	58,34%	58,34%
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Số 117-119 Pasteur, P. Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Mekong Sky Corporation	No. 117-119 Pasteur, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Số 4/6 Nguyễn Văn Lượng, P. An Hội Đông, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Mekong City Investment and Trading Corporation	No. 4/6 Nguyen Van Luong, An Hoi Dong Ward, Ho Chi Minh City	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%

Công ty liên doanh/Joint ventures company:

Không có/None

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Dependent accounting affiliated units having no legal status:

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Tổ 9, Khu phố Hoà Lập, xã Kiên Lương, tỉnh An Giang.
Công nghiệp Tân Tạo

Branch of Tan Tao Investment and Group 9, Hoa Lap Quarter, Kien Luong town, An Giang province.
Industry Corporation

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN
ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Kỳ kế toán/Accounting period

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Annual accounting period of Company is from 01 January to 31 December.

2. Đơn vị tiền tệ/Accounting currency

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).
The financial statements are prepared and presented in Vietnam Dong (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN
ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Chế độ kế toán/Accounting system

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư 202/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

The Company applies Enterprise Accounting System issued under Circular No.200/2014/TT-BTC and No.202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by Ministry of Finance as well as the circulars of the Ministry of Finance and supplementary and amending Circulars.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Declaration of adherence to Accounting Standards and Accounting system

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG/ACCOUNTING POLICIES

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền/Cash and cash equivalents

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền/Cash

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Cash includes: cash on hand, cash in bank under current account and cash in transit.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền/Cash equivalents

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Cash equivalents are short term investments for a period not exceeding 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value from the date of purchase to the date of financial statements.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác/Other currencies convert

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng. Transactions in currencies other than Vietnam dong must be recorded in original currency and converted into Vietnam dong. Overdraft is recorded as a bank loan.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

At the reporting date, the company is requested to revalue the balance of foreign currencies and monetary gold as bellows:

- The balance of foreign currencies: using buying price quoted by commercial bank which is trading with the company at the reporting date;
- The monetary gold: re-evaluated according to the buying prices on the domestic market at the time in which the financial statement is prepared. The buying prices on the domestic market are prices announced by the State bank. In case the State bank does not announce gold buying-prices, the buying-prices announced by enterprise entitled to trade in gold as prescribed shall be chosen.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính/Financial investment

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Financial investment is the outside investments with purpose to use capital reasonably and improve efficiency of business operations such as investments in subsidiaries, joint ventures, cooperation, investment in securities and other financial investments ...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

For the preparation of financial statements, the financial investment must be classified as bellows:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.
- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/Held to maturity investments

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

These investments do not reflect bonds and debt instruments which are held for trading purpose. Held to maturity investments include term deposits (maturity over than 3 months), treasury bills, promissory notes, bonds, preference shares which the issuer is required to re-buy them in a certain time and held to maturity loans to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Provision for decline in value of held to maturity investment: If the provision of held to maturity investment are not created under statutory regulations, the Company has to assess the recovery. In the case, there are reliable evidences showing a part or all of the investments may not be recoverable, the losses have recorded in financial expenses in the period. The provision shall be additionally created or reverted at the reporting time. In case, the loss can not be determined reliably, investments are not decreased and the recovery of the investments are recorded in the Notes to the Financial Statements.

b. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết/Investments in joint ventures and

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Investments in joint-ventures and associates are recognized under the equity method. An associate is an enterprise in which the investor has significant influence and which is neither a subsidiary nor a joint venture. Significant influence is when the investor holds more 20% of the voting power of the invested entity.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Under the equity method, the investment is initially recorded at original cost and then adjusted for changes in the company's share of net assets of the associate company after the date of acquisition. The goodwill arising is reflected in the net book value of the investment and allocated within 10 years.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

The losses of associate entities after the date of acquisition are reflected in the consolidated income statement. The accumulated changes after acquisition are adjusted in the net book value of the investment in associates. Dividends received from associates reduce the amount of the investment in associates.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

The financial statements of associates are prepared at the same period of the company's one and applied consistent accounting policies. The appropriate consolidated adjustments are recorded to ensure the consistency of applying accounting policies with the company in necessary cases.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác/Investment in equity of other entities

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Investment in equity of other entities are the investments in equity instruments of other entities but the Company does not control or influence significantly to the invested entities.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu/Trade and other receivables

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

All receivables must be recorded detail by receivable term, receivable entity, original currency and other factors according to the Company's management needs.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

The classification of receivables must be managed as bellows:

- Trade receivables: any receivable having from trading activities between the company and its clients: selling goods, providing service, disposal of assets, exported receivable of consigner through the consignee;
- Intra-company receivables: receivables between the company with its dependent branches;
- Other receivables: are non trade receivables and do not related to trading activities.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

For the preparation of financial statements, the receivables must be classified as bellows:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.
- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

At the reporting date, the company revaluates the receivables which have balance in foreign currency (except for advance to suppliers; if we have evidence that the supplier will not supply the good or provide the service and the company will receive back this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary item having foreign currency) at the buying price quoted by commercial bank which is trading with the company at the reporting date.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

Provisions for bad debts: The bad debts are made provision at the balance sheet date. The provision or reversal is made at the reporting date and is recorded as management expense of the fiscal year. For the long-term bad debts in many years, the company tried to collect but cannot and there is evidence that the client has insolvency, the company may sell these long-term bad debts to debt collection company or write off (according to regulations and charter of the company).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho/ Inventories

a. Nguyên tắc ghi nhận/Principle of recognition

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Inventories mainly comprise land, factories, properties in industrial parks, apartments in residential areas, and properties of other estate projects completed, purchased or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, and is measured at the lower of cost and net realizable value. Cost includes: Freehold and leasehold rights for land; Amounts paid to contractors for construction; Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho/Cost determination of inventories

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale. The cost of real estate sold is recognised in the separate statement of income with reference to the direct costs incurred on the property and an allocation of any non-direct costs based on the relative size of the property.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư **Principles of recording and depreciating fixed assets, financial lease fixed assets, investment properties**

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Fixed assets are stated at the historical cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Historical cost of finance lease fixed assets are recognized at the fair value of the leased property or the present value of the minimum lease payment (in case the fair value is higher than the present value of the minimum lease payment) plus the initial costs directly related to the initial operation of financial leasing.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

During the operation, the Company depreciates fixed assets into production and business expenses for fixed assets related to production and business. Intangible fixed assets such as land use rights are only depreciated for intangible fixed assets such as land use rights with a term.

Investment properties are depreciated normally, except for investment property for waiting increase of price. The Company just only determine value of loss cause of decreasing value.

Khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Depreciation is provided on a straight-line basis. The useful life are estimated as follows:

- Nhà cửa, vật kiến trúc/Buildings, structures	5 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị /Machinery, equipment's	4 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn/Transportation equipment's, transmitters	5 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng/Office equipment and furniture	3 - 6 năm
- Quyền sử dụng đất/Land use rights	20 - 47 năm

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Depreciation investment properties is provided on a straight-line basis. The useful life are estimated as follows:

- Quyền sử dụng đất/Land use rights	36 - 39 năm
- Nhà cửa và nhà xưởng/Buildings, plants	20 - 37 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước/Prepaid expenses

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Calculating and allocating prepaid expenses into production and business expenses for each accounting period is based on the nature and extent of each type of expense to select a reasonable and consistent method and criteria.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Prepaid expenses are tracked according to each prepayment period incurred, allocated to cost-bearing objects of each accounting period and the remaining amount not allocated to expenses.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

Prepaid expense is classified as follows:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

Amounts paid in advance to provide goods and services within a period not exceeding 12 months or a normal business cycle from the time of prepayment are classified as short-term.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.
Amounts paid in advance to provide goods and services for a period of more than 12 months or more than one normal business cycle from the time of prepayment are classified as long-term.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả/Principles of recording payables

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Payables are tracked in detail according to the remaining payment term of the payables, the payable entity, the original currency payable and other factors according to the Company's management needs.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

The classification of payables must be managed as bellows:

- Trade payables: any payable having from trading activities from purchase, using service, import though consigner;
- Intra-company payables: payables between the company with its dependent branches;
- Other payables: are non trade payables and do not related to trading activities.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

For the preparation of financial statements, the payables must be classified as bellows:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.
- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

At the reporting date, the Company reevaluates the payables which have balance in foreign currency (except for advance from clients; if we have evidence that the supplier will not supply the good or provide the service and the company will receive back this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary item having foreign currency) at the buying price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính/Loans and finance lease liabilities

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Loans in the form of issuance of bond or preference share with preferential terms required the issuer to repurchase at a certain time in the future shall not be reflected on this item.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Loans, debts should be monitored in detail for each entity, each contract and each type of loan assets. The financial lease liabilities are stated at present value of minimum lease payment or the fair value of the lease assets.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc
For the preparation of financial statements, the loans and finance lease liabilities must be classified

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.

- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

At the reporting date, the Company reevaluates the loans and finance lease liabilities which have balance in foreign currency at the selling price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay/Borrowings and capitalization of borrowing costs

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Borrowing costs are recognized into financial expenses, except in case where the borrowings cost directly attribute to the acquisition or work in progress is calculated to value of assets (capitalized), when all the conditions are in accordance with VAS no. 16 “Borrowing costs”.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả/ Accrued expenses

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Payables for goods and services received from sellers or provided to buyers during the period but not actually paid due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents, and payables to employees are recorded in production and business expenses during the period to ensure that when actual costs arise, they do not cause sudden changes in production and business expenses on the basis of ensuring the principle of matching between revenue and costs. The accrual must be calculated carefully and must have proper evidence. When these expenses arise, if there is any difference with the amount charged, accountants additionally record or make decrease to cost equivalent to the difference.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả /Provision for payables

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31/12/2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31/12/2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been in service for more than 12 months up to the balance sheet date at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate income statement.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện/Unearned revenues

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Unrealized revenues include: rental prepayment of customer, interest prepayment of borrower or debt instrument, the difference price on installment payment; corresponding to turnover of goods, services or discounts to customers in traditional client program.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

The balance of the unearned revenue in foreign currency at the end of the fiscal year: if there is not reliable evidence lead to refund this amount, foreign exchange rate difference are not evaluated at the reporting date.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu /Owner's equity

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu/Contributed capital, capital surplus , conversion options on convertible bonds, other capital

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Capital contribution is stated at actually contributed capital of owners and recorded by each individual, organization.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

When capital of the investment license is determined in foreign currency, the determination of the investors shall be based on the actual amount of foreign currencies which they contribute.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Contributed capital in assets must be recorded in revaluation of assets which share holders approved. Intangible assets such as brand, trademark, trade name, right of exploitation, development projects ... shall only be recorded as capital if relevant law allows.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

For joint-stock company, contributed capital of the shareholders is recorded according to actual price of stock issuance, but it is reflected in two separate items:

- Contributions from owners are recorded at par value of the shares;
- Capital surplus is recognized by the greater than or less than difference between the actual price of issue of shares and par value.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

In addition, the capital surplus was also recorded at the difference higher or lower between the actual price of stock issuance and the par value of shares as treasury shares.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

The conversion options on convertible bonds arising from convertible shares issuance which prescribed in issuance plan. The value of capital component of convertible bonds is the difference between the total proceeds from the issuance of convertible bonds and the value of the debt component of the convertible bonds. At the time of initial recognition, the value of conversion options on convertible bonds are recorded separately in owner's capital. At the bond maturity, accountants shall record this option as capital surplus.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

Other capital: to reflect operation capital which set up additionally from the result of the operating results or given as gifts, presents, asset revaluation (under the current regulations).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá/Foreign exchange rate difference

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Exchange rate difference is the difference arising from the actual exchange or conversion of the same amount of foreign currency into accounting currency at different exchange rates at the time of economic transactions in foreign currency and at the time of revaluation of foreign currency items when preparing financial statements.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

Exchange rate differences during the period from foreign currency transactions are reflected in financial revenue (if profit) or financial expenses (if loss) at the time of occurrence. In particular, exchange rate differences in the period before the operation of enterprises in which the State holds 100% of charter capital and implements national key projects and works are reflected on the Balance Sheet and gradually allocated to financial revenue/expenses.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối/Undistributed post-tax profits

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Undistributed profit after tax is the profit from the company's operations after adding (+) or subtracting (-) adjustments due to retroactive application of changes in accounting policies and retroactive adjustment of material errors of previous years.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Profit distribution must be complied with the current financial policies.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Parent Company distribute profit to owners which shall not exceed the undistributed post-tax profits on the consolidated financial statements, including the impact of any gain recognized from the transaction by cheap purchase. In case undistributed post-tax profits in the consolidated financial statements is higher than its financial statements of the the parent company, the parent company make distribution after transferring profits from subsidiary companies to the parent companies.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

Profit distribution should take account of non-monetary items in undistributed post-tax profits that may affect cash flows and the dividend payment ability of the Company.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu/Revenues

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate, and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

- Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng:/Revenue from leasing industrial park land with developed infrastructure:

Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Revenue from leasing industrial park land with developed infrastructure is recognized as one-time revenue for the entire rental amount received in advance when all of the following conditions are simultaneously satisfied:

- + Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;

The lease period is more than 90% of the useful life of the assets;

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

The lessee is not entitled to cancel the lease contract and the lessor has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms;

+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total lease amount expected to be fulfilled under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease;

+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee;

+ Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

The Company must estimate relatively the full cost of the lease.

- Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền:/Sales from trading of land plots:

Doanh thu được ghi nhận khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Revenues from selling land plots are recognized when land plots are transferred to the customers and all these conditions are met:

+ Hợp đồng không hủy ngang;/Contracts are non-cancellable;

+ Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;/Risks and benefits associated with the land plots are transferred to the buyer;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;/The turnover is determined reliably;

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;/Costs related to sale of plots may be determined;

+ Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất./The Company has received or will receive economic benefits from sales of the plots.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ:/Rendering of services:

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

Revenue from rendering of services is recognized as and when the services are rendered to the customers and are stated net of discounts, value-added tax and allowances.

- Doanh thu từ cho thuê hoạt động:/Rental income

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Revenue from operating leases is recognised in the separate statement of income on a straight-line basis over the lease term as defined in the lease agreement.

- Tiền lãi:/Interest

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Interest is recognised as interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu /Revenue deductions

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

The decrease adjustment of revenue shall be as follows:

- The decrease adjustment of revenue in the incurring period if revenue deductions incurred in the same period of consumption of products, goods and services;
- The decrease adjustment of revenue as follows if revenue deductions incurred in the next period of consumption of products, goods and services:
 - + Record a decrease in revenue on the current financial statements if the revenue deductions incur before reporting date;
 - + Record a decrease in revenue on the next financial statements if the revenue deductions incur after reporting date;

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Trade discount is the discount for customers whom bought large quantity of goods.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Sales rebate is the deduction to the buyer because products, goods are bad, degraded or improper as prescribed in contract.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Sales return are reflected the value of the products, goods which customer returns due to causes such as violations of economic contracts, bad, degraded, wrong category or improper goods.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán/Costs of goods sold

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Cost of good sold includes cost of finished goods, trade goods, services, property, construction unit sold in the production period and expense related to real estate activities...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Damaged or lost value is allowed to record to cost of goods sold after deduction of compensation (if any).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

For the used material over the normal production capacity, labor and general production cost is not allowed to record to production cost but allowed to record to cost of good sold after deduction of compensation (if any), even these finished goods are not sold.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính/Financial expenses

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Financial expenses include financial operating expenses: expenses or losses related to financial investment activities; expenses for lending and borrowing capital; expenses for contributing capital to joint ventures and associations; losses on securities transfer; provisions for devaluation of trading securities; provisions for losses on investments in other entities; losses arising from selling foreign currencies, exchange rate losses...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp/Selling and general administration expenses

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Selling expense is recorded in the period of selling finished goods, trade goods and providing service.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

Administrative expense reflects the general expense of the company, including: labor cost; social and health insurance, unemployment fund, union cost of management employee; office material expense, tools, depreciation of assets using for management; land rental, business license tax; bad debt provision; outsourcing expense and other cash expenses...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại/Current and deferred income tax expense

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Current income tax expense is calculated basing on taxable profit and income tax rate applied in the current year.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

Deferred income tax expense is the corporate income tax will be paid in future resulted from:

- Record of deferred tax payable during the year;
- Revert of deferred tax assets was recorded in previous years.

