



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P. Tân Bình, TP.HCM
Số: 01/4/2026/BCTN-DTA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

Tp. HCM, ngày 18 tháng 4 năm 2026

PHỤ LỤC SỐ 04
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2025
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020
của Bộ Tài Chính)*

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát.

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**
- Tên giao dịch: **DTA**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/4/2025.
- Vốn điều lệ: 180.598.320.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo báo cáo tài chính ngày 31/12/2025: 204.511.661.680 đồng.
- Địa chỉ trụ sở: 2/6-2/8 Núi Thành, P.Tân Bình, TP.HCM.
- Số điện thoại: 39 974 668
- Số fax: 39 974 679
- Website: <http://www.detamland.com>
- Mã cổ phiếu: DTA

❖ Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đệ Tam (“DTA”) được thành lập ngày 10 tháng 10 năm 2003 theo giấy CNĐKKD số 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với số vốn ban đầu là 2,5 tỷ đồng. Ngay từ những ngày đầu thành lập, Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và tiến hành đầu tư nhiều dự án với tư cách là chủ đầu tư và tham gia góp vốn trên địa bàn TP.HCM và các tỉnh lân cận. Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo. Một số sự kiện nổi bật của Công ty:

- Tháng 05/2007: Thành lập chi nhánh DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 07/2008: Chính thức làm Lễ động thổ Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;
- Tháng 05/2009: Thành lập Phòng Giao dịch Bất động sản DETACO – tại Khu đô thị DETACO Phước An, Đồng Nai;

- Tháng 06/2009: Thành lập Sàn giao dịch Bất động sản DETACO tại 2/6 -2/8 Núi Thành, P.Tân Bình, TP.HCM;
- Tháng 01/2010: Chính thức được UBCKNN công nhận trở thành Công ty đại chúng;
- Tháng 03/2010: Thành lập Bộ phận đầu tư dự án DETACO Phú Quốc, Kiên Giang.
- Tháng 06/2010: Thành lập Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc – Kiên Giang.
- Tháng 7/2010 : Chính thức niêm yết cổ phiếu DTA trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- Tháng 10/2010: Thành lập Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DTA, cổ đông chính với tỷ lệ 49%.
- Tháng 11/2016: Phát hành 5.000.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 7/2018 : Hoàn tất phát hành 2.200.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 9/2018 : Tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên 172 tỷ đồng.
- Tháng 11/2018 : Thành lập Chi nhánh công ty cổ phần Đề Tam tại Khu công nghiệp Đô Thị & DV VSIP Bắc Ninh - Tỉnh Bắc Ninh.
- Tháng 01/2020 Hoàn tất việc phát hành tăng 859.832 cổ phiếu để chia cổ tức và tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Tháng 7/2020: Được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9, với vốn điều lệ là 180.598.320.000 đồng.
- Tháng 4/2025 Thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10 (cập nhật CCCD của người đại diện theo pháp luật).
- Tháng 3/2026 Hoàn tất việc phát hành tăng 1.444.667 cổ phiếu để trả cổ tức.

So với thời kỳ đầu Công ty mới thành lập, hiện nay tốc độ phát triển đầu tư các dự án của Công ty đã tăng đáng kể. Hiện nay Công ty đang triển khai 03 Dự án chính tại các địa phương gồm: Khu dân cư tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai với quy mô 47,3 ha; Khu Biệt thự DETACO Phú Quốc với quy mô 8,9 ha tại Phú Quốc; Khu nhà ở DTA Garden House tại Bắc Ninh quy mô 2,06 ha...

Về đầu tư và kinh doanh bất động sản: Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản theo phân khúc trung bình và thu nhập thấp. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng, không gian sống trong lành, và phù hợp với thu nhập của đại đa số người lao động.

Trong quá trình hoạt động của mình, DTA luôn nâng cao tính chuyên nghiệp, thân thiện trong cung cách phục vụ, nghiêm khắc trong công tác quản lý, đi sâu đi sát thị trường để đáp ứng ngày càng tốt hơn nữa nhu cầu của khách hàng. Trước khi phát triển bất cứ dự án nào, DTA luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, nghiên cứu, tìm kiếm để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

- **Ngành nghề kinh doanh:** Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) kinh doanh vật liệu xây dựng. Trong đó,

Công ty định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho Công ty.

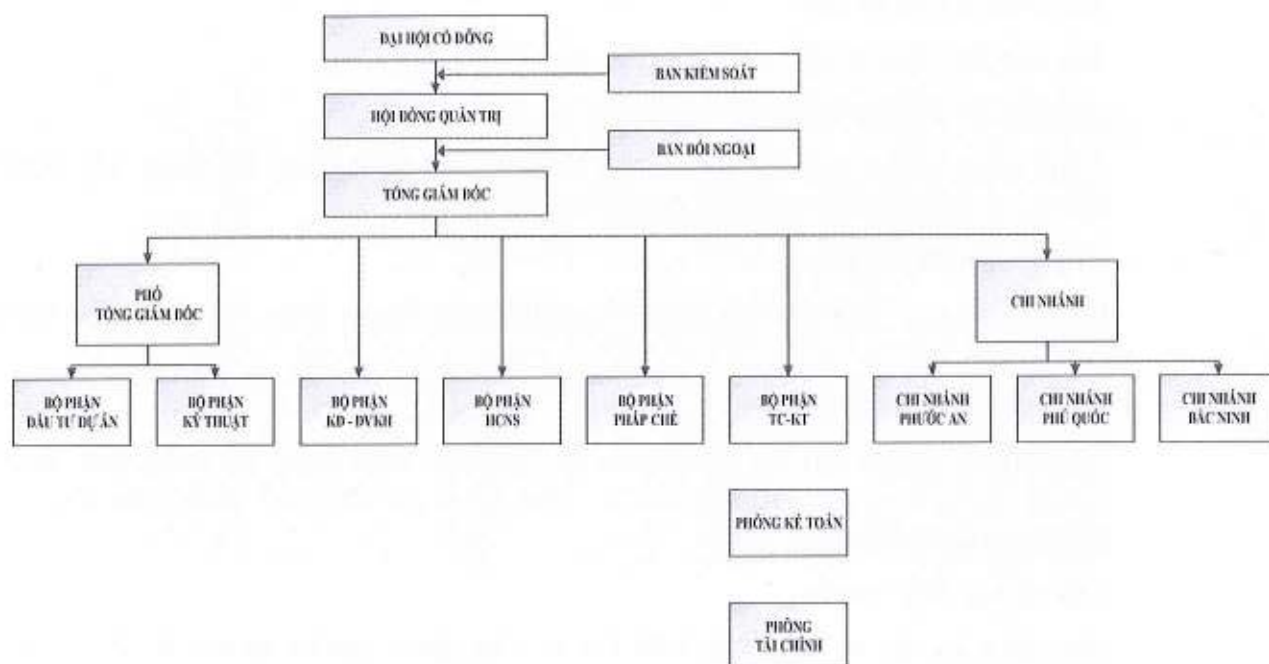
- **Địa bàn hoạt động kinh doanh chính:** Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Đồng Nai, Phú Quốc – Kiên Giang, tỉnh Bắc Ninh. Cụ thể, Công ty đã và đang triển khai Dự án dân cư tại xã Phước An, Đồng Nai; Căn hộ chung cư nhà ở xã hội DETACO tại xã Phước An; Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh; Khu biệt thự DETACO Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

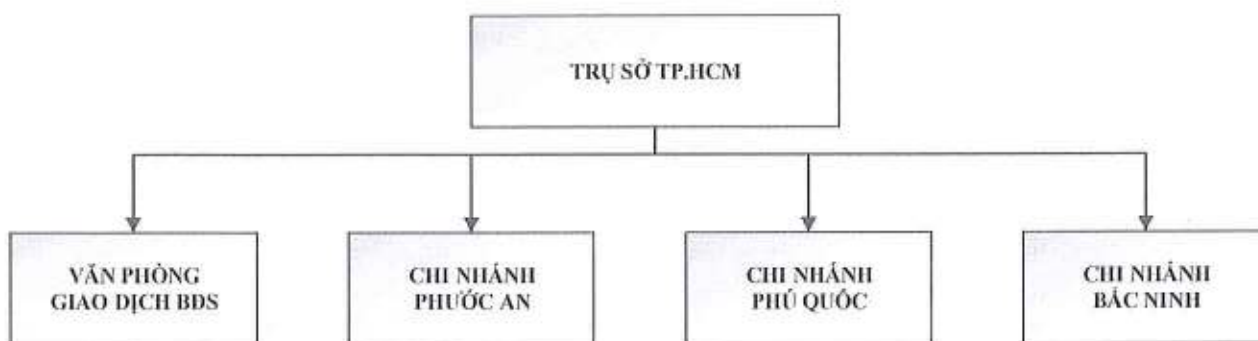
3.1. Mô hình quản trị.

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị đương nhiệm gồm 5 thành viên. Trong đó có 02 thành viên điều hành, 02 thành viên không điều hành và 01 thành viên HĐQT độc lập.
- Ban kiểm soát: Ban kiểm soát đương nhiệm gồm Trưởng ban và 02 thành viên.
- Ban điều hành: Đứng đầu bộ máy điều hành là Tổng Giám đốc.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.



3.3. Cơ cấu tổ chức kinh doanh của Công ty.



- **Trụ sở Công ty:**

Địa chỉ trụ sở: 2/6-2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: (84.28) 39 974 668 - Fax: (84.28) 39 974 679

Website: www.detamland.com - Email: info@detamland.com

Trụ sở chính điều hành hoạt động chung của toàn công ty.

- **Chi nhánh Phước An:**

Địa chỉ: Ấp Vùng Gấm, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (84.61) 3572159 - Fax: (84.61) 3572159

Chức năng nhiệm vụ: Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu dân cư tại xã Phước An, Đồng Nai.

- **Chi nhánh Phú Quốc:**

Địa chỉ: Tầng 7 Tòa Nhà Số 196, Đường Nguyễn Trung Trực, Đặc Khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

Điện thoại: 0948.919.656

Chức năng nhiệm vụ: Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu biệt thự DETACO – Phú Quốc tại Khu phố Suối Lớn, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

- **Chi nhánh Bắc Ninh:**

Địa chỉ: Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14÷LK-B21 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 0919.130.525

Chức năng nhiệm vụ: Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh.

- **Văn phòng giao dịch bất động sản DTA:**

+ Văn phòng giao dịch Bất động sản DTA tại trụ sở DTA TP.HCM

Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, Tp. HCM

+ Văn phòng giao dịch Bất động sản DTA tại xã Phước An, Đồng Nai

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Vũng Gấm, Xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

- + Văn phòng giao dịch Bất động sản DTA tại Vsip Bắc Ninh.

Địa chỉ: Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14÷LK-B21 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

- + Văn phòng giao dịch bất động sản DTA tại Phú Quốc – An Giang.

Địa chỉ: Tầng 7 Tòa Nhà Số 196 Đường Nguyễn Trung Trực, Đặc Khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

3.4. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA.

Tên viết tắt: INVESTCO – DTA

Địa chỉ trụ sở chính: 60/23 Quốc Lộ 13, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng)

Ngành nghề kinh doanh: Bán buôn kim loại. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Xây dựng công trình công ích. Lắp đặt hệ thống điện. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

DTA tham gia góp vốn: 49% vốn điều lệ.

4. Định hướng phát triển.

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Phát triển bền vững là một trong những tiêu chí và sứ mệnh của DTA ngay từ những ngày đầu thành lập dựa trên nền tảng: Hoạt động đầu tư hiệu quả, hoạt động kinh doanh bền vững và đóng góp cho xã hội. Để đạt được mục tiêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đề ra chiến lược về con người, sản phẩm như sau:

Về con người: Phát triển và đào tạo đội ngũ cán bộ nhân viên trong Công ty ngày càng chuyên nghiệp, thúc đẩy xây dựng bộ máy công ty đa năng và linh hoạt.

Về sản phẩm: Là Chủ đầu tư tại các tỉnh như Phước An- Đồng Nai, Từ Sơn- Bắc Ninh, Đặc khu Phú Quốc – An Giang, tập trung đầu tư và phát triển các sản phẩm nhà ở giá rẻ để phù hợp với đại đa số người lao động.

4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

a. Chiến lược phát triển trung hạn.

Từ năm 2025 đến năm 2027: Nhận định các năm tới sẽ là các giai đoạn khó khăn của thị trường, DTA sẽ tập trung hoàn thiện pháp lý dự án, căn cứ các biến động thị trường để linh hoạt trong hoạt động kinh doanh, trên cơ sở hình thành vững chắc các nền tảng hoàn thiện pháp lý các dự án trên.