20. Các giao dịch bằng ngoại tệ/Foreign currency transactions

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

The actual exchange rate at the time of the transaction for conversion transactions in foreign currency as follows:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

For foreign currency purchase agreement (spot foreign exchange forward contract, future contract, option contracts, swap contract): to apply exchange rate which is concluded in contract signed between enterprises and commercial banks;

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;

For capital contributions or capital receipts: apply the foreign currency buying rate of the bank where the Company opens an account to receive capital from investors on the date of capital contribution/capital receipt;

- Đối với nợ phải thu nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

For receivables: to apply buying rate of the bank where the Company assigned customers to make payment at the time of incurred transactions;

- Đối với nợ phải trả nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

For payables: to apply selling rate of the bank where the Company expects the transactions at the time of incurred transactions;

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

For purchases of assets or expenses to be paid immediately in foreign currency (not through the payables account): to apply buying rate of the bank where the Company made payments.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

The actual book exchange rate applied when collecting receivables, deposits, collateral or paying payables in foreign currency is determined by the exchange rate at the time the transaction occurs.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

The moving weighted average book value is applied to the credit side of the cash account when making payments in foreign currency.

21. Bên liên quan/ Relevant parties

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

The party is considered as related party if one party has capacity to control or has significant impact to other party in the decision of financial and operation activities. All parties are recognized as related parties if having the same control or significant impact.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

In the review of related parties, nature of the relationship is considered more than legal form.

22. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất/Method of Consolidated Financial Statements

Bảng cân đối kế toán hợp nhất/Consolidated Balance Sheet:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

Consolidated Balance Sheet is prepared on basis of consolidation of Balance Sheets of the parent company and subsidiaries by each item by calculating equivalent items of assets, accounts payable, and owner's equity under these following principles:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân Đối kế toán hợp nhất.

Unadjusted items are directly calculated to determine equivalent items of Consolidated Balance Sheet

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:

Adjusted items are calculated to be consolidated and prepared on Consolidated Balance Sheet Adjusted items relating to Consolidated Balance Sheet include:

- + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;/Investment in the parent company and
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;/Interest of minority shareholders;
- + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;/Accounts payable and receivable of the parent company and subsidiaries;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ./Loss/profit not really occurring from internal transaction.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất/Consolidated Income Statement

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

Consolidated Income Statement is prepared on basis of consolidation of Income Statements of the parent company and subsidiaries by each item by calculating equivalent items under these following principles:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Unadjusted items are directly calculated to determine equivalent items of Consolidated Income Statement

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của gồm:

Adjusted items are calculated to be consolidated and prepared on Consolidated Income Statement. Adjusted items relating to Consolidated Income Statement include:

- + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;/Revenue from sales of goods, cost of goods sold between the parent company and subsidiaries;
- + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;/Financial revenue, and financial expense between the parent company and subsidiaries;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;/Interest of minority shareholders from the profit after CIT;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con./ Profit / loss not really occurring from internal transactions between the parent company and subsidiaries;

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED ON THE BALANCE SHEET

Đơn vị tính/Unit: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN
CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- Tiền mặt/Cash	468.541.344	1.150.710.169
- Tiền gửi ngân hàng/Cash in banks	4.330.205.569	46.974.866.085
- Tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) Cash equivalents (Term deposits under 3 months)	-	7.000.000.000
Cộng/Total	4.798.746.913	55.125.576.254

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG
TRADE RECEIVABLES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Ngắn hạn/Short-term		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Related parties(Note VIII.1.2)	381.159.453.819	418.528.482.509
Phải thu từ các bên khác/Other parties, in which:	278.745.124.607	326.264.626.014
- Công ty TNHH MTV Trillions Enterprise Trillions Enterprise single-member limited liability company	28.134.174	9.643.573.089
- Công ty TNHH Công nghệ Điện tử Winfone Winfone Electronic Technology Company Limited	32.389.194	5.028.140.564
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Thiết Bị Nam Anh Nam Anh Equipment Production Trading Company Limited	5.842.760.696	5.840.972.986
- Đối tượng khác/Other customers	272.841.840.543	305.751.939.375
Dài hạn/Long-term		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Related parties(Note VIII.1.2)	3.404.769.332	3.404.769.332
Phải thu từ các bên khác/Other parties, in which:	3.404.769.332	3.404.769.332
Cộng/Total	663.309.347.758	748.197.877.855
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi Short-term provisions for doubtful short-term receivables	(138.794.804.282)	(219.289.646.902)
Giá trị thuần/Net value	527.919.312.808	532.313.000.285

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN
PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Ngắn hạn/Short-term		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Advances to related parties (Note VIII.1.2)	32.807.851.884	34.361.600.162
Trả trước cho các bên khác Advances to other parties	391.637.099.461	361.314.900.613
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức Tan Duc Construction Investment Co., Ltd	36.742.399.258	36.742.399.258
- Toho Technology, Inc	71.624.100.024	71.624.100.024
- Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên Tan Kien Investment and Industry Corporation	41.841.700.000	41.841.700.000
- Công ty Cổ phần đầu tư Thạnh Phú Thanh Phu Investment Joint Stock Company	6.548.395.100	6.548.395.100
- Các bên khác/Others suppliers	234.880.505.079	176.708.701.331
Cộng/Total	424.444.951.345	395.676.500.775
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn Short-term vendor prepayment provision	(158.448.425.001)	(158.777.370.401)
Giá trị thuần/Net value	265.996.526.344	236.899.130.374

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH /FINANCIAL INVESTMENTS

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/Held to maturity investments

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá gốc Historical cost	Giá trị ghi sổ Book value	Giá gốc Historical cost	Giá trị ghi sổ Book value
a. Ngắn hạn/Short-term				
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng) (*) Certificate of deposit (over 3 months) (*)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
b. Dài hạn/Long-term				
- Trái phiếu /Bonds	-	-	-	-
Cộng/Total	-	-	-	-

Ghi chú/Note:

(*) Đây là tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(*) This is a term deposit at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank.

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Investments in equity of other entities

	Số cuối kỳ Closing balance			Số đầu năm Opening balance		
	Giá trị gốc Historical cost	Dự phòng Provision	Giá trị hợp lý Fair value	Giá trị gốc Historical cost	Dự phòng Provision	Giá trị hợp lý Fair value
a. Đầu tư vào công ty liên kết Investment in associates	-	-	=	=	=	=
b. Đầu tư vào các đơn vị khác Investments in equity of other entities	131.133.915.000	(12.190.480.409)	118.943.434.591	131.133.915.000	(12.190.480.409)	118.943.434.591
Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt (i) Sai Gon - Da Lat JSC(i)	40.033.915.000	-	40.033.915.000	40.033.915.000	-	40.033.915.000
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo/Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company (ii)	38.000.000.000	(12.190.480.409)	25.809.519.591	38.000.000.000	(12.190.480.409)	25.809.519.591
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo/Vinatex - Tan Tao Investment Corporation(iii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội/Saigon - Nhon Hoi Industrial Park Corporation (iv)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Ủy thác đầu tư (v) Investment trust (v)	14.100.000.000	-	14.100.000.000	14.100.000.000	-	14.100.000.000
Công ty CP KCN Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo/Tan Tao Agrimeco Mechanics - Energy Industrial Park Corporation (vi)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Cộng/Total	131.133.915.000	(12.190.480.409)	118.943.434.591	131.133.915.000	(12.190.480.409)	118.943.434.591

Ghi chú:

(i) Công ty đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt 4.003.392 cổ phần, tương ứng với 15,95 % vốn điều lệ.

The Company invested in Saigon - Da Lat Joint Stock Company with 4,003,392 shares, equivalent to 15.95 % of charter capital.

(ii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo 3.800.000 cổ phần, tương ứng với 19% vốn điều lệ.

The Company invested in Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company with 3.800.000 shares, equivalent to 19% of charter capital.

(iii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo 2.000.000 cổ phần, tương ứng với 10,00 % vốn điều lệ.

The Company invested in Vinatex - Tan Tao Investment Corporation with 2.000.000 shares, equivalent to 10,00 % of charter capital.

(iv) Công ty đầu tư vào Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội 1.600.000 cổ phần, tương ứng với 1,33 % vốn điều lệ.

The Company invested in Saigon - Nhon Hoi Industrial Park Corporation with 1.600.000 shares, equivalent to 1,33 % of charter capital.

(v) Đây là khoản uỷ thác đầu tư vào các dự án công nghệ cao tại Hoa kỳ

This is the trust to invest in high-tech projects in the US

(vi) Công ty đầu tư vào Công ty CP KCN Cơ khí Năng lượng Agrimeco Tân Tạo 300.000 cổ phần, tương ứng với 0,06 % vốn điều lệ.

The Company invested in Tan Tao Agrimeco Mechanics - Energy Industrial Park Corporation with 300.000 shares, equivalent to 0,06 % of charter capital.

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY/LOAN RECEIVABLES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
5.1. Ngắn hạn/Short-term		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE (*) ITA-RICE Export and Research Development JSC (*)	-	11.000.000.000
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo (**) Tan Tao Medical University Hospital JSC (**)	-	800.000.000
Cộng/Total	-	11.800.000.000
5.2. Dài hạn/Long-term		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE (*) ITA-RICE Export and Research Development JSC (*)	11.000.000.000	
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo (**) Tan Tao Medical University Hospital JSC (**)	800.000.000	
Cộng/Total	11.800.000.000	-

Ghi chú/Notes:

(*) Theo hợp đồng cho vay số 25082021/HĐVT ngày 25/08/2021, lãi suất 2%/năm.
 The loan contract No. 25082021/HĐVT dated August 25, 2021, interest rate of 2%/year.

(**) Theo hợp đồng cho vay số 09092022/HDMT/BV-ITATRANS ngày 09/09/2022, không lãi suất.
 The loan contract No. 09092022/HDMT/BV-ITATRANS dated September 09, 2022, no interest.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC/OTHER RECEIVABLES

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị Value	Dự phòng Provision	Giá trị Value	Dự phòng Provision
6.1. Ngắn hạn/Other short-term				
- Tạm ứng nhân viên/Advance to employees	464.110.551	-	399.344.126	-
- Đặt cọc/Deposit	1.781.447.028	-	351.901.948	-
- Phải thu ngắn hạn khác/Other short-term receivables	1.901.480.945.567	(646.639.568.336)	1.922.491.360.396	(646.639.568.336)
Cộng/Total	1.903.726.503.146	(646.639.568.336)	1.923.242.606.470	(646.639.568.336)

**6.2. Dài hạn/Other
long-term
receivables**

- Ký quỹ, ký cược dài hạn/Long-term deposit and bet	-	-	-	-
- Phải thu dài hạn khác Other long-term payables	2.877.186.407.561	-	2.841.611.157.561	-
Cộng/Total	2.877.186.407.561	-	2.841.611.157.561	-

7 . HÀNG TỒN KHO/INVENTORIES

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá gốc Historical cost	Dự phòng(*) Provision	Giá gốc Historical cost	Dự phòng Provision
Khu E-City Tân Đức E-City Tan Duc	2.660.228.971.393	-	2.534.298.315.221	-
Khu Công nghiệp Tân Tạo/Tan Tao Industrial Park (**)	478.192.201.713	(35.813.071.224)	474.461.047.202	(35.813.071.224)
Khu Công nghiệp Tân Đức/Tan Duc Industrial Park	351.879.258.929	-	340.802.093.146	-
Chung cư Tân Đức/ Tan Duc Apartment	162.124.286.725	(6.067.225.679)	160.930.046.419	(6.067.225.679)
Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức/ Factories for lease in Tan Duc Industrial Park	131.313.622.591	-	131.313.622.591	-
Khu dân cư Tân Đức/ Tan Duc Residential area	39.887.755.444	-	40.151.967.508	-
Dự án khác/ Other projects	75.176.215.694	(18.513.280.782)	76.272.960.998	(18.513.280.782)
Cộng/Total	3.898.802.312.489	(60.393.577.685)	3.758.230.053.085	(60.393.577.685)

Ghi chú/Notes:

(*) Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá tại thời điểm cuối kỳ là: 60.393.577.685 VND. Cụ thể như sau:
 Provisions for decline in value of inventories at the end of the period is: VND 60,393,577,685. Details:

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá do diện tích đất nằm dưới đường điện cao thế của KCN Tân Tạo Mở rộng là: 35.813.071.224 VND.

Provisions for decline in value of inventories cause the land area under the high-voltage power line of Tan Tao Industrial Park expanded is: VND 35,813,071,224.

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho của các căn hộ Chung cư Tân Đức giá bán nhỏ hơn giá vốn là: 6.067.225.679 VND.

Provision for inventory of apartments in Tan Duc Apartment with selling price less than cost is: VND 6,067,225,679.

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho của các dự án khác là: 18.513.280.782 VND.

Provision for inventory of other projects is: VND 18,513,280,782

Bao gồm trong quyền sử dụng đất của các dự án nêu trên, Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng. Chi tiết như sau:

Being included in the land lots of these projects, the Company used certain land lots to secure for bank loans. Details are as follow:

(**) Quyền sử dụng đất 14.614,8 m2 và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo, TP.HCM với tổng giá trị 77.300.000.000 VND đang được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Land use rights of 14,614.8 m2 and assets attached to land at Central Area 2, Song Hanh Road, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City with a total value of VND 77,300,000,000 are being mortgaged for a short-term loan to supplement working capital for the Company's business operations.

8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN/LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn/Long-term work in progress

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Closing balance		Opening balance	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
	Historical cost	có thể thu hồi	Historical cost	có thể thu hồi
		Recoverable value		Recoverable value
Dự án Nhiệt điện Kiên Lương, trong đó:				
Kien Luong Thermal Power Project, in there:				
<i>Chi phí đầu tư vào Nhiệt điện Kiên Lương 3</i>				
<i>Expenditures of power Plant Kien Luong 3</i>	2.362.535.210.224	2.362.535.210.224	2.362.535.210.224	2.362.535.210.224
<i>Chi phí đầu tư vào Khu công nghiệp Kiên Lương</i>				
<i>Expenditures of the Kien Luong Industrial Park</i>	699.986.244.091	699.986.244.091	699.986.244.091	699.986.244.091
<i>Chi phí đầu tư vào Khu công nghiệp Kiên Lương</i>				
<i>Expenditures of the Kien Luong Industrial Park</i>	125.492.986.682	125.492.986.682	125.492.986.682	125.492.986.682

Dự án Sài Gòn- Mê Kông Saigon-Mekong project	528.460.264.195	528.460.264.195	528.460.264.195	528.460.264.195
Khu vui chơi giải trí Tân Đức Tan Duc Entertainment area	335.724.553.695	335.724.553.695	295.721.771.295	295.721.771.295
Khu căn hộ Tân Tạo Tan Tao apartment area	30.683.994.250	30.683.994.250	30.683.994.250	30.683.994.250
Chi phí đầu tư dự án Nhà Bè Investment cost of Nha Be project	23.980.500.000	23.980.500.000	23.980.500.000	23.980.500.000
Dự án khác Other projects	2.275.636.687	2.275.636.687	2.275.636.687	2.275.636.687
Cộng/Total	3.283.660.159.051	3.283.660.159.051	3.243.657.376.651	3.243.657.376.651

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang/Long-term construction in progress

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Chung cư công nhân Workers' apartment plaza	36.858.681.001	36.858.681.001
Khác/Other	6.105.986.430	6.316.127.396
Cộng/Total	42.964.667.431	43.174.808.397

9 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Items	Nhà cửa, vật kiến trúc Buildings, structures	Máy móc thiết bị Machine, equipment	Phương tiện vận tải Transportation equipment	Thiết bị văn phòng Office equipment	TSCĐ hữu hình khác Other tangible fixed assets	Cộng Total
Nguyên giá Original cost						
Số dư đầu năm Opening balance	202.485.979.853	49.934.634.423	22.061.731.551	2.381.577.342	71.556.420	276.935.479.589
Số tăng trong năm/Increase	509.458.492	5.445.446.060	5.350.828.170	70.490.500	486.211.500	11.862.434.722
- Mua trong năm Purchased during the year	-	5.445.446.060	1.169.009.988	70.490.500	486.211.500	7.171.158.048
- Đầu tư XD CB hoàn thành Finished capital investment	509.458.492	-	-	-	-	509.458.492
- Tăng khác/Other increases	-	-	4.181.818.182	-	-	4.181.818.182
Số giảm trong năm Decrease	12.020.942.331	1.617.440.503	486.351.607	214.295.863	-	14.339.030.304
- Chuyển sang BĐS đầu tư Conversion into investment properties	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán Disposals, sale	11.912.527.331	1.093.467.000	486.351.607	49.700.000	-	13.542.045.938
- Giảm khác/Other decreases	108.415.000	523.973.503	-	164.595.863	-	796.984.366
Số dư cuối năm Closing balance	190.974.496.014	53.762.639.980	26.926.208.114	2.237.771.979	557.767.920	274.458.884.007