- Chiến lược phát triển dài hạn.

- Tập trung tìm kiếm và đầu tư vào những vùng, miền chưa phát triển, nhưng có nhiều tiềm năng, có vị trí chiến lược, sẽ được Nhà nước quy hoạch, đầu tư phát triển mạnh về cơ sở hạ tầng, có khả năng tạo đột biến về giá trị để thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài.
- Tìm kiếm, lựa chọn đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực kinh tế, kỹ thuật, kinh nghiệm trong xây dựng và kinh doanh bất động sản để thỏa thuận về việc hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết hoặc các hình thức hợp tác khác mà pháp luật cho phép để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án.
- Hợp tác đối với các khu công nghiệp, doanh nghiệp có các quỹ đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn cả nước để hợp tác triển khai các dự án nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của công ty.

Phát triển bền vững gắn với 3 mũi nhọn: Tăng trưởng kinh tế - Trách nhiệm xã hội – Bảo vệ môi trường.

❖ Tăng trưởng kinh tế:

- Hướng đến tăng trưởng ổn định và bền vững trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, góp phần vào tăng trưởng kinh tế của đất nước.
- Đóng góp cho sự phát triển kinh tế các địa phương mà Công ty đã và đang triển khai hoạt động các dự án.
- Đóng góp các nghĩa vụ tài chính vào ngân sách Nhà nước.
- Tạo ra giá trị cho cổ đông thông qua tăng trưởng giá trị doanh nghiệp và chính sách cổ tức hiệu quả.

❖ Trách nhiệm với sự phát triển của xã hội.

- Tạo công ăn việc làm và môi trường phát triển toàn diện cho người lao động.
- Hướng các hoạt động kinh doanh đến sự phát triển bền vững và lành mạnh cho thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán.
- Đảm bảo quyền lợi cho khách hàng và cư dân đang sinh sống tại các dự án của DTA.
- Đóng góp tích cực cho cộng đồng bằng các hoạt động quyên góp, thiện nguyện...

❖ Trách nhiệm bảo vệ môi trường.

- Định hướng phát triển các sản phẩm và dịch vụ để tạo môi trường sống xanh, lành mạnh cho khách hàng.
- Kiến tạo môi trường làm việc thân thiện cho người lao động.
- Thực hành tiết kiệm các nguồn tài nguyên như điện, nước, xăng dầu.
- Tạo điều kiện cho các ý tưởng, sáng kiến về bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng được thực hiện.

Chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của công ty:

Trong ngắn hạn, Công ty tập trung hoàn thiện pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và bàn giao các dự án trọng điểm, đồng thời tăng cường hoạt động bán hàng và thu hồi dòng tiền.

Công ty chủ động tái cấu trúc danh mục đầu tư, ưu tiên các dự án có tính thanh khoản cao và đáp ứng nhu cầu thực. Trong trung hạn, Công ty định hướng phát triển quỹ đất bền vững, tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại phù hợp với khả năng chi trả của thị trường. Song song đó, Công ty tăng cường năng lực tài chính thông qua đa dạng hóa kênh huy động vốn trên thị trường vốn dưới sự quản lý của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Công ty cũng đẩy mạnh chuyển đổi số, nâng cao hiệu quả quản trị và kiểm soát rủi ro, hướng tới phát triển ổn định và bền vững.

5. Các rủi ro:

- Rủi ro vốn: Việc quản trị nguồn vốn dựa trên mục tiêu bảo đảm cho các hoạt động cốt lõi của công ty, đồng thời tối đa hóa lợi ích của cổ đông. Để quản lý rủi ro doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành rà soát các hoạt động kinh doanh, tài chính và các dự án bất động sản để cơ cấu lại nguồn lực, đảm bảo nguồn tiền và tăng tính thanh khoản. Tuân thủ chiến lược kinh doanh “Phát triển bền vững” để đảm bảo nguồn lực trong giai đoạn thị trường khó khăn.
- Rủi ro hàng hóa và rủi ro thanh toán: Thị trường bất động sản chịu rủi ro lớn về mặt chính sách. Chính sách giá cả linh hoạt theo biến động của thị trường và nền kinh tế để giảm thiểu hàng tồn.
- Rủi ro giá: Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các Công ty niêm yết và chưa niêm yết, chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.
- Rủi ro lãi suất: Là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường chủ yếu liên quan đến tiền, đến các khoản vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Rủi ro tín dụng: Xảy ra khi có khách hàng không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty đã có chính sách phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá nhằm hạn chế ảnh hưởng rủi ro tín dụng.
- Rủi ro thanh toán: Là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn.
- Rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh: Rủi ro về môi trường, thiên tai và dịch bệnh có thể ảnh hưởng đến tiến độ thi công, chi phí xây dựng và khả năng tiêu thụ sản phẩm của Công ty. Các yếu tố như biến đổi khí hậu, ngập lụt, thời tiết cực đoan hoặc dịch bệnh có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng, thiếu hụt lao động và kéo dài thời gian triển khai dự án. Để giảm thiểu tác động, Công ty chủ động xây dựng kế hoạch ứng phó, lựa chọn nhà thầu và vật liệu phù hợp, đồng thời tăng cường quản lý rủi ro và dự phòng chi phí. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng phát triển các dự án theo hướng bền vững, thích ứng với biến đổi môi trường nhằm đảm bảo hoạt động ổn định trong dài hạn.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:**

(ĐVT: VNĐ)

Khoản mục	Thực hiện năm 2025
Tổng doanh thu	
Trong đó: Doanh thu từ KH nền đất DA, căn hộ	107.007.930.810
Doanh thu bán hàng hóa, doanh thu khác	7.520.440.006
Doanh thu từ hoạt động tài chính	305.440.227
Thu nhập khác	5.693.001.787
Lợi nhuận trước thuế	2.086.152.419
Lợi nhuận sau thuế	198.488.483

- Sự thay đổi trong chính sách điều hành, diễn biến cung – cầu bất động sản và chi phí đầu vào (đặc biệt là vật liệu xây dựng, nhân công...) có thể làm biến động biên lợi nhuận. Đồng thời, việc điều chỉnh danh mục sản phẩm và chiến lược phát triển dự án để phù hợp với nhu cầu thị trường có thể ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu ngắn hạn. Để ứng phó, Công ty chủ động rà soát chiến lược, kiểm soát chi phí, đa dạng hóa nguồn cung và tăng cường năng lực dự báo thị trường. Qua đó, Công ty hướng tới duy trì hiệu quả hoạt động và ổn định tài chính trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