9 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Items	Nhà cửa, vật kiến trúc Buildings, structures	Máy móc thiết bị Machine, equipment	Phương tiện vận tải Transportation equipment	Thiết bị văn phòng Office equipment	TSCĐ hữu hình khác Other tangible fixed assets	Cộng Total
Giá trị hao mòn lũy kế/Accumulated depreciation						
Số dư đầu năm Opening balance	89.337.085.945	30.812.239.602	17.399.479.292	1.876.841.489	71.556.420	139.497.202.748
Số tăng trong năm/ Increase	5.013.037.313	4.741.403.391	3.416.409.560	35.640.746	-	13.206.491.010
- Khấu hao trong năm Depreciation	5.013.037.313	4.741.403.391	3.416.409.560	35.640.746	-	13.206.491.010
Số giảm trong năm/ Decrease	11.251.691.836	1.613.716.484	486.351.607	214.295.863	-	13.566.055.790
- Chuyển sang BĐS đầu tư - Conversion into investment properties	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán Disposals	11.143.276.836	1.089.742.981	486.351.607	49.700.000	-	12.769.071.424
- Giảm khác/Other decrease	108.415.000	523.973.503	-	164.595.863	-	796.984.366
Số dư cuối năm Closing balance	83.098.431.422	33.939.926.509	20.329.537.245	1.698.186.372	71.556.420	139.137.637.968
Giá trị còn lại/Net book value						
Tại ngày đầu năm Opening balance	113.148.893.908	19.122.394.821	4.662.252.259	504.735.853	-	137.438.276.841
Tại ngày cuối năm Closing balance	107.876.064.592	19.822.713.471	6.596.670.869	539.585.607	486.211.500	135.321.246.039

Ghi chú/Notes:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay/Ending net book value of tangible fixed assets put up as collateral for loans: - VND

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý/Historical cost of fully tangible fixed assets at the end of year awaiting liquidation: - VND

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH/INCREASE AND DECREASE IN INTANGIBLE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Items	Quyền sử dụng đất Land use rights	Phần mềm máy tính Computer software	Cộng Total
Nguyên giá/Original cost			
Số dư đầu năm Opening balance	5.003.802.992	4.521.848.505	9.525.651.497
Số tăng trong năm/Increase	-	-	-
- Mua trong năm Purchased during the year	-	-	-
Số giảm trong năm/Decrease	1.346.381.000	-	1.346.381.000
- Thanh lý, nhượng bán Disposals, sale	1.346.381.000	-	1.346.381.000
Số dư cuối năm Closing balance	3.657.421.992	4.521.848.505	8.179.270.497
Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation			
Số dư đầu năm Opening balance	1.556.792.215	4.386.119.766	5.942.911.981
Số tăng trong năm/Increase	64.196.550	19.902.375	84.098.925
- Khấu hao trong năm Depreciation	64.196.550	19.902.375	84.098.925
Số giảm trong năm/Decrease	377.535.498	-	377.535.498
- Thanh lý, nhượng bán Disposals, sale	377.535.498	-	377.535.498
- Giảm khác/Other decreases	-	-	-
Số dư cuối năm Closing balance	1.243.453.267	4.406.022.141	5.649.475.408
Giá trị còn lại Net book value			
Tại ngày đầu năm Opening balance	3.447.010.777	135.728.739	3.582.739.516
Tại ngày cuối năm Closing balance	2.413.968.725	115.826.364	2.529.795.089

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
Ending net book value of intangible fixed assets put up as collateral for loans:

- VND

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
Historical cost of fully depreciated intangible fixed assets at the end of the year but is still in use.

4.296.215.505 VND

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH
INCREASE OR DECREASE IN FINANCIAL LEASE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Item	Máy móc thiết bị Machine, equipment	Phương tiện vận tải Transportation equipment	TSCĐ thuê tài chính khác Other financial lease fixed assets	Cộng Total
Nguyên giá Original cost				
Số dư đầu năm Opening balance	-	18.672.807.630	-	18.672.807.630
Số tăng trong năm/Increase	-	-	-	-
- Thuê tài chính trong năm Financial lease during the year	-	-	-	-
- Tăng khác/Other increases	-	-	-	-
Số giảm trong năm/Decrease	-	4.181.818.182	-	4.181.818.182
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính Return of finance lease fixed assets	-	-	-	-
- Giảm khác/Other decreases	-	4.181.818.182	-	4.181.818.182
Số dư cuối năm Closing balance	-	14.490.989.448	-	14.490.989.448
Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation				
Số dư đầu năm Opening balance	-	4.669.202.615	-	4.669.202.615
Số tăng trong năm/Increase	-	1.519.129.979	-	1.519.129.979
- Khấu hao trong năm Depreciation	-	1.519.129.979	-	1.519.129.979
- Tăng khác/Other increases	-	-	-	-
Số giảm trong năm/Decrease	-	1.568.181.780	-	1.568.181.780
- Giảm khác/Other decreases	-	1.568.181.780	-	1.568.181.780
Số dư cuối năm Closing balance	-	4.620.150.814	-	4.620.150.814
Giá trị còn lại Net book value				
Tại ngày đầu năm Opening balance	-	14.003.605.015	-	14.003.605.015
Tại ngày cuối năm Closing balance	-	9.870.838.634	-	9.870.838.634

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ/ INCREASE AND DECREASE IN INVESTMENT PROPERTIES

Chi tiêu Item	Số đầu năm Opening balance	Tăng trong kỳ Increase	Giảm trong kỳ Decrease	Số cuối kỳ Closing balance
a. Bất động sản đầu tư cho thuê/Investment property for rent				
Nguyên giá/ Original cost	624.791.998.038	-	-	624.791.998.038
- Quyền sử dụng đất Land use rights	112.065.761.844	-	-	112.065.761.844
- Nhà cửa và nhà xưởng Buildings and factories	512.726.236.194	-	-	512.726.236.194
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation	302.025.896.525	25.561.552.543	-	327.705.630.435
- Quyền sử dụng đất Land use rights	36.999.266.103	236.362.734	-	37.353.810.204
- Nhà cửa và nhà xưởng Buildings and factories	265.026.630.422	25.325.189.809	-	290.351.820.231
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị còn lại Net book value	322.766.101.513	(25.679.733.910)	-	297.086.367.603
- Quyền sử dụng đất Land use rights	75.066.495.741	(354.544.101)	-	74.711.951.640
- Nhà/Buildings	247.699.605.772	(25.325.189.809)	-	222.374.415.963
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá/Investment property for capital appreciation				
Nguyên giá/ Original cost	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất Land use rights	-	-	-	-
- Nhà/Buildings	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất Buildings and Land use rights	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất Land use rights	-	-	-	-
- Nhà/Buildings	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất Buildings and Land use rights	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất Land use rights	-	-	-	-
- Nhà/Buildings	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất Buildings and Land use rights	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC/PREPAID EXPENSES

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Closing balance	Opening balance
13.1. Ngắn hạn/Short-term		
- Chi phí sửa chữa Expense of repairs	35.183.865	10.732.215
- Chi phí mua bảo hiểm Insurance premiums	90.372.522	102.299.060
- CCDC xuất dùng Dispatched tools and supplies	100.640.945	200.994.826
- Chi phí khác/Others	31.961.501	355.274.751
Cộng/Total	258.158.833	669.300.852
13.2. Dài hạn/Long-term		
- Chi phí sửa chữa Expense of repairs	2.631.029.568	6.439.352.572
- Phí thuê đất Land rental	7.205.969.103	2.576.267.483
- CCDC xuất dùng Dispatched tools and supplies	1.701.329.741	2.551.750.262
- Chi phí mua bảo hiểm Insurance premiums	175.701.413	-
- Chi phí cải tạo văn phòng Office renovation costs	2.195.294.663	2.977.295.676
Cộng/Total	13.909.324.488	14.544.665.993

14 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH/BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

14.1. Ngắn hạn/Short-term

a. Vay và nợ thuê tài chính/Borrowings and finance lease liabilities

	Số cuối kỳ Closing balance		Phát sinh During the year		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount	Tăng Increase	Giảm Decrease	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount
Vay Ngân hàng/Bank loans:						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	36.022.679.530	36.991.024.825	41.011.961.351	42.825.887.104	37.836.605.283	37.836.605.283
Nợ dài hạn đến hạn trả: Current portion of long-term bank loans:						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	400.000.000	400.000.000	400.000.000			
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited	2.641.146.486	2.641.146.486	2.641.146.486	3.024.479.805	3.024.479.805	3.024.479.805
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	22.570.647.544	22.570.647.544	22.570.647.544	17.800.000.000	17.800.000.000	17.800.000.000
Cộng/Total	61.634.473.560	62.602.818.855	66.623.755.381	63.650.366.909	58.661.085.088	58.661.085.088

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31/12/2025 như sau:
Details of loans as at 31/12/2025 as follows:

Số/ngày của hợp đồng vay No./Date of loan contract	Bên cho vay Lender	Thời hạn vay Maturity	Lãi suất Interest rate	Số cuối kỳ Closing balance	Hình thức đảm bảo khoản vay Loan guarantee method
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202500042 ngày 21/02/2025 Loan contract No. 1903-LAV-202500042 dated February 21, 2025	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	11 tháng 11 months	8.7 % (Lãi suất điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ/Interest rate adjusted for each promissory note)	36.022.679.530	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông./ Land use rights and assets attached to land of lots 155 at Central Area 2, Song Hanh Street, Tan Tao Industrial Park, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, area 14,614.8 square meter.

Nợ dài hạn đến hạn trả/Current portion of long-term bank loans:

<p>13 hợp đồng thuê tài chính/13 financial lease contracts: B211156701, B211155201, B211241501, B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401, B231119301, B231127201, B240320901, B240553201, B240553701</p>	<p>Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited</p>	<p>60 tháng 60 months</p>	<p>Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%) Standard rate + margin (2.4%)</p>	<p>2.641.146.486</p>	<p>Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính All finance lease fixed assets</p>
<p>Hợp đồng tín dụng số LD2418004677 ngày 27/06/2024 Loan contract No. LD2418004677 dated June 27, 2024</p>	<p>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank</p>	<p>60 tháng 60 months</p>	<p>LS cố định 6 tháng là 8.3%/6-month fixed rate is 8.3%; Biên độ sau thời gian LS cố định là 2.5%/Margin after fixed rate is 2.5%</p>	<p>22.570.647.544</p>	<p>Quyền sử dụng đất 36.690,5 m²; Thửa đất số 2501, Tờ bản đồ số 07, xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hoà, tỉnh Long An/ Land use rights 36.690,5 square meter; lots 2501. map sheet No.07, Huu Thanh commune, Duc Hoa district, Long An province.</p>

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION

Báo cáo tài chính hợp nhất
Consolidated Financial Statements

Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202500281 ngày 01/08/2025 Loan contract No. 1903-LAV-202500281 dated August 01, 2025	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	60 tháng	9,00%	400.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông. Land use rights and assets attached to land of lots 155 at Central Area 2, Song Hanh Street, Tan Tao Industrial Park, Ho Chi Minh City, area 14,614.8 square meter.
Cộng/Total				<u>61.634.473.560</u>	

14.2. Dài hạn/Long-term

a. Vay và nợ thuê tài chính/Borrowings and finance lease liabilities

	Số cuối kỳ Closing balance		Phát sinh During the year		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount	Tăng Increase	Giảm Decrease	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	59.032.590.190	59.032.590.190	21.467.913.962	20.185.323.772	57.750.000.000	57.750.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	1.500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	500.000.000	-	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited	2.529.487.756	2.529.487.756	-	2.641.146.492	5.170.634.248	5.170.634.248
Cộng/Total	63.062.077.946	63.562.077.946	23.467.913.962	23.326.470.264	62.920.634.248	62.920.634.248

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau/Details of loans as at the end of the fiscal year as follows:

Số/ngày của hợp đồng vay No./Date of loan contract	Bên cho vay Lender	Thời hạn vay Maturity	Lãi suất Interest rate	Số cuối kỳ Closing balance	Hình thức đảm bảo khoản vay Loan guarantee method
Hợp đồng tín dụng số LD2418004677 ngày 27/06/2024 Loan contract No. LD2418004677 dated June 27, 2024	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	60 tháng 60 months	LS cố định 6 tháng là 8.3%/6- month fixed rate is 8.3%; Biên độ sau thời gian LS cố định là 2.5%/Margin after fixed rate is 2.5%	59.032.590.190	Quyền sử dụng đất 36.690,5 m ² ; Thừa đất số 2501, Tờ bản đồ số 07, xã Hữu Thanh, Huyện Đức Hoà, tỉnh Long An/ Land use rights 36.690,5 square meter; lots 2501. map sheet No.07, Huu Thanh commune, Duc Hoa district, Long An province.
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV- 202500281 ngày 01/08/2025 Loan contract No. 1903-LAV- 202500281 dated August 01, 2025	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	60 tháng	9,00%	1.500.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông. Land use rights and assets attached to land of lots 155 at Central Area 2, Song Hanh Street, Tan Tao Industrial Park, Ho Chi Minh City, area 14,614.8 square meter.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION

Báo cáo tài chính hợp nhất
Consolidated Financial Statements

13 hợp đồng thuê tài chính/13 financial lease contracts: B211156701, B211155201, B211241501, B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401, B231119301, B231127201, B240320901, B240553201, B240553701	Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited	60 tháng 60 months	Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%) Standard rate + margin (2.4%)	2.529.487.756	Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính All finance lease fixed assets
Cộng/Total				<u>63.062.077.946</u>	

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN/TRADE PAYABLES

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount
Ngắn hạn/Short-term				
Bên khác/Other parties:	122.769.261.273	122.769.261.273	150.109.355.179	150.109.355.179
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức Tan Duc Construction Investment Co., Ltd	84.186.978.016	84.186.978.016	117.759.274.506	117.759.274.506
- Công Ty TNHH XD TM Minh Thiên Minh Thien Construction and Trading Company Limited	257.051.632	257.051.632	-	-
- Nguyễn Duy Hưng Nguyen Duy Hung	3.076.154.445	3.076.154.445	3.076.154.445	3.076.154.445
- Nhà cung cấp khác Other suppliers	35.249.077.180	35.249.077.180	10.977.751.117	10.977.751.117
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Related parties (Note VIII.1.2)	312.411.307	312.411.307	828.935.713	828.935.713
Cộng/Total	123.081.672.580	123.081.672.580	150.938.290.892	150.938.290.892

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC/PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount
Ngắn hạn/Short-term				
Bên khác/Other parties:	267.460.449.602	267.460.449.602	194.980.584.475	194.980.584.475
- Khách hàng thuê đất Land tenants	2.773.969.063	2.773.969.063	4.711.448.945	4.711.448.945
+ Công ty TNHH Sáu Lu Long An Sau Lu Long An Company Limited	78.405.929	78.405.929	4.392.615.929	4.392.615.929
+ Khách hàng khác Other customers	2.695.563.134	2.695.563.134	318.833.016	318.833.016

- Khách hàng ứng trước mua nền thương mại	18.158.579.564	18.158.579.564	14.926.287.183	14.926.287.183
Advances from customers to buy commercial lands				
- Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ	87.377.515.952	87.377.515.952	85.266.192.702	85.266.192.702
Customers advanced for purchase of apartments				
Khác/Others	159.150.385.023	159.150.385.023	90.076.655.645	90.076.655.645
Bên liên quan				
Related parties	-	-	-	-
Cộng/Total	267.460.449.602	267.460.449.602	194.980.584.475	194.980.584.475

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC/ TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE

	Số đầu năm Opening balance	Số phải nộp trong năm/ Amount payable during the year	Số đã nộp trong năm/ Amount paid during the year	Số cuối kỳ Closing balance
Thuế giá trị gia tăng	18.618.019.284	26.091.033.070	32.553.284.626	12.155.767.728
Value added tax				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.963.255.302	20.125.296.028	32.874.255.049	(9.785.703.719)
Corporate income tax				
Thuế thu nhập cá nhân	888.909.556	3.668.434.871	3.528.128.000	1.029.216.427
Personal income tax				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
Land tax and land rent				
Các loại thuế khác	895.291.570	2.362.489.473	876.843.586	2.380.937.457
Other taxes				
Cộng/Total	25.062.703.302	52.247.253.442	69.832.511.261	7.477.445.483

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ/ACCRUED EXPENSES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
18.1. Ngắn hạn/Short-term		
- Chi phí xây dựng con đường Dự án E-City Construction costs of roads of E-City project	515.861.367.288	515.861.367.288
- Chi phí lãi vay Interest expenses	1.094.624.817	1.035.287.712
- Chi phí hoàn thiện đất và nhà xưởng cho thuê Cost of completing land and factory for lease	94.254.782.909	94.254.782.909
- Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh Cost of tree care and maintenance	-	
- Chi phí thuê đất Land rental	-	
- Chi phí phải trả khác/Others	67.291.940.171	66.297.547.595
Cộng/Total	678.502.715.185	677.448.985.504

19 . PHẢI TRẢ KHÁC/ OTHER PAYABLES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
19.1. Ngắn hạn/Short-term		
- Kinh phí công đoàn Trade union fees	1.202.854.719	563.814.611
- BHXH, BHYT, BHTN Social insurance, health insurance, unemployment insurance	-	298.095.790
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn Short-term deposits received	3.483.231.680	2.112.334.778
- Lãi vay phải trả (BIDV và PVCombank) Interest expenses (BIDV, PVCombank)	-	3.958.559.087
- Các khoản phải trả, phải nộp khác Other payables	181.405.131.807	141.907.823.768
Cộng/Total	186.091.218.206	148.840.628.034
19.2. Dài hạn/ Long-term		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn Long-term deposits received	73.937.111.591	46.492.932.984
- Lãi vay phải trả Interest payable	298.537.639.566	308.537.639.566
- Các khoản phải trả, phải nộp khác Other payables	121.213.892.041	161.874.627.024
	-	-
	-	-
Cộng/Total	493.688.643.198	516.905.199.574

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN/ UNEARNED REVENUES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Ngắn hạn/Short-term		
- Doanh thu nhận trước Unearned revenues	11.600.016.600	10.115.784.075
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác/Others	-	-
Cộng/Total	11.600.016.600	10.115.784.075

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ/PROVISIONS

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn/Long-term		
- Dự phòng tái cơ cấu Provision for restructuring	-	-
- Dự phòng phải trả khác /Others	802.885.088	1.022.204.112
Cộng/Total	802.885.088	1.022.204.112

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU/ OWNER'S EQUITY

22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu/Equity Fluctuation Reconciliation Table

	Vốn góp của chủ sở hữu/Contributed capital	Thặng dư vốn cổ phần/ Capital surplus	Cổ phiếu quỹ Treasury shares	Quỹ đầu tư phát triển Development and investment funds	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Undistributed profit after tax	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Non-controlling interest	Cộng/Total
Số dư đầu năm trước Previous opening balance	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	568.121.583.168	36.115.036.953	10.301.615.768.842
- Tăng vốn trong năm trước/Capital increase in previous year	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước/Profit in previous year	-	-	-	-	113.816.878.813	1.661.803.940	115.478.682.753
- Tăng khác/Other increase	-	-	-	-	-	270.293.017.889	270.293.017.889
- Giảm vốn trong năm trước/Capital decrease in previous year	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước/Loss of the previous year	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác/Other decrease	-	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION

Báo cáo tài chính hợp nhất
Consolidated Financial Statements

Số dư đầu năm nay								
Previous closing balance	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	681.938.461.981	308.069.858.782	10.687.387.469.484	
-Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital increase this year								
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	79.936.464.386	1.769.861.145	81.706.325.531	
Profit this year								
- Tăng khác/Other increase	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital decrease this year								
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
Loss this year								
- Giảm khác/Other decrease	-	-	-	-	(600.938.218)	-	(600.938.218)	
Số dư cuối năm nay								
Current closing balance	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	761.273.988.149	309.839.719.927	10.768.492.856.797	

22.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu/Details of contributed capital

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Vốn góp của Công ty mẹ/ Contributed capital of Parent Company	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác/ Contributed capital of others	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Cộng/Total	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's invested equity		
+ Vốn góp đầu năm /Opening capital	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ Increase in capital during the period	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ Decrease in capital during the period	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/ Closing capital	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia Dividends or distributed profits	-	-

22.4. Cổ phiếu/ Shares

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành Number of shares registered issuance	938.463.607	938.463.607
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng Number of shares sold to public market	938.463.607	938.463.607
+ Cổ phiếu phổ thông/ Common shares	938.463.607	938.463.607
+ Cổ phiếu ưu đãi/ Preference shares	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Number of shares repurchased (treasury shares)	142.032	142.032
+ Cổ phiếu phổ thông/ Common shares	142.032	142.032
+ Cổ phiếu ưu đãi/ Preference shares	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
+ Cổ phiếu phổ thông/ Common shares	938.321.575	938.321.575
+ Cổ phiếu ưu đãi/ Preference shares	-	-

* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.*
Par value of shares outstanding: 10.000 VND / share

22.5. Cổ tức/ Dividends

	Năm nay Current year	Năm trước Previous year
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm Declared dividends after the fiscal year-end	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông Declared dividends on common shares	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi Declared dividends on preference shares	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận Dividends on accumulated preference shares not recorded	-	-

22.6. Các quỹ của doanh nghiệp/ Funds

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- Quỹ đầu tư phát triển/Development and investment funds	9.040.161.210	9.040.161.210
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp Fund for support of arrangement of enterprises	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu/ Other equity funds	-	-

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN/OFF-BALANCE SHEET ACCOUNTS

23.1. Ngoại tệ các loại/ Foreign currency

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- USD	29.407,43	29.407,43
- EUR	-	-

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

Đơn vị tính/Unit: VND

1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ/ REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng Revenue from leasing land and industrial park infrastructure	21.943.930.751	112.570.598.309
- Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất Revenue from operating lease of factories, warehouses and land	134.560.610.721	236.238.526.349
- Doanh thu cung cấp dịch vụ Revenue from services rendered	164.196.418.551	153.853.104.006
- Doanh thu bán đất nền thương mại Revenue from commercial land plots	-	2.113.636.364
- Doanh thu bán đất nền tái định cư Revenue from land at resettlement area	556.250.000	5.231.171.000
Cộng/Total	321.257.210.023	510.007.036.028

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU/ REVENUE DEDUCTIONS

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Chiết khấu thương mại/ Commercial discounts	-	-
- Giảm giá hàng bán/ Sales rebates	-	-
- Hàng bán bị trả lại/ Sales returns	-	134.157.657.627
Cộng/Total	-	134.157.657.627

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH/ Financial income

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay/Interest on deposits and loans	210.569.837	867.858.073
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia/Dividends or distributed profits	2.001.695.750	2.402.034.900
- Doanh thu hoạt động tài chính khác/Others	57.927.739	(319.754.022)
Cộng/Total	2.270.193.326	2.950.138.951

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH/FINANCIAL EXPENSES

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Lãi tiền vay/Loan interest	12.491.388.153	(14.547.165.268)
- Chi phí bán các khoản đầu tư/Cost from the sale of investments	-	272.567.956
- Dự phòng tổn thất đầu tư/Provision for investment loss	-	(863.385.453)
- Chi phí tài chính khác/Others	3.098.481	9.691.460
Cộng/Total	12.494.486.634	(15.128.291.305)

5 . THU NHẬP KHÁC/OTHER INCOME

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ/Proceeds from disposals of fixed assets	20.000.000	30.000.000
- Phí chuyển nhượng nền, căn hộ/Fee for transferring land and apartments	661.452.903	386.277.954
- Phạt vi phạm HĐKT (Lãi chậm thanh toán)/Penalty	1.490.452.257	1.365.673.011
- Phí thanh lý hợp đồng thuê đất/Fee for disposals of land lease contract	-	1.042.022.768
- Các khoản khác/Others	12.771.618.679	407.638.991
Cộng/Total	14.943.523.839	3.231.612.724

6 . CHI PHÍ KHÁC/OTHER EXPENSES

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Tiền chậm nộp thuế/Late payment interest	4.556.508.474	-
- Các khoản tiền nộp phạt /Penalty	986.816.190	4.368.623.838
- Các khoản khác/Others	9.652.002.917	1.211.361.750
Cộng/Total	15.195.327.581	5.579.985.588

7 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH/CURRENT INCOME TAX EXPENSES

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành/Tax expenses in respect of the current year taxable profit	25.599.528.807	29.359.871.957
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay/Adjustment of tax expenses in the previous years to the current year	-	(1.545.829.760)
Cộng/Total	25.599.528.807	27.814.042.197

8 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU/BASIC EARNINGS PER SHARE

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN/Profits after enterprise income tax	79.936.464.386	113.816.878.813
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông/Profit or loss allocated to shareholders holding common shares	79.936.464.386	113.816.878.813
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế/Bonus and welfare funds deducted from profits after enterprise income tax	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ/Average common shares outstanding during the year	938.321.575	938.321.575
Lãi cơ bản trên cổ phiếu/ Basic earnings per share	85	121

9 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU/DECREASE EARNINGS PER SHARE

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông/Profit allocated to shareholders holding common shares	79.936.464.386	113.816.878.813
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế/ Bonus and welfare funds deducted from profits after enterprise income tax	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm/ Common shares expected to release	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ/Average common shares outstanding during the year	938.321.575	938.321.575
Lãi suy giảm trên cổ phiếu/ Declining earnings per share	85	121

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ/ NOTES TO CASH FLOW STATEMENT

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai
Non-monetary transactions affecting cash flows statement in the future

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 Accumulated to December 31, 2024
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính Purchasing assets by receiving direct debts or finance lease	-	-
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu/ Purchasing enterprises by issuing shares	-	-
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu/ Converting debts into owner's equity	-	-
- Các giao dịch phi tiền tệ khác/ Other nonmonetary transactions	-	-

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng/Cash and cash equivalents held by the Company without use

Không có/ None

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ/ Proceeds from borrowings during the fiscal year

	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Accumulated to December 31, 2025
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường/ Proceeds from ordinary contracts	90.091.669.343
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường/ Proceeds from issuance of common bonds	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi/ Proceeds from issuance of convertible bonds	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả/ Proceeds from issuance of preference shares classified as liabilities	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán/ Proceeds from government bonds purchased for resale and security REPO	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác/ Proceeds from other borrowings	-

**4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ/ Payments
on principi during the fiscal year**

**Lũy kế đến ngày 31
tháng 12 năm 2025
Accumulated to
December 31, 2025**

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường/ Payments from ordinary contracts	75.645.584.579
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường/ Payments from issuance of common bonds	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi/ Payments from issuance of convertible bonds	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả/ Payments from issuance of preference shares classified as liabilities	-
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán/ Payments from government bonds purchased for resale and security REPO	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác/ Payments from other borrowings	-

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC/ OTHER INFORMATION

1 . Thông tin về các bên liên quan/ Related party information

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan/Transactions with key management members

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

The key management members and individuals related including: the Board of Management, the Board of Controller and the Board of General Directors.

Các nghiệp vụ phát sinh trọng yếu trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Transactions during the year between the Company and members of key management:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát/ The expense of the Board of Management, Board of General Directors and Board of Controller:

	Năm nay Current year	Năm trước Previous year
+ Chi phí tiền lương/ Salary	3.003.246.190	3.579.710.925
+ Thù lao/ Remuneration	-	-

Trong đó:/In which:

Họ và Tên First and last name	Chức vụ Position	Lương Salary	Thù lao Remuneration
<u>Năm 2025:</u>			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN DANG THI HOANG YEN	Chủ tịch HĐQT Chairwoman - General Director	-	
HUYỄN HỒ HUYNH HO	UV HĐQT Độc lập Independent Board Member	135.615.400	
NGUYỄN MAI LÂM NGUYEN MAI LAM	TV HĐQT, Phó Tổng giám đốc Board Member, Deputy General Director	78.076.900	
NGUYỄN THANH PHONG NGUYEN THANH PHONG	Tổng Giám đốc General Director	469.241.752	
BÙI THỊ PHƯƠNG BUI THI PHUONG	Kế toán trưởng Chief accountant	1.006.035.400	
NGUYỄN THỊ NGỌC MAI NGUYEN THI NGOC MAI	Trưởng ban Kiểm soát Chief of Controllers Board	633.575.948	
LÊ THỊ PHƯƠNG CHI LE THI PHUONG CHI	TV BKS/ Member of the Board of Controller	432.906.000	
ĐINH THỊ MAI DINH THI MAI	TV BKS/ Member of the Board of Controller	247.794.790	
TỔNG CỘNG/TOTAL		3.003.246.190	

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức/ Transactions with related parties are organizations

Các bên liên quan Related Parties	Mối quan hệ Relationship	Sở hữu vốn Ownership
<i>Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)</i> <i>Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty CP Đại học Tân Tạo</i> <i>Tan Tao University Corporation</i>	<i>Cổ đông lớn</i> <i>Major shareholders</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam</i> <i>Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo</i> <i>Tan Tao Group Corporation</i>	<i>Cổ đông lớn</i> <i>Major shareholders</i>	
<i>Trường Đại học Tân Tạo</i> <i>Tan Tao University</i>	<i>Cổ đông lớn</i> <i>Major shareholders</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE</i> <i>ITA-RICE Export and Research Development JSC</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo</i> <i>Vinatex – Tan Tao Investment Corporation</i>	<i>Đầu tư góp vốn</i> <i>Equity investment</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương</i> <i>Tan Dong Phuong Corporation</i>	<i>Cổ đông lớn</i> <i>Major shareholders</i>	
<i>Quỹ ITA “Vi Tương lai”</i> <i>ITA fund "for the future"</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)</i> <i>Tan Tao Energy Corporation (TEC)</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)</i> <i>Tan Tao Energy Corporation 2 (TEC2)</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA</i> <i>ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	
<i>Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo</i> <i>Tan Tao Infrastructure Development Corporation</i>	<i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i> <i>Key management member</i>	

Công ty cổ phần Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo
Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock
Company

Đồng thành viên
quản lý chủ chốt
Key management
member

Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất
Media Ban Mai
Twilight Communications - Entertainment & Media
Production Corporation

Đồng thành viên
quản lý chủ chốt
Key management
member

Trong năm Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:
 Transactions with related parties during years as follows:

Bên liên quan Related Parties	Nội dung nghiệp vụ Business content	Giá trị giao dịch (VND) Transaction value (VND)
	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	17.000.000.000
	<i>Thu tạm ứng</i> <i>Advance Collection</i>	3.800.000.000
Công ty cổ phần Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	<i>Cung cấp dịch vụ</i> <i>Service Provider</i>	465.142.500
	<i>Nhận cung cấp dịch</i> <i>vụ</i> <i>Receive Service</i> <i>Provision</i>	143.129.821
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	42.000.000
Công ty CP Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	3.097.000.000
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	<i>Cung cấp dịch vụ</i> <i>Service Provider</i>	48.173.608
	<i>Thu hồi công nợ</i> <i>Debt Collection</i>	1.562.763.499
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	5.140.000.000
	<i>Thu tạm ứng</i> <i>Advance Collection</i>	28.600.000.000
	<i>Cung cấp dịch vụ</i> <i>Service Provider</i>	159.150.000

Công ty CP Năng lượng Tân Tạo Tan Tao Energy Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	34.371.000.000
	<i>Thu tạm ứng</i> <i>Advance Collection</i>	10.500.000.000
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 Tan Tao Energy Corporation 2	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	30.000.000
Công ty CP Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	<i>Thu hồi công nợ</i> <i>Debt Collection</i>	36.223.271.898
	<i>Cung cấp dịch vụ</i> <i>Service Provider</i>	6.415.139.357
	<i>Nhận cung cấp dịch vụ</i> <i>Receive Service Provision</i>	1.794.372.141
	<i>Thanh toán công nợ</i> <i>Debt Settlement</i>	1.131.113.048
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo Tan Tao Group Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	1.890.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương Tan Dong Phuong Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	162.000.000
	<i>Thu tạm ứng</i> <i>Advance Collection</i>	300.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo Tan Tao Infrastructure Development Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	80.000.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