- **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

Chỉ tiêu	KH Năm 2025	TH Năm 2025	TH 2025/ KH 2025
Tổng Doanh thu	147.860.000.000	114.528.370.816	77,46%
Doanh thu thuần	147.860.000.000	114.528.370.816	77,46%
Lợi nhuận sau thuế	1.910.000.000	198.488.483	10,39%

Các chỉ tiêu chính như doanh thu, lợi nhuận... thấp hơn so kế hoạch đề ra chủ yếu là do nguyên nhân sau:

Do tính chất đặc thù của ngành nghề kinh doanh bất động sản, DTA bị ảnh hưởng nặng suy thoái chung của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành: Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

- ❖ Bà **Phạm Thị Kim Xuân** – *Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc*

Họ và tên:	PHẠM THỊ KIM XUÂN
Giới tính:	Nữ
Sinh ngày:	21/06/1975
Nơi sinh:	Nam Định
CCCD:	031175015130, cấp ngày 27/8/2022, tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Phòng
Địa chỉ thường trú:	Phường Đức Nhuận, TP.HCM
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ c/môn:	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
Quá trình công tác:	
+ Từ 2005 – 2006: + Từ 2007 – nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam, đồng thời là thành viên HĐQT.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam.

❖ **Kế toán trưởng**

Họ và tên:	HUỲNH THANH HUỆ
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/06/1972
Nơi sinh:	TP.HCM
CCCD:	079072010940, Ngày cấp: 18/09/2022 Nơi cấp:

	Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự Xã hội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Củ Chi, Tp.HCM
Địa chỉ thường trú:	Tổ 3, Ấp Mỹ Khánh B, Xã Thái Mỹ, Huyện Củ Chi, TP.HCM
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế - ngành Kế toán, ĐH Kinh tế TP.HCM
Quá trình công tác	
+ Từ 09/1996 - 03/2002 :	Công ty TNHH SX HTD Bình Tân – Kế toán tổng hợp
+ Từ 03/2002 – 03/2004 :	Công ty TNHH SX TMDV Thiết Mộc – Kế toán trưởng
+ Từ 10/2006 – 06/2014:	Công ty TNHH Hoa Sen Mekong – Kế toán trưởng
+ Từ 12/2015 – 12/2020:	Trường ĐH KTKT Bình Dương – Kế toán trưởng
+ Từ 09/2020 – 10/2023:	Công ty CP Đức Lộc 68 – Kế toán trưởng.
+ Từ 12/2023- 14/8/2025:	Công ty cổ phần Đệ Tam – Kế toán trưởng
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có

Họ và tên:	HOÀNG HỒ HƯƠNG GIANG
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	16/10/1986
Nơi sinh:	Đắk Lắk
CCCD:	066186000087

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	3/6E Ấp Tiên Lân, Bà Điểm, TP Hồ Chí Minh
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Tài chính – kế toán
Quá trình công tác	
Từ tháng 09/2010	Kế toán tổng hợp Công Ty Cổ Phần Viễn Thông Phú Thái
Từ 10/2010 đến 02/2014	CV Hợp nhất Công Ty Cổ Phần Ô Tô Trường Hải
Từ 02/2014 đến 11/2015	Kế toán tổng hợp Công Ty Cổ Phần Vinpearl
Từ 11/2015 đến 03/2017	Phụ trách Tài chính kế toán KV phía nam Công ty TNHH Đầu Tư và Sản Xuất Nông Nghiệp Vineco
Từ 03/2017 đến 12/2021	Phó TGĐ khối Vận Hành Công Ty CP Dịch Vụ và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ
Từ 12/2018 đến 06/2022	Kế toán trưởng Công ty CP Mặt Trời Cửu Long
Từ 12/2019 đến 09/2024	Giám đốc Công Ty TNHH TM và DV HTD Vina
Từ 10/2024 đến 03/2025	Giám đốc tài chính Công Ty Cổ Phần Đầu Tư IMG Huế
Từ 08/2025 đến nay	Kế toán trưởng Công Ty Cổ Phần Đệ Tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong các năm):

- **Đối với vị trí Tổng Giám đốc:** Không có thay đổi.
- **Đối với vị trí kế toán trưởng:**
 - + Ông Huỳnh Thanh Huệ: Từ ngày 01/12/2023 đến ngày 14/8/2025.
 - + Bà Hoàng Hồ Hương Giang: Từ 14/8/2025 đến nay.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên (tính đến 31/12/2025): 38 người.

DTA luôn thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản quy định trong Bộ Luật lao động của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, không sử dụng lao động dưới 18 tuổi.

2.4 Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

- Chính sách hiện hành: Công ty áp dụng đầy đủ các chính sách đối với người lao động theo quy định của Bộ luật Lao động 2019 và các văn bản liên quan, cụ thể:
 - + Chính sách tiền lương, thưởng: Xây dựng hệ thống lương theo vị trí, năng lực và hiệu quả công việc; Thưởng theo kết quả kinh doanh, tiến độ dự án và KPI cá nhân; Chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân/đơn vị đạt thành tích.
 - + Chính sách phúc lợi: Tham gia đầy đủ bảo hiểm theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN); Khám sức khỏe định kỳ; Chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, chế độ thai sản.
 - + Chính sách đào tạo và phát triển: Đào tạo nội bộ và bên ngoài về chuyên môn, pháp lý dự án, tài chính kế toán, vận hành sản phẩm; Nâng cao năng lực quản lý dự án, vận hành và tài chính.
 - + Môi trường làm việc: Xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, minh bạch; Bảo đảm đủ các điều kiện về nơi làm việc cũng như vệ sinh nơi làm việc, đảm bảo chế độ an toàn lao động, vệ sinh lao động, trang bị bảo hộ; Thực hiện quyền bình đẳng nam nữ trong mọi lĩnh vực.
- Thay đổi chính sách trong kỳ: Trong kỳ báo cáo, Công ty đã thực hiện một số điều chỉnh nhằm phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và chiến lược phát triển
 - + Điều chỉnh chính sách lương, thưởng: Cập nhật cơ chế lương theo hiệu quả công việc.
 - + Tối ưu chi phí nhân sự: Rà soát, tái cơ cấu nhân sự tại các bộ phận của Công ty tại trụ sở và các Chi nhánh; Điều chỉnh quy mô nhân sự phù hợp với tình hình thị trường.
 - + Tăng cường đào tạo chuyên sâu: Bổ sung đào tạo về pháp lý dự án, tài chính kế toán, quản trị rủi ro và quản lý vận hành.
 - + Chính sách giữ chân nhân sự: Áp dụng chính sách thưởng dài hạn; Tăng cường phúc lợi mềm: môi trường làm việc, cơ hội phát triển.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a. Các khoản đầu tư lớn:

- Trong năm 2025, DTA đã tập trung tiếp tục triển khai xây các Block chung cư tiếp theo của dự án Khu chung cư DETACO.
Đồng thời tiếp tục triển khai thủ tục pháp lý tại dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc
- Tình hình thực hiện các dự án lớn: Được thể hiện trong mục III, Báo cáo của Tổng Giám đốc.

b. Các công ty con, công ty liên kết:

- *Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA(Investco-DTA):* Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của công ty chiếm 49% trên tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng), 31/12/2017 công ty đã góp 9,8 tỷ đồng. Công ty Investco-DTA chủ yếu thi công xây dựng, cung cấp các vật liệu XD. Theo báo cáo tài chính của đơn vị

nhận đầu tư đang có lợi nhuận lũy kế.

4. Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính.

(ĐVT: VNĐ)

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm/Year 2024	Năm/Year 2025	% tăng giảm/ % change
Tổng giá trị tài sản	634.367.597.621	628.123.191.704	99,02%
Doanh thu thuần	141.861.973.916	114.528.370.816	80,73%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	736.576.842	-2.461.097.653	-334,13%
Lợi nhuận khác	2.947.891.048	4.547.250.072	154,25%
Lợi nhuận trước thuế	2.186.952.580	1.887.663.936	86,31%
Lợi nhuận sau thuế	1.497.515.310	198.488.483	

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm/Year 2024	Năm/Year 2025	Ghi chú/Note
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.65	0.53	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.16	0.28	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.68	0.67	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2.10	2.07	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0.217	0.191	

Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân + Vòng quay tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0.211	0.181	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1.06%	0.17%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	0.74%	0.10%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0.22%	0.03%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.52%	-2.15%	

5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 18.059.832 CP
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 18.059.832 CP
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 CP

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách chốt quyền ngày 26/3/2026):

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông công ty	18.059.832	100%
1.1	Cổ đông lớn	2.835.996	15,70%
2	Cổ đông tổ chức	262.984	1,46%
2.1	Tổ chức trong nước	255.480	1,41%
2.2	Tổ chức là nước ngoài	7.504	0,05%
3	Cổ đông cá nhân	17.796.848	98,54%
3.1	Cá nhân trong nước	17.775.148	98,42%
3.2	Cá nhân nước ngoài	21.700	0,13%
4	Cổ đông Nhà nước và các cổ đông khác	0	0%

- c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ :

- Tháng 11/2016: Phát hành 5.000.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 7/2018 : Hoàn tất Phát hành 2.200.000 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.
- Tháng 01/2020: Hoàn tất việc phát hành tăng 859.832 cổ phiếu để chia cổ tức và tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Tháng 3/2026: Hoàn tất việc phát hành tăng 1.444.667 cổ phiếu để chia cổ tức.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không.

e. Các chứng khoán khác: Không.

6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Là doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản với sản phẩm đất nền và nhà thu nhập thấp, tỷ lệ sử dụng kính thấp nên Công ty không có biện pháp đo đếm.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có.

6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Là doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản nên việc đánh giá về lượng nguyên liệu không được đầy đủ và cụ thể do nhu cầu tại các dự án và từng thời điểm là khác nhau.
- b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Các vật liệu của Công ty sử dụng một lần và không tái chế.

6.3 Tiêu thụ năng lượng:

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Chưa có biện pháp đo đếm.
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Chưa có biện pháp đo đếm.
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có.

6.4 Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Sử dụng nguồn nước tự nhiên và nước do Công ty cấp nước cung cấp.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Sử dụng một lần và không tái chế.

6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có. Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có. Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.6 Chính sách liên quan đến người lao động:

- a. Số lượng lao động (tính đến 31/12/2025): 38 người
- b. Mức lương trung bình đối với người lao động: 17,9 triệu đồng/ tháng.
- c. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động, Gồm: Tiền lương, thưởng, cải thiện bữa ăn, phương tiện điều kiện làm việc, thăm hỏi ốm đau, tai nạn ...
- d. Hoạt động đào tạo người lao động: Công ty có chính sách ưu đãi cho người lao động tự đi học tích lũy kiến thức, sẽ được hỗ trợ về học phí, thời gian đi học...
 - Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và phân loại nhân viên
 - Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

Ngoài việc cung cấp các phúc lợi như lương, thưởng cho nhân viên, DTA chú trọng việc đào tạo cho các cấp độ nhân viên và lãnh đạo khác nhau bằng nhiều hình thức. Bên cạnh đó việc giáo dục và đào tạo nhân viên cũng góp phần giúp doanh nghiệp đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của thị trường về chất lượng lao động và dịch vụ khách hàng.

Chúng tôi quản trị vấn đề đào tạo và giáo dục của mình thông qua một hệ thống các chương trình đào tạo nhân viên mới và đào tạo nghiệp vụ nội bộ.

6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp cộng đồng. Công ty đã trao các phần quà hỗ trợ cho các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ quỹ vì người nghèo, các em thiếu nhi... tại các địa phương mà Công ty đang đầu tư dự án và tại nơi đặt trụ sở chính của Công ty.

6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

Công ty định hướng phát triển theo mô hình bất động sản bền vững, tập trung vào: Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình; Ứng dụng vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng; Giảm phát thải khí nhà kính trong thi công và vận hành; Tăng tỷ lệ không gian xanh và hạ tầng sinh thái.