At the end of the fiscal year, the debts must be paid and receivable to related parties as follows:

Các khoản phải thu Receivables	Nội dung nghiệp vụ Business content	Số cuối kỳ Closing balance
- Phải thu khách hàng/Trade Receivables		
Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	<i>Thanh lý khoản đầu tư</i>	376.432.000.000
ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	<i>Liquidate the investment</i>	
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	1.096.846.710
Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	<i>Services rendered</i>	
Công ty CP Đại học Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	1.300.942.720
Tan Tao University Corporation	<i>Services rendered</i>	
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	2.329.664.389
Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	<i>Services rendered</i>	
Trường Đại học Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	-
Tan Tao University	<i>Services rendered</i>	
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	-
ITA-RICE Export and Research Development JSC	<i>Services rendered</i>	
- Trả trước cho người bán ngắn hạn/ Prepayments to suppliers		
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	<i>Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình</i>	32.233.593.885
Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	<i>Consulting services and project supervision</i>	
	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	574.257.999
	<i>Services rendered</i>	

**- Phải thu khác/Other
Receivables**

Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)	<i>Thoái vốn đầu tư</i>	1.092.576.843.408
Công ty CP Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	927.356.850.540
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 Tan Tao Energy Corporation 2 (TEC2)	<i>Thoái vốn đầu tư Divestment</i>	385.941.820.290
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương Tan Dong Phuong Corporation	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	273.765.000.000
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice ITA-RICE Export and Research Development JSC	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	196.436.389.719
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	160.929.503.592
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC) Tan Tao Energy Corporation (TEC)	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	181.004.958.134
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo Tan Tao Infrastructure Development Corporation	<i>Nhận cổ tức Receive dividends</i>	47.144.621.854
	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	91.407.700.000
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	77.477.224.332
Quỹ ITA "Vi Tương lai" ITA fund "for the future"	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	82.259.058.500
Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	<i>Chi tạm ứng Advance Payment</i>	52.034.744.218

Công ty CP Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	41.649.814.000
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai Twilight Communications - Entertainment & Media Production Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	3.000.000
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo Tan Tao Group Corporation	<i>Chi tạm ứng</i> <i>Advance Payment</i>	1.890.000
- Phải thu về cho vay/Loan receivables		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice ITA-RICE Export and Research Development JSC	<i>Cho vay/Loan</i>	11.000.000.000
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company Payable	<i>Cho vay/Loan</i>	800.000.000
Các khoản phải trả/Accounts Payable		
- Phải trả cho người bán ngắn hạn/Short-term trade payables		
Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	<i>Mua dịch vụ</i> <i>Buy service</i>	311.781.597
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company Payable	<i>Mua dịch vụ</i> <i>Buy service</i>	629.710
- Phải trả ngắn hạn khác /Other short-term payments		
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	<i>Hoạt động khác</i> <i>Other activities</i>	808.710.916

IX . CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH
FACTORS AFFECTING BUSINESS RESULTS AND EXPLANATIONS FOR DIFFERENCES

Chỉ tiêu Item	Kỳ này (Quý 4/2025) This period (Q4/2025)	Kỳ trước (Quý 4/2024) This period (Q4/2024)	Chênh lệch Difference	+/- %
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Net revenues from sales and services rendered	77.897.190.927	84.459.652.105	(6.562.461.178)	-8%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Costs of goods sold	41.597.637.299	39.496.739.158	2.100.898.141	5%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Gross revenues from sales and services rendered	36.299.553.628	44.962.912.947	(8.663.359.319)	-19%
Doanh thu hoạt động tài chính Financial income	15.573.685	291.513.072	(275.939.387)	-95%
Chi phí tài chính Financial expenses	3.582.169.621	2.766.794.034	815.375.587	29%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp Selling and General administration expenses	(24.626.474.369)	43.901.100.278	(68.527.574.647)	-156%
Lợi nhuận khác Other profits	(12.245.711.702)	(1.885.250.029)	(10.360.461.673)	550%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Total net profit before tax	45.113.720.359	(3.298.718.322)	48.412.438.681	-1468%
Chi phí thuế TNDN Corporate income tax expenses	6.837.994.954	13.433.988.631	(6.595.993.677)	-49%
Tổng lợi nhuận sau thuế Total profit after tax	38.275.725.405	(16.732.706.953)	55.008.432.358	-329%

Lợi nhuận sau thuế BCTC hợp nhất Q4/2025 là 38.275.725.405 đồng, tăng 329% so với cùng kỳ năm trước.

The consolidated financial statements for Q4/2025 recorded a post-tax profit of VND 38,275,725,405 representing a 329% increase compared to the same period last year.

Nguyên nhân lợi nhuận Q4/2025 của Công ty cao hơn cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Công ty thực hiện hoàn nhập các khoản dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập trong các kỳ trước. Việc hoàn nhập này làm tăng lợi nhuận kế toán trong kỳ, tuy nhiên không phản ánh sự cải thiện thực chất của hoạt động sản xuất kinh doanh.

Về thực trạng, tình hình kinh doanh của Công ty doanh thu bị giảm sút nghiêm trọng từ năm 2021 đến nay, nguyên nhân do:

1. Do ảnh hưởng nặng nề từ Quyết định yêu cầu mở thủ tục phá sản của Tòa án và các Quyết định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã cố tình đưa cổ phiếu ITA vào diện cảnh báo, diện kiểm soát, diện hạn chế giao dịch, đình chỉ giao dịch và bị hủy niêm yết bắt buộc vào ngày 04/02/2025 mặc dù Công ty Tân Tạo đã rất nhiều lần giải trình lý do bất khả kháng.

Nguyên nhân chính do Ủy ban chứng khoán Nhà Nước đã đình chỉ tư cách kiểm toán (04) kiểm toán viên đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (BCTC) cho Công ty Tân Tạo năm 2021, 2022 và BCTC soát xét bán niên 2023 một cách bất bình thường, không minh bạch khiến cho tất cả các Công ty kiểm toán khác đều sợ kiểm toán cho Công ty Tân Tạo cũng sẽ bị đình chỉ tư cách kiểm toán viên một cách tương tự.

Đây là trường hợp bất khả kháng khiến cho Công ty Tân Tạo suốt nhiều năm không có đơn vị kiểm toán. Sau thời gian dài thuyết phục thì mãi đến ngày 29/7/2025 Công ty kiểm toán A&C mới nhận ký hợp đồng kiểm toán BCTC cho Công ty Tân Tạo. Tuy nhiên, với quan điểm của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho rằng kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam (EY) trong các năm trước là “không đạt yêu cầu” đã tạo ra sức ép rất lớn đối với đơn vị kiểm toán kế nhiệm. Cơ quan quản lý yêu cầu đơn vị kiểm toán mới phải rà soát, đối chiếu lại toàn bộ số liệu tài chính của Công ty trong suốt hơn 20 năm qua – là giai đoạn đã được EY thực hiện kiểm toán.

Cần nhấn mạnh rằng, EY là một trong những hãng kiểm toán hàng đầu thế giới và cũng là đơn vị kiểm toán uy tín hàng đầu tại Việt Nam. Khi Công ty Tân Tạo yêu cầu Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và HOSE chỉ rõ cụ thể các nội dung “không đạt yêu cầu” trong các báo cáo đã được EY kiểm toán, thì các cơ quan này không đưa ra được bất kỳ kết luận cụ thể nào về sai phạm.

Trước yêu cầu đặc biệt và chưa từng có tiền lệ này, Công ty kiểm toán A&C buộc phải mở rộng phạm vi kiểm tra vượt xa thông lệ. Trước rủi ro bị xem xét trách nhiệm nghề nghiệp và nguy cơ ảnh hưởng đến giấy phép hành nghề như các đơn vị kiểm toán trước là EY và AASCS, Kiểm toán A&C buộc phải thận trọng ở mức tối đa và không dám phát hành báo cáo kiểm toán, mặc dù hợp đồng kiểm toán đã được ký kết hơn 6 tháng.

Đây chính là nguyên nhân cốt lõi dẫn đến việc đến nay Công ty Tân Tạo vẫn chưa có báo cáo kiểm toán, hoàn toàn không xuất phát từ ý chí hay sự chậm trễ chủ quan của Công ty, mà do sức ép từ cơ quan quản lý khiến đơn vị kiểm toán không dám phát hành báo cáo vì lo ngại rủi ro nghề nghiệp. Công ty Tân Tạo đã phải gánh chịu nhiều thiệt hại nặng nề từ việc Ngân hàng không cho vay vốn, nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng, thiệt hại về uy tín hình ảnh của Doanh nghiệp,....

2. Do Thuế TP.HCM và Thuế cơ sở 9 TP.HCM đã cố tình chống lại bản án số 592/2023/HC-PT ngày 26/07/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM, phán quyết xét xử Công ty Tân Tạo thắng kiện. Sau đó tự bịa đặt ra thông báo thuế mới số 24096/TB-CTTPHCM quy kết Công ty Tân Tạo nợ thuế, không tuân thủ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

Vì Thông báo thuế mới không đúng quy định của pháp luật nên theo thủ tục Công ty Tân Tạo buộc phải khởi kiện mới. Thực tế, Công ty Tân Tạo không nợ thuế, ngược lại Công ty Tân Tạo đã nộp dư cho Nhà Nước số tiền rất lớn do còn được khấu trừ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Mở rộng gần 160 tỷ đồng.

Từ đó Thuế TP.HCM và Thuế cơ sở 9 TP.HCM liên tiếp có những hành vi không bình thường, phá hoại Công ty Tân Tạo và có dấu hiệu tham nhũng bằng việc ban hành các quyết định, thông báo cưỡng chế phong tỏa tài khoản ngân hàng, dừng làm thủ tục hải quan xuất nhập khẩu hàng hóa và nguy hiểm nhất là ngăn chặn chuyển dịch thế chấp tài sản, cưỡng chế ngừng sử dụng hóa đơn suốt từ ngày 6/5/2024 đến nay vẫn chưa chấm dứt.

Đây là cũng là nguyên nhân chính khiến cho Công ty Tân Tạo bị thiệt hại nặng nề từ việc Ngân hàng không cho vay vốn, nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng,....

The primary reason for the Company's profit in Q4/2025 being higher than that of the same period last year is mainly attributable to the reversal of previously recognized allowances for doubtful accounts. This reversal increased accounting profit for the period; however, it does not reflect a substantive improvement in the Company's operating performance.

In terms of the current situation, the Company's business operations have experienced a significant decline in revenue from 2021 to the present, due to the following reasons:

1. Due to the severe impact of the Court's decision to initiate bankruptcy proceedings and the decisions of the Ho Chi Minh City Stock Exchange, which deliberately placed ITA shares under warning, control, restricted trading, suspension of trading, and mandatory delisting on February 4, 2025, despite Tan Tao Corporation having repeatedly explained the force majeure reasons.

The main reason is that the State Securities Commission has suspended the auditing qualifications of four (04) auditors who conducted the audit of Tan Tao Corporation's financial statements (FS) for 2021, 2022, and the audited semi-annual financial statements for 2023 in an abnormal and non-transparent manner. This has caused all other auditing firms to fear that auditing Tan Tao Company could lead to a similar suspension of their auditors' qualifications.

This circumstance constituted a force majeure event, resulting in Tan Tao Company being unable to engage an external auditor for many years. After a prolonged period of negotiation, A&C Auditing Company only agreed to enter into an audit engagement contract for Tan Tao Company's financial statements on 29 July 2025. However, the viewpoint of the State Securities Commission that the audit conclusions issued by Ernst & Young Vietnam (EY) in prior years were "unsatisfactory" has exerted significant pressure on the successor auditor. Accordingly, the regulatory authority required the newly appointed auditor to re-examine and reconcile the Company's entire financial data over a period of more than 20 years, being the period previously audited by EY.

It should be emphasized that Ernst & Young (EY) is one of the leading auditing firms globally and is also among the most reputable audit firms in Vietnam. When Tan Tao Company requested the State Securities Commission and the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) to specify in detail the aspects deemed “unsatisfactory” in the financial statements previously audited by EY, these authorities were unable to provide any specific conclusions regarding violations or irregularities.

In response to this special and unprecedented requirement, A&C Auditing Company was compelled to expand the scope of its audit procedures far beyond normal professional practice. In light of the risk of professional liability being scrutinized and the potential impact on its practicing license, similar to the circumstances previously faced by EY and AASCS, A&C Auditing Company was required to exercise the utmost caution and, as a result, has not issued an audit report, despite the audit engagement having been in place for more than six months.

This constitutes the fundamental reason why, to date, Tan Tao Company has not yet obtained an audited financial report. This situation does not arise from the Company’s will or any subjective delay on its part, but rather from regulatory pressure, which has caused the audit firm to refrain from issuing the audit report due to concerns over professional risk. As a consequence, Tan Tao Company has suffered significant adverse impacts, including banks’ refusal to extend credit facilities, the suspension of negotiations by numerous investors in connection with the purchase and sale or leasing of land and factory premises, as well as material damage to the Company’s reputation and corporate image.

2. As the Ho Chi Minh City Tax Department and Branch Tax Office No. 9 in Ho Chi Minh City have deliberately defied Judgment No. 592/2023/HC-PT dated July 26, 2023—issued by the High People’s Court in Ho Chi Minh City, which ruled in favor of Tan Tao Company—they subsequently fabricated a new tax notice No. 24096/TB-CTTPHCM, falsely accusing Tan Tao Company of owing taxes. This action was in violation of Joint Circular No. 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT dated June 22, 2016, issued by the Ministry of Finance and the Ministry of Natural Resources and Environment, which governs the documentation and procedures for receiving and processing land financial obligations of land users.

Because the new tax notice is not in accordance with the law, Tan Tao Company was forced to file a new lawsuit in accordance with legal procedures. In reality, Tan Tao Company does not owe taxes; on the contrary, the Company has overpaid a substantial amount to the State due to a deductible compensation amount for land clearance in the Expanded Industrial Park, nearly VND 160 billion.

Since then, the Ho Chi Minh City Tax Department and Branch Tax Office No. 9 have continuously carried out abnormal actions that sabotage Tan Tao Company and show signs of corruption. These include issuing decisions and notices to enforce coercive measures such as freezing bank accounts, halting customs clearance for import and export activities, and—most seriously—obstructing asset mortgage transfers and enforcing the suspension of invoice usage from May 6, 2024, until now, with no end in sight.

This is also the main reason why Tan Tao Company has suffered heavy losses, as banks have refused to provide loans and many investors have suspended negotiations on land and factory purchases and leases, etc.

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Prepared, January 30, 2026

Người lập biểu
Prepared by

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Phó Tổng Giám đốc
Deputy General Director



LƯƠNG THỊ HỒNG
LUONG THI HONG

BÙI THỊ PHƯƠNG
BUI THI PHUONG

NGUYỄN MAI LÂM
NGUYEN MAI LAM

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TAN TAO INVESTMENT AND
INDUSTRY CORPORATION**

Số: 001 /TTr.ĐHĐCĐ-ITACO-26
No: 001 /TTr.ĐHĐCĐ-ITACO-26

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 05 năm 2026

HCMC, day 12 month 05. 2026

TỜ TRÌNH

REPORT

V/v: Miễn nhiệm 01 thành viên Ban kiểm soát; Bầu bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát; Bầu lại Trưởng Ban kiểm soát.

Re: Dismissal of 01 member; Supplementary election of 01 additional member; and Re-election of the Head of the Supervisory Board.

Kính trình:

**Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Công Nghiệp Tân Tạo**

**Respectfully
submitted:**

**Annual General Meeting of Shareholders 2026
Tan Tao Investment and Industry Corporation**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan;
- Pursuant to the 2020 Enterprise Law and other relevant guiding documents;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (Điều lệ Công ty);
- Pursuant to the Charter on Organization and Operation of Tan Tao Investment and Industry Corporation (Corporation's Charter);
- Căn cứ Đơn xin từ nhiệm ngày 12/05/2026 của Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai - Thành viên Ban kiểm soát - Trưởng Ban kiểm soát của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.
- Pursuant to the resignation letter dated May 12, 2026 of Ms. Nguyen Thi Ngoc Mai - Member of the Supervisory Board - Head of the Supervisory Board of Tan Tao Investment and Industry Corporation.

Để có đủ nhân sự cần thiết của Ban kiểm soát theo Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội Đồng Cổ đông thông qua việc miễn nhiệm, bầu cử bổ sung, bầu lại Trưởng Ban kiểm soát của Ban kiểm soát như sau:

To ensure the required composition of the Supervisory Board in accordance with the Corporation's Charter, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the dismissal, supplementary election, and re-election of the Head of the Supervisory Board as follows:

1. Miễn nhiệm 01 thành viên Ban kiểm soát/ Dismissing 01 member of the Supervisory Board

Miễn nhiệm Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai – Thành viên Ban kiểm soát – Trưởng Ban kiểm soát đã làm đơn xin từ nhiệm từ ngày 12/05/2026.

To dismiss Ms. Nguyen Thi Ngoc Mai from the positions of Member and Head of the Supervisory Board, following her resignation letter dated May 12th, 2026.

2. Bầu bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát/ Supplementary election of 01 member of the Supervisory Board

Bầu bổ sung 01 (một) thành viên Ban kiểm soát Bà Phạm Thị Thùy Trang
Supplementary election of 01 (one) additional member of the Supervisory Board: Ms. Pham Thi Thuy Trang

Thông tin ứng cử viên:

Candidate Information:

- Họ và tên: PHẠM THỊ THÙY TRANG
- Full name: PHAM THI THUY TRANG
- Giới tính: Nữ
- Gender : Female
- Ngày tháng năm sinh: 28/10/1983
- Date of birth: October 28th, 1983
- Quê quán: Xã Mỹ Chánh Hòa, Tỉnh Vĩnh Long
- Place of origin: My Chanh Hoa Commune, Vinh Long Province.
- Hộ khẩu thường trú: 262/20 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh
- Permanent residence: 262/20 Lac Long Quan, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Kế toán tại Trường Đại học Trà Vinh, chứng chỉ Kế toán trưởng năm 2013.
- Qualification: Bachelor of Accounting (Tra Vinh University); Chief Accountant Certificate in 2013.
- Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng
- Current position: Chief Accountant
- Kinh nghiệm công tác: Hơn 17 năm làm việc về vị trí kế toán viên, kế toán tổng hợp và kế toán trưởng tại nhiều Công ty hoạt động nhiều lĩnh vực khác nhau như: thương mại, dịch vụ, ...
- Working experience: More than 17 years working as an accountant, general accountant and chief accountant in many companies operating in many different fields such as: trade, services,...
- Quá trình công tác:
- Work experience:
 - + Từ 11/2008– 12/2013: kế toán viên Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng Và Nhà Xưởng Tân Tạo;
 - + From 11/2008 – 12/2013: Accountant at Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd;
 - + Từ 01/2014 – 10/2015: kế toán tổng hợp Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng Và Nhà Xưởng Tân Tạo;



- + From 01/2014 – 10/2015: General Accountant at Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd;
- + Từ 11/2015 – 07/2017: kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Đầu Tư Tin Học Và Tư Vấn Xây Dựng Phương Nam;
- + From 11/2015 – 07/2017: Chief Accountant – Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation;
- + Từ tháng 08/2017 – 10/2021 Kế toán trưởng Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng Và Nhà Xưởng Tân Tạo;
- + From 08/2017 – 10/2021 Chief Accountant of Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd;
- + Từ 11/2021 đến nay: kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu Tư Tin Học Và Tư Vấn Xây Dựng Phương Nam.
- + From 11/2021 up to now: Chief Accountant – Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation.

3. Bầu lại Trưởng Ban kiểm soát/ Re-election of the Head of the Supervisory Board

Bổ nhiệm Bà Đinh Thị Mai – Thành viên Ban kiểm soát giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát từ ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua.

To elect Ms. Dinh Thi Mai – Member of the Supervisory Board – as the Head of the Supervisory Board, effective from the date of approval by the General Meeting of Shareholders

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại hội Đồng Cổ đông năm 2026 xem xét thông qua.

The Board of Directors respectfully submits this report to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Trân trọng cảm ơn!

Sincere thanks!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRWOMAN



ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN

(a.k.a) MAYA DANGELAS Ed.D

TỜ TRÌNH TỔNG HỢP

Về việc thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

SUMMARY PROPOSAL

Regarding the approval of matters submitted to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders

Kính trình:

**Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Công Nghiệp Tân Tạo**

**Respectfully
submitted:**

**Annual General Meeting of Shareholders 2026
Tan Tao Investment and Industry Corporation**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan;
- *Pursuant to the 2020 Enterprise Law and other relevant guiding documents;*
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (Điều lệ Công ty);
- *Pursuant to the Charter on Organization and Operation of Tan Tao Investment and Industry Corporation (Corporation's Charter);*

Để phục vụ công tác biểu quyết, thông qua các nội dung nghị sự một cách minh bạch và đúng quy trình quản lý, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét, thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung/tờ trình chi tiết dưới đây:

For the purpose of voting and approving agenda items in a transparent manner and in accordance with proper management procedures, respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders (GMS) for consideration, discussion, and voting to approve the following detailed section/proposals:

NỘI DUNG 1: Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 chưa kiểm toán vì lý do bất khả kháng:

SECTION 1: Approval of the Unaudited 2025 Business Performance Report due to Force Majeure Events:

- Tổng doanh thu và thu nhập năm 2025 đạt: 338,5 tỷ đồng, bằng 89% so với năm 2024.

Total revenue and income for 2025: VND 338.5 billion, equivalent to 89% compared to 2024.

- Lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt: 104,7 tỷ đồng, bằng 75% so với năm 2024.

Pre-tax profit for 2025: VND 104.7 billion, equivalent to 75% compared to 2024.

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt: 81,7 tỷ đồng, bằng 71% so với năm 2024.

After-tax profit for 2025: VND 81.7 billion, equivalent to 71% compared to 2024.

NỘI DUNG 2: Thông qua Kế hoạch và Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026

SECTION 2: Approval of the 2026 Business Plan and Targets

Kính trình ĐHCĐ phê chuẩn các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và đầu tư cho năm tài chính 2026 cụ thể như sau:

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for ratification of the business plan and investment targets for the 2026 financial year as follows

2.1. Chỉ tiêu tài chính kế hoạch:

2.1. Planned Financial Targets:

Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Business Plan for 2026:

- Tổng doanh thu và thu nhập đạt: 761,3 tỷ đồng, bằng 225% so với năm 2025 và bằng 200% so với năm 2024.

Total revenue and income: VND 761.3 billion, equivalent to 225% compared to 2025 and 200% compared to 2024.

- Lợi nhuận trước thuế đạt: 287,6 tỷ đồng, bằng 275% so với năm 2025 và bằng 206% so với năm 2024.

Pre-tax profit: VND 287.6 billion, equivalent to 275% compared to 2025 and 206% compared to 2024.

- Lợi nhuận sau thuế đạt: 230 tỷ đồng, bằng 282% so với năm 2025 và bằng 200% so với năm 2024.

After-tax profit: VND 230 billion, equivalent to 282% compared to 2025 and 200% compared to 2024.

- Tỷ lệ chi trả cổ tức tùy theo tình hình hoạt động của Công ty và sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.

Dividend payout ratio: To be determined by the Board of Directors based on the Company's actual operating performance.

- **Điều kiện thực hiện:** Kế hoạch này chỉ có thể đạt được khi Tòa án và Cơ quan Thuế giải quyết dứt điểm các vướng mắc pháp lý, gỡ bỏ hoàn toàn việc phong tỏa hóa đơn và ngăn chặn tài sản không đúng quy định.

Implementation Conditions: This plan can only be achieved once the Courts and Tax Authorities have definitively resolved all legal obstacles and fully lifted the invoice-freezing orders and improper asset restraint measures.

- **Tiềm năng bứt phá:** Nếu các rào cản trên được tháo gỡ sớm để Công ty tự do khai thác quỹ đất, hạ tầng Ecity Tân Đức và hệ thống nhà xưởng, kết quả kinh doanh thực tế dự kiến sẽ đạt và vượt mức kế hoạch đề ra gấp nhiều lần.

Breakthrough Potential: If the above barriers are removed promptly, allowing the Company to freely exploit its land bank, Ecity Tan Duc infrastructure and warehouse system, actual business results are expected to meet and significantly exceed the set targets.

2.2. Kế hoạch Đầu tư & Xây dựng cơ bản:

2.2. Investment & Basic Construction Plan:

- Hoàn thiện xong hạ tầng giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải khu Hạnh Phúc thuộc Khu C – E.City Tân Đức và hoàn thành các thủ tục pháp lý đủ điều kiện mở bán vào cuối năm 2026.

Complete the transportation, water supply, stormwater and wastewater drainage infrastructure of the Hanh Phuc zone in Area C – E.City Tan Duc, and finalize all legal procedures to qualify for sales launch by end of 2026.

- Tiếp tục xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông, san lấp mặt bằng Khu Công Nghiệp Tân Đức Giai đoạn 2 để thu hút các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

Continue developing the transportation infrastructure and land leveling at Tan Duc Industrial Park Phase 2 to attract domestic and foreign investors.

- Tiếp tục sửa chữa 20,000m² Nhà xưởng đưa vào cho thuê và xây dựng thêm 30,000m² Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức - Giai đoạn 2 nhằm phát triển dịch vụ và tạo giá trị gia tăng bền vững cho Tập đoàn.

Continue renovating 20,000m² of factory space for lease and construct an additional 30,000m² of factory space for lease at Tan Duc Industrial Park – Phase 2, to develop services and create sustainable added value for the Group.

- Tiếp tục sửa chữa Block 1, 3; hoàn thiện pháp lý cụm chung cư Tân Đức Plaza đưa vào kinh doanh theo chương trình nhà ở xã hội của tỉnh Tây Ninh.

Continue renovating Blocks 1 and 3; complete the legal procedures for Tan Duc Plaza apartment complex to put it into commercial operation under Tay Ninh Province's social housing program.

NỘI DUNG 3: Thông qua các Phương án Điều hành, Quản trị doanh nghiệp năm 2026

SECTION 3: Approval of Corporate Management and Governance Plans for 2026

- 3.1. Cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo và các Công ty có liên quan góp vốn vào Công ty CP Maya GreenSpark Innovations Tây Ninh. Đơn vị này tập trung vào lĩnh vực tư vấn quản lý, thực hiện tìm kiếm và đầu tư vào các dự án có tiềm năng phát triển, đồng thời trực tiếp triển khai phát triển các dự án thuộc lĩnh vực nông nghiệp, cây dược liệu và trồng cây lâu năm khác,...

Tan Tao Investment and Industry Corporation and its affiliated companies to contribute capital to Maya GreenSpark Innovations Corporation Tay Ninh. This entity focuses on management consulting, identifying and investing in high-potential development projects, and directly implementing projects in the fields of agriculture, medicinal plants, and other perennial crops.

- 3.2. Cho phép Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định việc lựa chọn và thực hiện các hình thức đầu tư, kinh doanh, liên doanh, liên kết cũng như các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Mục tiêu nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động kinh doanh tạo mục tiêu phát triển **“Thành phố Tri thức Văn hóa Ecity Tân Đức”**.

The Board of Directors to have full discretion in selecting and implementing forms of investment, business operations, joint ventures, partnerships, and other forms as permitted by law. The objective is to optimize business efficiency and advance the development vision of the “Ecity Tan Duc Cultural Knowledge City”.

- 3.3. Hội đồng quản trị được thực hiện điều chỉnh quy hoạch dự án đầu tư, thay đổi, gia hạn các Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư/Giấy phép kinh doanh của các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo làm chủ đầu tư và các dự án Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo liên kết thực hiện, để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

The Board of Directors is authorized to adjust investment project plans, amend and extend Investment Policy Approval Decisions; Investor Approval Decisions; Combined Investment Policy and Investor Approval Decisions; Investment Registration Certificates / Investment Certificates / Investment Licenses / Business Licenses for projects in which Tan Tao Investment and Industry Corporation acts as the investor or as a partner, in order to safeguard shareholders' interests.

NỘI DUNG 4: Thông qua Kế hoạch Huy động vốn và Tài chính năm 2026

SECTION 4: Approval of Capital Raising and Financial Plans for 2026

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét các phương án tạo dòng vốn ổn định:

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration of the options for generating stable capital flows:

- 4.1. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị được quyết định giữ lại một phần hoặc hoàn toàn lợi nhuận của năm 2025 để bổ sung nguồn vốn lưu động và/hoặc nâng vốn điều lệ thay vì chi trả cổ tức.

Authorizes the Board of Directors to decide to retain part or all of the 2025 profits to supplement working capital and/or increase charter capital in lieu of dividend payment.

- 4.2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động tìm kiếm các tổ chức tài chính trong nước hoặc Quốc tế để thực hiện vay vốn hoặc phát hành trái phiếu nhằm tái cấu trúc nợ và bổ sung vốn kinh doanh cho hoạt động của Công ty.

Authorizes the Board of Directors to proactively seek domestic or international financial institutions to obtain loans or issue bonds for the purpose of debt restructuring and supplementing working capital for the Company's operations.

- 4.3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động tìm kiếm các đối tác trong nước và nước ngoài để thực hiện việc hợp tác triển khai các dự án của Công ty trong thời gian tới trên cơ sở đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty.

Authorizes the Board of Directors to proactively seek domestic and foreign partners for collaborative project implementation, on the basis of maximizing the Company's best interests.

NỘI DUNG 5: Thông qua Kế hoạch lựa chọn Đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính

SECTION 5: Approval of the Plan for Selecting the Financial Statement Auditing Firm

Kính trình ĐHĐCĐ phê chuẩn và ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for ratification and authorization to the Board of Directors to:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng kiểm toán đã ký để hoàn tất và phát hành báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán các năm 2023, 2024, 2025 trong thời gian sớm nhất.

Continue executing the signed audit contracts to finalize and issue audited financial statements (FS) for the years 2023, 2024, and 2025 at the earliest possible time.

- Lựa chọn công ty kiểm toán trong nước và/hoặc công ty kiểm toán quốc tế có uy tín trong danh sách đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước công bố đủ tiêu chuẩn kiểm toán cho các công ty niêm yết tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính từ năm 2026 cho Công ty. Ưu tiên lựa chọn đơn vị đang thực hiện kiểm toán cho năm 2023 đến năm 2025 để đảm bảo tính kế thừa số liệu và đẩy nhanh tiến độ phát hành báo cáo.

Select a reputable domestic and/or international audit firm from the list published

by the State Securities Commission as qualified to audit listed companies, to conduct the audit of the Company's financial statements from 2026 onwards. Priority shall be given to the firm currently conducting audits for 2023-2025 to ensure data continuity and expedite report issuance.

- Trong trường hợp bất khả kháng vẫn chưa phát hành được BCTC kiểm toán từ năm 2023 đến năm 2026 thì đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo tài chính của công ty chưa được kiểm toán.

In the event of force majeure where audited financial statements from 2023 to 2026 still cannot be issued, the General Meeting of Shareholders approves the Company's unaudited financial statements.

NỘI DUNG 6: Thông qua công tác nhân sự Ban Kiểm soát

SECTION 6: Approval of Personnel Matters of the Supervisory Board

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua phương án kiện toàn năng lực giám sát, miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên và bầu lại Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới.

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of the plan for consolidating oversight capacity, dismissing and electing additional members, and re-electing the Head of the Supervisory Board for the new term.

(Chi tiết nội dung kính trình được thể hiện riêng biệt tại Tờ trình số 001/TTr.ĐHĐCĐ-ITACO-26 ngày 12/05/2026 về việc Miễn nhiệm, Bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát và bầu lại Trưởng Ban Kiểm soát).

(The details of this submission are presented separately in Proposal No. 1205/2026/TTr-HĐQT dated May 12th, 2026 regarding the Dismissal and Additional Election of Members of the Supervisory Board, and Re-election of the Head of the Supervisory Board).

NỘI DUNG 7: Thông qua việc Ủy quyền thực hiện các biện pháp yêu cầu bồi thường thiệt hại

SECTION 7: Approval of Authorization to Implement Measures to Claim Compensation for Damages

Kính trình ĐHĐCĐ phê chuẩn và ủy quyền toàn bộ cho Tiến sĩ Maya Dangelas - Chủ tịch Hội đồng quản trị thay mặt các cổ đông nước ngoài, trong nước và Công ty thực hiện mọi biện pháp cần thiết theo pháp luật Việt Nam và Quốc tế để yêu cầu bồi thường thiệt hại

We respectfully request the General Meeting of Shareholders to approve and grants full authorization to Dr. Maya Dangelas - Chairwoman of the Board of Directors - to act on behalf of foreign and domestic shareholders and the Company to take all necessary measures under Vietnamese and international law to seek compensation for damages.