Công ty đang làm việc với các đối tác để hợp tác đầu tư trong lĩnh vực bất động sản và thị trường chứng khoán, tìm kiếm nguồn tài trợ từ các tổ chức tín dụng cho vay để phát triển dự án xanh, đầu tư công nghệ tiết kiệm năng lượng, hạ tầng xử lý nước thải, chất thải.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi rõ nét và có chiều sâu hơn của thị trường bất động sản Việt Nam sau giai đoạn điều chỉnh trước đó. Những cải cách quan trọng về hành lang pháp lý, đặc biệt là việc triển khai các luật liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, đã góp phần tháo gỡ các điểm nghẽn, cải thiện niềm tin của nhà đầu tư và

khách hàng. Tính minh bạch và khả năng tiếp cận thông tin của thị trường tiếp tục được nâng cao, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững trong trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2025 tiếp tục duy trì xu hướng ổn định và tăng trưởng tích cực, khẳng định vai trò là kênh huy động vốn trung và dài hạn hiệu quả cho nền kinh tế. Thanh khoản thị trường được cải thiện, chất lượng hàng hóa niêm yết ngày càng nâng cao, cùng với đó là công tác quản lý, giám sát tiếp tục được tăng cường, hướng đến mục tiêu phát triển minh bạch và bền vững. Các chính sách điều hành linh hoạt của cơ quan quản lý đã góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư và hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn.

Trong bối cảnh đó, DTA với định hướng hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, tiếp tục chịu ảnh hưởng trực tiếp từ diễn biến của thị trường bất động sản và thị trường vốn. Tuy nhiên, nhờ chủ động thích ứng với các thay đổi của môi trường kinh doanh, tập trung phát triển các sản phẩm phục vụ nhu cầu thực như nhà ở xã hội và nhà ở thấp tầng, Công ty từng bước ổn định hoạt động, kiểm soát rủi ro và cải thiện hiệu quả kinh doanh.

Năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung vào việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, tối ưu nguồn lực, đồng thời đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm nhằm tận dụng cơ hội từ sự phục hồi của thị trường. Những kết quả đạt được trong năm là cơ sở quan trọng để Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng mới, hướng tới mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả và bền vững trong các năm tiếp theo.

Về hoạt động đầu tư các dự án:

Dự án Khu dân cư xã Phước An:

Dự án có quy mô 47,3 ha do DTA làm chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất theo quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010, với diện tích được giao 36,9 ha. Trong đó đối với phần diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu C và tiểu khu B8, DTA đã chuyển nhượng, cấp sổ cho khách hàng. Đối với phần còn lại, DTA đã phân kỳ đầu tư cho các khách hàng, trong đó giai đoạn 1 là hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng, giai đoạn 2 là thi công nhà thô trong hoàn thiện ngoài, và giai đoạn cuối cùng là hoàn thiện để đưa vào sử dụng. Đến thời điểm hiện nay, khoảng hơn 300 căn nhà phố đã thi công xây dựng hoàn tất giai đoạn 2 (phần thô) và khoảng 100 căn nhà phố đã hoàn thiện đưa vào sử dụng. Và DTA vẫn đang tiếp tục làm việc với các khách hàng để hoàn tất việc thi công nhà ở để đưa vào sử dụng đối với các căn còn lại trong thời gian sớm nhất.

Đối với phần diện tích còn phải đền bù, Công ty tiếp tục theo sát và làm việc các Sở ngành liên quan để thẩm định lại giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế. Ngày 13/11/2024, UBND tỉnh đã có thông báo số 630/TB-UBND về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về dự án Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, theo đó giao UBND huyện Nhơn Trạch xử lý bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại của dự án theo thẩm quyền quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, do việc sát nhập của cơ quan nhà nước và thay đổi hệ thống pháp luật liên quan, làm gián đoạn các thủ tục triển khai bồi thường, xác định giá đất. DTA đã có các văn bản gửi UBND xã Phước An xin được hỗ trợ hướng dẫn thực hiện công tác lập

thẩm định giá đất, phương án bồi thường phần diện tích còn lại theo quy định hiện hành.

Về gia hạn tiến độ tại Dự án: Trên cơ sở hướng dẫn của các Sở ban ngành, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết liên quan, là một trong các thành phần hồ sơ khi nộp hồ sơ điều chỉnh tiến độ. Công ty đã nộp hồ sơ điều chỉnh đầu tư Dự án Khu dân cư xã Phước An và đã được UBND tỉnh chấp thuận gia hạn tại Quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 06/11/2025.

Dự án Khu chung cư DETACO (CC02):

Theo phê duyệt quy hoạch Khu chung cư CC02 gồm 16 Block chung cư cao 5 tầng, đã hoàn thành đầu tư xây dựng và bàn giao nhà ở 04 Block chung cư A6, A7, A8, A9. Và trong năm 2025, Công ty đã triển khai xây dựng các block chung cư còn lại theo nhu cầu của thị trường, và đã được Sở xây dựng cấp phép đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai cho 04 Block chung cư A2, A4, A5 và A10.

Đối với việc điều chỉnh tiến độ đầu tư, Công ty đã được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025.

Dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc:

Dự án có quy mô 88.738 m², tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã được Ban QLĐTPT Phú Quốc phê duyệt 1/500, UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc.

Ngày 22/7/2024, UBND thành phố đã có Quyết định số 2988/QĐ-UBND v/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ngày 30/8/2024 Công ty đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc, tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. DTA đã thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và đã được Cơ quan ban ngành cho phép điều chỉnh tại Quyết định số 421/QĐ-BQLKKTPQ ngày 18/12/2024. Theo đó tiến độ thực hiện Dự án được gia hạn đến cuối quý II năm 2026. Tuy nhiên do các hộ dân có đất tại dự án không đồng thuận với phương án bồi thường đưa ra, dẫn đến khó khăn trong công tác thu hồi đất và chậm giao đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án. Vì vậy để có cơ sở tiếp tục triển khai dự án, DTA đang chuẩn bị nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Dự án VSIP Bắc Ninh:

DTA đã được UBND tỉnh Bắc Ninh giao phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh là 20.580 m² để triển khai thực hiện dự án. Dự án đã được cấp sổ, chuyển nhượng cho khách hàng và đã gần hoàn tất xây dựng bàn giao cuốn chiếu cho Khách hàng theo tiến độ đã ký. Trên cơ sở tiến độ triển khai thực tế và các văn bản hướng dẫn của các Cơ quan ban ngành hướng dẫn các thủ tục về đất đai theo quy định, DTA sẽ tiến hành tổng hợp, lập hồ sơ trình điều chỉnh tiến độ đầu tư là cơ sở để

tiếp tục thực hiện các công tác còn lại để hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản của công ty giảm 0.8% so với năm 2024 trong đó tài sản dài hạn chiếm phần lớn với hơn 465.350 tỷ đồng cho thấy việc đầu tư của công ty vào việc tăng tài sản được chú trọng. Tài sản ngắn hạn tăng so với cùng kỳ chủ yếu do hàng tồn kho tăng.