NỘI DUNG 8: Thông qua việc tiếp tục thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm trước

SECTION 8: Approval of the Continued Implementation of the Previous Years' Resolutions of the General Meeting of Shareholders

Kính trình ĐHĐCĐ phê chuẩn và ủy quyền toàn bộ cho Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua năm 2025 và các năm trước cho đến khi hoàn thành các nội dung nghị quyết đã đề ra.

We respectfully request the General Meeting of Shareholders to approve and grant full authorization to the Board of Directors to continue implementing the resolutions approved by the General Meeting of Shareholders in 2025 and previous years until all stipulated contents are fully accomplished.

NỘI DUNG 9: Thông qua Chiến lược tháo gỡ rào cản pháp lý và khôi phục hoạt động kinh doanh

SECTION 9: Approval of the Strategy to Remove Legal Barriers and Restore Business Operations

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê chuẩn chiến lược hành động trọng tâm nhằm bảo vệ tài sản và khôi phục hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn:

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and ratification of the core action strategy aimed at safeguarding assets and restoring the Group's core business operations:

9.1. Xác lập điều kiện tiên quyết để khôi phục hoạt động kinh doanh/ Establishing prerequisite conditions for business recovery:

ĐHĐCĐ thống nhất xác định việc khôi phục hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty nằm ngoài tầm kiểm soát chủ quan của bộ máy điều hành và phụ thuộc hoàn toàn vào kết quả thực thi pháp luật của các cơ quan Nhà nước:

The General Meeting of Shareholders unanimously determines that the restoration of normal business operations is beyond the subjective control of the management apparatus and depends entirely on the law enforcement outcomes of State authorities:

- **Đối với Tòa án:** Phải sớm ban hành văn bản trả lời dứt điểm, bác bỏ các kiến nghị không có căn cứ pháp luật của Công ty Quốc Linh đối với Quyết định đình chỉ mở thủ tục phá sản. Việc chậm trễ giải quyết đơn thư kéo dài đang tạo ra rào cản vô hình, gây nhiễu loạn thông tin thị trường và trực tiếp ngăn cản các nhà đầu tư ký kết hợp đồng kinh tế lớn với Công ty.
- **Regarding the Courts:** A conclusive official response must be promptly issued, rejecting the legally unfounded petitions filed by Quoc Linh Company against the Decision to suspend bankruptcy proceedings. The prolonged delay in resolving these petitions is creating invisible barriers, disrupting market information and directly preventing investors from signing major economic contracts with the Company.
- **Đối với Cơ quan Thuế:** Yêu cầu thực hiện nghiêm túc và triệt để bản án đã có hiệu lực pháp luật; khẩn trương thu hồi thông báo phong tỏa hóa đơn và gỡ bỏ hoàn toàn các biện pháp ngăn chặn dịch chuyển tài sản. Đây là nguyên nhân chính khiến các Ngân hàng ngừng cấp vốn và nhiều nhà đầu tư lớn ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng do lo ngại rủi ro pháp lý tài sản.
- **Regarding the Tax Authorities:** Rigorous and comprehensive enforcement of the legally effective court judgment is required; prompt revocation of the invoice-freezing notices and full removal of all asset transfer restraint measures must be implemented. These are the primary reasons why banks have ceased lending and many major investors have halted negotiations for purchasing, leasing land and factory premises due to legal asset risk concerns.
- **Đối với UBCKNN:** Cần có cơ chế hỗ trợ đặc thù và hướng dẫn cụ thể để đơn vị kiểm toán sớm hoàn tất, phát hành báo cáo tài chính. Đây là điều kiện bắt buộc để khôi phục niềm tin nhà đầu tư, ổn định trạng thái giao dịch và bảo vệ vị thế của cổ

phiếu ITA trên thị trường chứng khoán, đảm bảo quyền lợi cốt lõi cho hàng chục nghìn cổ đông.

- **Regarding the State Securities Commission (SSC):** *Specific support mechanisms and detailed guidance are needed to enable the auditing firm to finalize and issue financial reports promptly. This is a mandatory condition to restore investor confidence, stabilize trading status and protect the position of ITA shares on the stock market, safeguarding the core interests of tens of thousands of shareholders.*

**9.2. Ghi nhận thiệt hại nghiêm trọng do các biện pháp ngăn chặn hành chính/
Acknowledging serious damages caused by administrative restraint measures:**

DHĐCĐ xác nhận các tổn thất khổng lồ về cơ hội kinh doanh khi hệ thống kho bãi, quỹ đất sẵn sàng khai thác bị đình trệ; dòng tiền bị đứt gãy và uy tín thương hiệu bị xâm phạm nghiêm trọng do tài sản của Công ty bị ngăn chặn dịch chuyển quyền sở hữu trái quy định pháp luật.

The General Meeting of Shareholders acknowledges the massive business opportunity losses arising from the stagnation of the Company's warehouse systems and developable land bank; the disruption of cash flows and serious impairment of brand reputation due to the unlawful restraint of asset ownership transfers.

**9.3. Miễn trừ trách nhiệm đối với kết quả kinh doanh trong giai đoạn bị ngăn chặn/
Exemption from liability for business results during the restraint period:**

DHĐCĐ xác nhận và thống nhất rằng bộ máy điều hành không chịu trách nhiệm đối với các chỉ tiêu doanh thu và kết quả tài chính chừng nào các rào cản pháp lý khách quan và các biện pháp ngăn chặn tài sản từ phía cơ quan Nhà nước chưa được dỡ bỏ dứt điểm.

The General Meeting of Shareholders confirms and unanimously agrees that the management apparatus shall not be held accountable for revenue targets and financial results for as long as the objective legal barriers and State authority-imposed asset restraint measures have not been definitively lifted.

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và thông qua độc lập theo hình thức biểu quyết đối với từng nội dung cụ thể nêu trên.

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration, discussion, and independent approval through voting for each specific matter stated above.

Trân trọng kính trình./.

Respectfully submitted./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRWOMAN**



**ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN
(a.k.a) MAYA DANGELAS Ed.D**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness**

**ĐƠN TỪ NHIỆM
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT
RESIGNATION LETTER
*HEAD OF THE SUPERVISORY BOARD***

**Kính gửi/To: - Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo
The General Meeting of Shareholders of Tan Tao Investment and Industry Corporation
- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo
*The Board of Directors of Tan Tao Investment and Industry Corporation***

Tôi tên là: Nguyễn Thị Ngọc Mai

My full name is Nguyen Thi Ngoc Mai

Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo: Trưởng Ban Kiểm soát.
Current position at Tan Tao Investment and Industry Corporation: Head of the Supervisory Board.

Tôi xin trình bày với Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo nội dung sau:

I would like to submit the following proposal to the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors:

Hiện tại tôi đang là thành viên đồng thời là Trưởng ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo. Trong thời gian tới do kế hoạch công tác của tôi có sự thay đổi. Vì vậy, tôi không thể đảm nhận công việc trên. Do đó, để đảm bảo hoạt động ổn định của Công ty trong thời gian tới, kính đề nghị Công ty xem xét chấp nhận đề nghị cho tôi **từ nhiệm chức vụ Trưởng Ban kiểm soát kể từ ngày 05/06/2026.**

I am currently a member and the Head of the Supervisory Board of Tan Tao Investment and Industry Corporation. Due to upcoming changes in my professional plans, I will no longer be

*able to undertake the responsibilities associated with this position. Therefore, to ensure the stable operation of the Corporation in the coming period, I respectfully request the Corporation to consider and approve my resignation from the position of **Head of the Supervisory Board**, effective from **June 5th, 2026**.*

Tôi xin chân thành cảm ơn!

I would like to express my sincere gratitude!

TP.HCM, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Ho Chi Minh City, May 12th, 2026

Người viết đơn

The Applicant



Nguyễn Thị Ngọc Mai

Nguyen Thi Ngoc Mai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---



SƠ YẾU LÝ LỊCH

(Dành cho người ứng cử/đề cử thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo nhiệm kỳ 2025 - 2030)

- Họ tên: PHẠM THỊ THÙY TRANG
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 28/10/1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- CCCD số: 083183013825 ngày cấp: 10/08/2022 nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Địa chỉ thường trú: 262/20 Lạc Long Quân, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc: 0963 282 497
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Quá trình đào tạo, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ, ngoại ngữ

Tên văn bằng	Chuyên ngành	Từ năm đến năm	Hình thức đào tạo	Văn bằng, chứng chỉ
Trường Đại học Công Thương TP.HCM	Công nghệ chế biến thủy sản	2002 - 2025	Chính quy	Cử nhân
Trường Đại học Quốc Tế Hồng Bàng	Kế toán – Kiểm toán	2007 - 2009	Chính quy	THCN
Trường Đại học Công Nghiệp TP.HCM	Kế toán – Kiểm toán	2010 - 2012	Chính quy	Cử nhân
Trường Đại học Trà Vinh	Kế toán	2016 - 2018	Học từ xa	Cử nhân

11. Quá trình công tác

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, Đơn vị công tác
Từ 11/2008– 12/2013	Kế toán viên Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng Và Nhà Xưởng Tân Tạo
Từ 01/2014 – 10/2015	Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng Và Nhà Xưởng Tân Tạo

Từ 11/2015 – 07/2017	Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Đầu Tư Tin Học Và Tư Vấn Xây Dựng Phương Nam
Từ tháng 08/2017 – 10/2021	Kế toán trưởng Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng Và Nhà Xưởng Tân Tạo
Từ 11/2021 đến nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu Tư Tin Học Và Tư Vấn Xây Dựng Phương Nam

12. Kỷ luật, hành vi vi phạm pháp luật: Không
13. Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo: Không.
14. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu Tư Tin Học Và Tư Vấn Xây Dựng Phương Nam
15. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo: Không
16. Số cổ phần được ủy quyền đại diện: 0 cổ phần
17. Số cổ phần cá nhân sở hữu: 1.147 cổ phần
18. Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo: không có
19. Các khoản nợ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo: Không
20. Lợi ích liên quan đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo: Không
21. Họ và tên của cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử ứng viên (nếu có):

Tôi cam đoan thông tin trên là đúng sự thật và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về những thông tin đã khai.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 05 năm 2026
Người khai



Phạm Thị Thùy Trang



SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Curriculum Vitae

(For candidates for the Board of Directors and the Supervisory Board
 Tan Tao Investment and Industry Corporation, term 2025-2030)

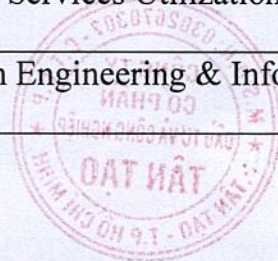
1. Full name: PHAM THI THUY TRANG
2. Gender: Female
3. Date of birth: 28/10/1983
4. Nationality: Vietnam
5. ID no.: 083183013825 Issue date: 10/08/2022
 Place of issue: Police Department for Administrative Management of Social Order
6. Permanent address: 262/20 Lac Long Quan, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City
7. Contact phone number: 0963 282 497
8. Level of education: 12/12
9. Qualification: University
10. Education and professional/language training history

Name of degree	Majors	From...to	Mode of study	Degree/Certificate
HCM C University of Industry and Trade	Seafood Processing Technology	2002 - 2025	Full-time	Bachelor
Hong Bang Int'l University	Accounting and Auditing	2007 - 2009	Full-time	THCN
HCM C University of Industry	Accounting and Auditing	2010 - 2012	Full-time	Bachelor
Tra Vinh University	Accounting	2016 - 2018	Distance learning	Bachelor

11. Work experience

From month, year to month, year	Job Title, Position, and Work Unit
From 11/2008-12/2013	Accountant at Tan Tao Services Utilization – Office and Warehousing Trade Co., Ltd
From 01/2014 – 10/2015	General Accountant at Tan Tao Services Utilization – Office and Warehousing Trade Co., Ltd
From 11/2014 – 07/2017	Chief Accountant – Southern Engineering & Informatics – Investment Corporation

From 08/2017 – 10/2021	Chief Accountant at Tan Tao Services Utilization – Office and Warehousing Trade Co., Ltd
From 11/2021 up to now	Chief Accountant at Southern Engineering & Informatics – Investment Corporation



12. Disciplinary actions and legal violations: No
13. Current positions at Tan Tao Investment and Industry Corporation: No
14. Current positions held at other organizations: Chief Accountant at Southern Engineering & Informatics – Investment Corporation
15. Conflicts of interest with Tan Tao Investment and Industry Corporation: No
16. Number of shares represented by proxy: 0 share
17. Personal shareholding: 1.147 shares
18. Tan Tao Investment and Industry Corporation shares held by related persons: No
19. Liabilities owed to Tan Tao Investment and Industry Corporation: No
20. Related interests in Tan Tao Investment and Industry Corporation: No
21. Full name of the nominating shareholder or group of shareholders (if have):

I hereby declare that the information provided above is true and accurate, and I assume full legal responsibility for this declaration.

HCMC, May 10th 2026

Declarant

Phạm Thị Thùy Trang

NGUYỄN TẮC & THỂ LỆ BIỂU QUYẾT
NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2026

VOTING PRINCIPLES & REGULATIONS

RESOLUTION OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF
SHAREHOLDERS 2026

Căn Cứ/ Based on:

- ❖ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa XIV nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

Enterprise Law No. 59/2020/QH14 approved by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17th, 2020;

- ❖ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội khóa XIV nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Law on Securities No. 54/2019/QH14 approved by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26th, 2019;

- ❖ Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo;

The Charter on organization and operation of Tan Tao Investment & Industry Corporation;

Việc biểu quyết, kiểm phiếu thông qua các báo cáo, Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 theo nguyên tắc, thể lệ sau đây:

The voting and vote counting for the reports and resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders in 2026 will be conducted according to the following principles and regulations:

1. Biểu quyết thông qua các báo cáo, Nghị quyết của Đại hội cổ đông được tiến hành công khai, trực tiếp theo sự điều hành của Đoàn chủ tịch Đại hội và chỉ sử dụng các Phiếu biểu quyết do Ban tổ chức Đại hội phát hành.

Voting on reports and resolutions of the General Meeting of Shareholders will be conducted publicly and directly under the management of the Presidium of the meeting, using only the voting ballots issued by the organizing committee of the meeting.

2. Phiếu biểu quyết thông qua các báo cáo, Nghị quyết của Đại hội cổ đông từ tài khoản online đã được xác nhận từ phần mềm của cổ đông họp online. Đối với các cổ đông tham dự trực tiếp, Phiếu biểu quyết là phiếu in sẵn theo mẫu của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (phiếu đã gửi cho các cổ đông khi tham dự Đại hội).

Voting ballots for approving the reports and resolutions of the General Meeting of Shareholders from online accounts will be confirmed through the software used for online shareholder meetings. For shareholders who attend in person, the voting ballot will be a pre-printed form provided by Tan Tao Investment and



Industry Corporation (the ballot that has been sent to shareholders attending the meeting).

3. Kết quả biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến là tổng số cổ phần sở hữu từ tổng cộng các phiếu biểu quyết tương ứng.

The voting result including agree, disagree, abstain votes is the total number of the shares from the total number of the corresponding voting ballots.

4. Nguyên tắc, thể lệ biểu quyết, kiểm phiếu này có hiệu lực ngay sau khi được thông qua Đại hội.

In principle, the procedure of voting and vote counting shall take effect after obtaining approval of the General Meeting of Shareholders

Đối với Quý cổ đông biểu quyết online được cập nhật trực tiếp lên phần mềm. Các nội dung xin biểu quyết được đọc và chiếu trên màn hình, mỗi nội dung xin biểu quyết Quý cổ đông sẽ chọn 1 trong 3 lựa chọn bằng cách click lên nút chọn tương ứng:

For shareholders voting online, the updates will be reflected in real-time on the software. The matters requiring a vote will be read aloud and displayed on the screen. For each voting item, shareholders will select one of three options by clicking the corresponding button:

Đồng ý,

Agree,

Không đồng ý,

Disagree,

Ý kiến khác.

Other opinion.