b) Tình hình nợ phải trả

Đối với các khoản nợ phải trả 2024 giảm hơn 1.49% so với năm 2024 do việc giảm doanh thu chưa thực hiện

Chỉ tiêu này thể hiện mối quan hệ giữa công nợ phải thu và công nợ phải trả, nếu các khoản nợ phải thu lớn hơn nợ phải trả thì Doanh nghiệp bị chiếm dụng vốn và ngược lại các khoản nợ phải trả lớn hơn nợ phải thu thể hiện Doanh nghiệp chiếm dụng vốn. Nếu hệ số này nhỏ hơn 1 thể hiện công tác thu hồi nợ của Doanh nghiệp thực hiện tốt.

- Khả năng thanh toán ngắn hạn:

Chỉ số thanh toán ngắn hạn năm 2024 là 0.65 lần, trong năm 2025 chỉ tiêu thanh toán là 0.53 lần, giảm 18.46% so với năm 2024 do các khoản nợ ngắn hạn tăng.

- Khả năng thanh toán nhanh:

Chỉ số khả năng thanh toán nhanh năm 2025 tăng lên so với năm 2024 (0.28 so với 0.16) chứng tỏ DTA tăng khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn và Doanh nghiệp sở hữu nguồn tài sản thanh khoản dồi dào.

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.65	0.53
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn		
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.16	0.28
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>		
Nợ ngắn hạn		

- Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu này thể hiện mối quan hệ giữa công nợ phải thu và công nợ phải trả, nếu các khoản nợ phải thu lớn hơn nợ phải trả thì Doanh nghiệp bị chiếm dụng vốn và ngược lại các khoản nợ phải trả lớn hơn nợ phải thu thể hiện Doanh nghiệp chiếm dụng vốn. Nếu hệ số này nhỏ hơn 1 thể hiện công tác thu hồi nợ của Doanh nghiệp thực hiện tốt.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Về cơ cấu bộ máy quản lý, hoạt động của công ty đã được tổ chức đầy đủ theo hướng ngày càng hoàn thiện, phục vụ và đáp ứng tốt yêu cầu từ hoạt động đầu tư kinh doanh

của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong thời gian tới, Công ty định hướng phát triển theo hướng bền vững, tập trung vào phân khúc nhà ở đáp ứng nhu cầu thực, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá phù hợp. Công ty tiếp tục mở rộng và tái cấu trúc quỹ đất theo hướng chọn lọc, ưu tiên các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và khả năng triển khai nhanh. Đồng thời, Công ty tăng cường năng lực tài chính thông qua đa dạng hóa nguồn vốn trên thị trường vốn dưới sự quản lý của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản trị, bán hàng và vận hành dự án nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Công ty cũng chú trọng phát triển các dự án theo tiêu chí xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường. Mục tiêu là duy trì tăng trưởng ổn định, nâng cao giá trị doanh nghiệp và đảm bảo lợi ích lâu dài cho cổ đông.

5. Giải trình của Ban Giám Đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): Không có.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải....)

Mọi hoạt động của Công ty đều đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường. Tại trụ sở và tất cả các chi nhánh đều có ý thức tiết kiệm nguyên, nhiên liệu, tiết kiệm năng lượng.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật đối với người lao động, đảm bảo chế độ lương, thưởng, giờ làm việc, ngày nghỉ... cho người lao động. Trong mọi hoạt động Công ty đều chú trọng xem xét lợi ích của người lao động.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty chú trọng thực hiện trách nhiệm với cộng đồng địa phương tại địa bàn Công ty có trụ sở làm việc và tại các địa phương mà Công ty đang triển khai các dự án. Công ty luôn đóng góp, tài trợ kinh phí cho địa phương để ủng hộ người nghèo, trẻ em, các phong trào từ thiện, tình nguyện tại địa phương.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty.

Năm 2025 tiếp tục là một năm thị trường bất động sản có nhiều chuyển biến theo hướng phục hồi, tuy nhiên vẫn tồn tại không ít khó khăn và thách thức, đặc biệt là sự phân hóa giữa các phân khúc và khu vực. Trong bối cảnh đó, hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản nói chung vẫn chịu nhiều áp lực trong quá trình triển khai dự án và tiêu thụ sản phẩm.

Đối với Công ty, mặc dù chưa hoàn thành các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra, nhưng với sự nỗ lực và quyết tâm của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty đã chủ động thích ứng với biến động của thị trường, triển khai các giải pháp linh hoạt trong hoạt động kinh doanh và quản trị. Nhờ đó, trong năm 2025, Công ty đã từng bước ổn định hoạt động, kiểm soát rủi ro, duy trì được hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt được những kết quả nhất định, tạo nền tảng cho việc cải thiện hiệu quả hoạt động trong các giai đoạn tiếp theo.

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự đồng hành của Ban Điều hành và toàn thể người lao động trong việc vượt qua giai đoạn khó khăn, đồng thời tin tưởng rằng với định hướng phù hợp và các giải pháp đã đề ra, Công ty sẽ từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững trong thời gian tới.

Chỉ tiêu	TH Năm 2025	TH 2025/ KH 2025
Tổng Doanh thu	114.528.370.816	77,46%
Doanh thu thuần	114.528.370.816	77,46%
Lợi nhuận sau thuế	198.488.483	10,39%

❖ **Đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.**

DTA luôn ý thức được tầm quan trọng của nguồn tài nguyên hữu hạn đối với nhu cầu chung của xã hội. DTA luôn cố gắng kiểm soát và sử dụng tiết kiệm điện, nước, hạn chế xả thải, tạo dựng một văn hóa nội bộ hướng đến môi trường xanh, sạch, đẹp như một nỗ lực không ngừng nghỉ.

DTA luôn áp dụng chương trình tiết kiệm điện, nước trong toàn Công ty và các dự án trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động. DTA đã đẩy mạnh việc tuyên truyền nhằm nâng cao ý thức tiết kiệm đến toàn thể cán bộ công nhân viên công ty, cũng như các cư dân đang sinh sống tại Dự án.