Đối với Quý cổ đông biểu quyết trực tiếp sẽ biểu quyết lần lượt từng lựa chọn bằng cách giơ phiếu biểu quyết có in mã QR của mình ứng với 3 lựa chọn:

For shareholders voting in person, each option will be voted on sequentially by raising their voting ballots, which will have their QR code printed on them corresponding to the three options:

Đồng ý,

Agree,

Không đồng ý,

Disagree,

Ý kiến khác.

Other opinion.

Nhân viên kiểm phiếu sẽ hỗ trợ cổ đông nhập phiếu bằng cách quét mã QR vào chương trình.

The vote counters will assist shareholders in submitting their ballots by scanning the QR codes into the program.

Chương trình kiểm phiếu sẽ tự động tính kết quả Biểu quyết của các nghị quyết ngay sau khi kết thúc phần biểu quyết

The voting program will automatically calculate the results of the resolutions immediately after the voting period ends.

Xin trân trọng cảm ơn!

Sincerely thank you!





TẬP ĐOÀN TÂN TẠO - ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG 2026

KẾT QUẢ XÁC NHẬN TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG



Tổng số cổ đông ITA	35,445	Tổng số cổ phiếu biểu quyết Cổ phiếu quỹ	938,321,575 142,032	
Số cổ đông tham dự đại hội	312 (Trực tiếp: 305 - Trực tuyến: 7)	Số cổ phần tham dự	621,002,239	Tỉ lệ % 66.18%
Số cổ đông ủy quyền	6	Số cổ phần ủy quyền	132,985	0.01%
Tổng số cổ đông có mặt	306	Số cổ phần có mặt	620,869,254	66.17%

Nhóm cổ đông	Số lượng	Cổ phần sở hữu	Số tham gia	Cổ phần tham gia	Tỷ lệ % tham gia đại hội
1. Cá nhân trong nước	34,927	414,849,819	295	102,472,918	10.92%
2. Cá nhân nước ngoài	419	2,454,050	0	0	0.00%
3. Tổ chức trong nước	66	519,759,530	17	518,529,321	55.26%
4. Tổ chức nước ngoài	33	1,258,176	0	0	0.00%

Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông

Nguyễn Trung Dũng

Nguyễn Trung Dũng

Người lập phiếu

Đoàn Ngọc Nhật Minh

Đoàn Ngọc Nhật Minh



TAN TAO GROUP - ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2026
REPORT ON SHAREHOLDER STATUS VERIFICATION RESULTS

Total number of ITA shareholders:	35,445	Total number of voting shares:	938,321,575	
		Treasury shares:	142,032	Percentage
				%
<i>Total number of shareholders attending the Meeting</i>	312 <i>(Direct: 305 - Online: 7)</i>	<i>Total shares held by attending shareholders</i>	621,002,239	66.18%
<i>Number of authorized shareholders</i>	6	Number of authorized shares	132,985	0.01%
<i>Total number of shareholders present</i>	306	Number of shares present	620,869,254	66.17%

Shareholder Group	Quantity	Shares Owned	Attending SH	Shares Attending	Attendance %
1. Domestic individuals	34,927	414,849,819	295	102,472,918	10.92%
2. Foreign individuals	419	2,454,050	0	0	0.00%
3. Domestic organizations	66	519,759,530	17	518,529,321	55.26%
4. Foreign organizations	33	1,258,176	0	0	0.00%


Head of the Shareholder Status Verification Committee
(signed)

Nguyen Trong Dung

Prepared By
(signed)

Doan Ngoc Nhat Minh





TẬP ĐOÀN TÂN TẠO - ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC NGHỊ QUYẾT

Số cổ đông tham dự đại hội: 312

Số cổ phần tham dự đại hội: 621,002,239

Tỷ lệ cổ phần tham dự đại hội: 66.18%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
1	Nghị quyết 1: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 CỦA CÔNG TY CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN VÌ LÝ DO BẤT KHA KHÁNG	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
2	Nghị quyết 2 - Điều 2.1: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
3	Nghị quyết 2 - Điều 2.2: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾ HOẠCH XÂY DỰNG CƠ BẢN	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
4	<p>Nghị quyết 3 - Điều 3.1: CHO PHÉP CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO VÀ CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN GÓP VỐN VÀO CÔNG TY CP MAYA GREENSPARK INNOVATIONS TÂY NINH. ĐƠN VỊ NÀY TẬP TRUNG VÀO LĨNH VỰC TƯ VẤN QUẢN LÝ, THỰC HIỆN TÌM KIẾM VÀ ĐẦU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN CÓ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN, ĐỒNG THỜI TRỰC TIẾP TRIỂN KHAI PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN THUỘC LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP, CÂY DƯỢC LIỆU VÀ TRỒNG CÂY LÂU NĂM KHÁC,...</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
5	Nghị quyết 3 - Điều 3.2: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CHO PHÉP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TOÀN QUYỀN QUYẾT ĐỊNH VIỆC LỰA CHỌN VÀ THỰC HIỆN CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ, KINH DOANH, LIÊN DOANH, LIÊN KẾT CŨNG NHƯ CÁC HÌNH THỨC KHÁC THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT. MỤC TIÊU NHẪM TỐI ƯU HÓA HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẠO MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN "THÀNH PHỐ TRI THỨC VĂN HÓA ECITY TÂN ĐỨC".	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
6	<p>Nghị quyết 3 - Điều 3.3: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐƯỢC THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH DỰ ÁN ĐẦU TƯ, THAY ĐỔI, GIA HẠN CÁC QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ; QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ; QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI VỚI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ; GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ/GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ/GIẤY PHÉP ĐẦU TƯ/GIẤY PHÉP KINH DOANH CỦA CÁC DỰ ÁN DO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO LÀM CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁC DỰ ÁN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO LIÊN KẾT THỰC HIỆN, ĐỂ ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CÁC CỔ ĐÔNG.</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
7	Nghị quyết 4 - Điều 4.1: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐƯỢC QUYẾT ĐỊNH GIỮ LẠI MỘT PHẦN HOẶC HOÀN TOÀN LỢI NHUẬN CỦA NĂM 2025 ĐỂ BỔ SUNG NGUỒN VỐN LƯU ĐỘNG VÀ/ HOẶC NÂNG VỐN ĐIỀU LỆ THAY VÌ CHI TRẢ CỔ TỨC.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
8	Nghị quyết 4 - Điều 4.2: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CHỦ ĐỘNG TÌM KIẾM CÁC TỔ CHỨC TÀI CHÍNH TRONG NƯỚC HOẶC QUỐC TẾ ĐỂ THỰC HIỆN VAY VỐN HOẶC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NHẪM TÁI CẤU TRÚC NỢ VÀ BỔ SUNG VỐN KINH DOANH CHO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
9	Nghị quyết 4 - Điều 4.3: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CHỦ ĐỘNG TÌM KIẾM CÁC ĐỐI TÁC TRONG NƯỚC VÀ NƯỚC NGOÀI ĐỂ THỰC HIỆN VIỆC HỢP TÁC TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY TRONG THỜI GIAN TỐI TRÊN CƠ SỞ ĐẢM BẢO LỢI ÍCH CAO NHẤT CỦA CÔNG TY.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

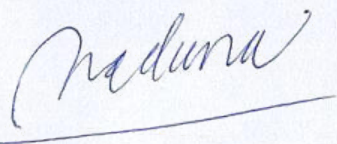
STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
10	<p>Nghị quyết 5: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TIẾP TỤC THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG KIỂM TOÁN ĐÃ KÝ ĐỂ SỚM HOÀN TẤT VÀ PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN CÁC NĂM 2023, 2024, 2025. - LỰA CHỌN CÔNG TY KIỂM TOÁN TRONG NƯỚC VÀ/ HOẶC CÓ UY TÍN THUỘC DANH SÁCH ĐƯỢC ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CHẤP THUẬN ĐỂ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỪ NĂM 2026. ƯU TIÊN ĐƠN VỊ ĐANG KIỂM TOÁN GIAI ĐOẠN 2023-2025 ĐỂ ĐẢM BẢO TÍNH KẾ THỪA VÀ TIẾN ĐỘ. - TRONG TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG VẪN CHƯA PHÁT HÀNH ĐƯỢC BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÚNG HẠN THÌ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY CHƯA ĐƯỢC KIỂM TOÁN. 	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
11	Nghị quyết 6 - Điều 6.1: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN MIỄN NHIỆM BÀ NGUYỄN THỊ NGỌC MAI LÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT ĐÃ LÀM ĐƠN XIN TỪ NHIỆM TỪ NGÀY 12/05/2026	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
12	Nghị quyết 6 - Điều 6.2: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN BẦU BỔ SUNG BÀ PHẠM THỊ THÙY TRANG LÀM THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ MỚI 2026-2030	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
13	Nghị quyết 6 - Điều 6.3: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT VIỆC BẦU TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT MỚI SẼ DO BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ MỚI TỰ QUYẾT ĐỊNH	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

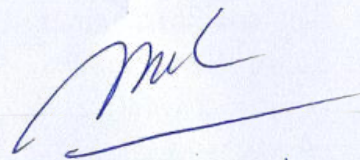
STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
14	Nghị quyết 7: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN TOÀN BỘ CHO TIẾN SĨ MAYA DANGELAS - CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THAY MẶT CÁC CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI, TRONG NƯỚC VÀ CÔNG TY THỰC HIỆN MỌI BIỆN PHÁP CẦN THIẾT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM VÀ QUỐC TẾ ĐỂ YÊU CẦU BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
15	Nghị quyết 8: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN VÀ ỦY QUYỀN TOÀN BỘ CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TIẾP TỤC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐÃ THÔNG QUA NĂM 2025 VÀ CÁC NĂM TRƯỚC CHO ĐẾN KHI HOÀN THÀNH CÁC NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT ĐÃ ĐỀ RA.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

STT	NGHỊ QUYẾT	HỢP LỆ		KHÔNG HỢP LỆ		ĐỒNG Ý		KHÔNG ĐỒNG Ý		Ý KIẾN KHÁC	
		SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
16	<p>Nghị quyết 9: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THỐNG NHẤT PHÊ CHUẨN CHIẾN LƯỢC THÁO GỠ RÀO CẢN PHÁP LÝ VÀ KHÔI PHỤC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỤ THỂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - XÁC LẬP ĐIỀU KIỆN TIỀN QUYẾT ĐỂ KHÔI PHỤC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH. - GHI NHẬN THIẾT HẠI NGHIÊM TRỌNG DO CÁC BIỆN PHÁP NGĂN CHẶN HÀNH CHÍNH. - MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI KẾT QUẢ KINH DOANH TRONG GIAI ĐOẠN BỊ NGĂN CHẶN. 	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông


 Nguyễn Trọng Dũng

Người lập phiếu


 Đoàn Ngọc Nhật Minh

**TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION
2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
VOTING RESULTS OF RESOLUTIONS**

Number of shareholders attending the meeting: 312

Number of shares attending the meeting: 621,002,239

Percentage of shares attending the meeting: 66.18%

No.	RESOLUTION	VALID		INVALID		AGREE		DISAGREE		OTHER OPINIONS	
		Number of shares	%	Number of shares	%	Number of shares	%	Number of shares	%	Number of shares	%
1	Resolution 1: THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS UNANIMOUSLY APPROVES THE COMPANY'S BUSINESS PERFORMANCE REPORT FOR THE YEAR 2025 WHICH HAS NOT BEEN AUDITED DUE TO FORCE MAJEURE	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
2	Resolution 2 - Article 2.1: Business Plan for 2026	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
3	Resolution 2 - Article 2.2: The General Meeting of Shareholders unanimously approves and authorizes the Board of Directors on the Capital	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

Construction Plan

4	<p>Resolution 3 - Article 3.1: Authorize Tan Tao Investment and Industry Corporation and its affiliated companies to contribute capital to Maya GreenSpark Innovations Corporation Tay Ninh. This entity focuses on management consulting, identifying and investing in high-potential development projects, and directly implementing projects in the fields of agriculture, medicinal plants, and other perennial crops,...</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
5	<p>Resolution 3 - Article 3.2: The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to have full discretion in selecting and implementing forms of investment, business operations, joint ventures, partnerships, and other forms as permitted by law. The objective is to optimize business efficiency and advance the development vision of the "Ecity Tan Duc Cultural Knowledge City"</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
6	<p>Resolution 3 - Article 3.3: The Board of Directors is authorized to adjust investment project plans, amend and extend Investment Policy Approval Decisions; Investor Approval Decisions; Combined Investment Policy and Investor Approval Decisions; Investment Registration Certificates / Investment Certificates /</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

Investment Licenses / Business Licenses for projects in which Tan Tao Investment and Industry Corporation acts as the investor or as a partner, in order to safeguard shareholders' interests

7	Resolution 4 - Article 4.1: The General Meeting of Shareholders unanimously approves and authorizes the Board of Directors to decide to retain part or all of the 2025 profits to supplement working capital and/or increase charter capital in lieu of dividend payment.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
8	Resolution 4 - Article 4.2: The General Meeting of Shareholders unanimously approves and authorizes the Board of Directors to proactively seek domestic or international financial institutions to obtain loans or issue bonds for the purpose of debt restructuring and supplementing working capital for the Company's operations.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
9	Resolution 4 - Article 4.3: The General Meeting of Shareholders unanimously approves and authorizes the Board of Directors to proactively seek domestic and foreign partners for collaborative project implementation, on the basis of maximizing the Company's best interests.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

Resolution 5:

THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS UNANIMOUSLY APPROVES AND AUTHORIZES THE BOARD OF DIRECTORS TO:

- Continue executing the signed audit contracts to finalize and issue audited financial statements (FS) for the years 2023, 2024, and 2025 at the earliest possible time

10	<p>Select a reputable domestic and/or international audit firm from the list published by the State Securities Commission as qualified to audit listed companies, to conduct the audit of the Company's financial statements from 2026 onwards. Priority shall be given to the firm currently conducting audits for 2023-2025 to ensure data continuity and expedite report issuance.</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
----	---	-------------	---------	---	-------	-------------	---------	---	-------	---	-------

- In the event of force majeure where audited financial statements from 2023 to 2026 still cannot be issued, the General Meeting of Shareholders approves the Company's unaudited financial statements.

11	<p>Resolution 6- Article 6.1: The General Meeting of Shareholders unanimously approves To dismiss Ms.</p>	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
----	---	-------------	---------	---	-------	-------------	---------	---	-------	---	-------

	Nguyen Thi Ngoc Mai from the positions of Member and Head of the Supervisory Board, following her resignation letter dated May 12 th , 2026.										
12	Resolution 6- Article 6.2 The General Meeting of Shareholders unanimously ratifies the additional election of Ms. Pham Thi Thuy Trang as a member of the Supervisory Board for the new term 2026-2030.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
13	Resolution 6- Article 6.3: The General Meeting of Shareholders unanimously agrees that the election of the new Head of the Supervisory Board shall be determined internally by the newly elected Supervisory Board.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
14	Resolution 7: THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS UNANIMOUSLY APPROVES AND GRANTS FULL AUTHORIZATION TO DR. MAYA DANGELAS - CHAIRWOMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS - TO ACT ON BEHALF OF FOREIGN AND DOMESTIC SHAREHOLDERS AND THE COMPANY TO TAKE ALL NECESSARY MEASURES UNDER VIETNAMESE AND INTERNATIONAL LAW TO SEEK COMPENSATION FOR DAMAGES.	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
15	Resolution 8: THE GENERAL MEETING OF	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%

SHAREHOLDERS UNANIMOUSLY APPROVES AND GRANTS FULL AUTHORIZATION TO THE BOARD OF DIRECTORS TO CONTINUE IMPLEMENTING THE RESOLUTIONS APPROVED BY THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS IN 2025 AND PREVIOUS YEARS UNTIL ALL STIPULATED CONTENTS ARE FULLY ACCOMPLISHED.

Resolution 9:

THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS UNANIMOUSLY APPROVES THE SPECIFIC STRATEGY FOR REMOVING LEGAL BARRIERS AND RESTORING BUSINESS OPERATIONS:

16	<ul style="list-style-type: none"> - Establishing prerequisite conditions for business recovery - Acknowledging serious damages caused by administrative restraint measures: - Exemption from liability for business results during the restraint period. 	621,002,239	100.00%	0	0.00%	621,002,239	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
----	--	-------------	---------	---	-------	-------------	---------	---	-------	---	-------

**Head of the Shareholder Status
Verification Committee**
(signed)

Nguyen Trong Dung

Prepared By
(signed)

Doan Ngoc Nhat Minh