Tại các dự án, DTA sử dụng tối đa các thiết bị điện sử dụng năng lượng mặt trời đối với các thiết bị điện công cộng để giảm thiểu tối đa việc tiêu thụ điện tại Dự án.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình tổ chức triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều biến động và thách thức.

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, chủ động xây dựng và triển khai các giải pháp điều hành phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường. Công tác quản trị, điều hành được thực hiện theo hướng thận trọng, linh hoạt, đảm bảo kiểm soát rủi ro và duy trì hoạt động ổn định của Công ty.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời đưa ra các quyết sách phù hợp, tập trung vào việc tối ưu nguồn lực, tháo gỡ khó khăn trong triển khai dự án và thúc đẩy hoạt động kinh doanh, góp phần duy trì hiệu quả hoạt động trong điều kiện thị trường còn nhiều thách thức.

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt vai trò điều hành trong năm 2025, đồng thời kỳ vọng Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục phát huy năng lực quản trị, nâng cao hiệu quả hoạt động và đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Năm 2026 được đánh giá là giai đoạn thị trường bất động sản chuyển sang phục hồi thực chất và tăng trưởng có chọn lọc, trong đó nhu cầu nhà ở thực tiếp tục là động lực chính dẫn dắt thị trường. Trên cơ sở đó, định hướng phát triển của Công ty tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thấp tầng, phù hợp với xu thế chung cũng như năng lực triển khai của Công ty.

Bên cạnh đó, hệ thống pháp lý mới liên quan đến đầu tư, xây dựng và nhà ở, đặc biệt là các cơ chế, chính sách ưu đãi đối với nhà ở xã hội, đang từng bước được hoàn thiện, góp phần tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục, cải thiện hiệu quả đầu tư và tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững trong trung và dài hạn.

Đặc biệt, việc Chính phủ ban hành Nghị quyết số 95/NQ-CP ngày 06/4/2026 về việc thông qua đề án thành lập các đơn vị hành chính cấp phường và định hướng phát triển tỉnh Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc Trung ương đã mở ra cơ hội phát triển mạnh mẽ cho khu vực. Với định hướng này, Đồng Nai sẽ được ưu tiên đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quy hoạch đô thị và hệ thống dịch vụ, qua đó tạo nền tảng thúc đẩy thị trường bất động sản tăng trưởng theo hướng bền vững, gia tăng giá trị trong dài hạn. Đây là cơ hội quan trọng để Công ty đón đầu làn sóng phát triển, nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án hiện hữu.

Trên cơ sở đó, trong năm 2026, Hội đồng quản trị định hướng và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Tập trung hoàn thiện và đưa vào khai thác các sản phẩm nhà ở thấp tầng (nhà phố) tại Dự án Khu dân cư xã Phước An, nhằm sớm tạo dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đáp ứng nhu cầu ở thực của thị trường;
- Đẩy mạnh đầu tư xây dựng các block chung cư nhà ở xã hội (đặc biệt tại khu CC02 và nghiên cứu triển khai các quỹ đất phù hợp), phù hợp với định hướng phát triển của Nhà nước và xu hướng thị trường, đồng thời tận dụng các chính sách ưu đãi để tối ưu hiệu quả đầu tư;
- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với phần diện tích còn lại của Dự án Khu dân cư xã Phước An, đảm bảo điều kiện triển khai đồng bộ toàn dự án;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng để tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan quản lý địa phương và triển khai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các căn nhà đủ điều kiện tại Dự án Khu nhà ở DTA Garden House (VSIP Bắc Ninh);
- Trong quá trình triển khai Dự án Khu dân cư xã Phước An, Khu biệt thự DETACO Phú Quốc, dựa trên nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng, HĐQT sẽ tìm kiếm, lựa chọn đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực kinh tế, kinh nghiệm trong đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản để thỏa thuận về việc hợp tác đầu tư, liên kết, liên doanh hoặc các hình thức hợp tác khác mà pháp luật cho phép để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án;
- Đồng thời, Hội đồng quản trị vẫn sẽ tiếp tục tìm kiếm, phát triển quỹ đất, các cơ hội đầu tư cho Công ty, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc thực hiện kế hoạch kinh doanh và chiến lược của Công ty trong các năm tiếp theo.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị:

- a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị (theo danh sách chốt quyền ngày 26/3/2026):

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ %	Chức danh thành viên HĐQT, quản lý tại các công ty khác
1	Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT	3,01%	Không có
2	Bà Phạm Thị Kim Xuân	TV HĐQT kiêm TGD	10,06%	Không có
3	Bà Hoàng Thị Thu Hà	TV HĐQT	0,02%	Không có
4	Ông Trần Minh Ngọc	TV HĐQT	0%	Không có
5	Ông Trần Kiến Phát	TV độc lập HĐQT	0%	Không có

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Tiểu Ban Đối ngoại thuộc Hội đồng Quản trị đã nỗ lực trong tìm kiếm đối tác, đề ra các phương hướng đầu tư, hỗ trợ cho hoạt động của Ban Giám đốc trong hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm rất khó khăn của thị trường bất động sản.

c. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 09 phiên họp, ban hành 13 Nghị quyết. Kịp thời đề ra các chủ trương, giải pháp chỉ đạo giải quyết các vấn đề liên quan đến việc xây dựng chiến lược phát triển và thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty. Các quyết định quan trọng đã được thông qua như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/01/2025/NQ-HĐQT	07/01/2025	Về việc điều chỉnh tiến độ dự án Khu chung cư DETACO (CC02)	100%
2	01/02/2025/NQ-HĐQT	26/02/2025	Chuẩn bị một số công tác tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên DTA năm tài khóa	100%
3	01/3/2025/NQ-HĐQT	28/3/2025	Vay vốn tại Ngân hàng Agribank- chi nhánh Tân Bình	100%
4	01/4/2025/NQ-HĐQT	02/4/2025	Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa	100%

5	01/5/2025/NQ-HĐQT	23/5/2025	Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa lần 2	100%
6	02/5/2025/NQ-HĐQT	23/5/2025	Thông qua thay đổi giám đốc chi nhánh số 3	100%
7	01/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Vay vốn để bổ sung vốn lưu động tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình	100%
8	02/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Vay vốn để thi công tiếp 04 block chung cư tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình	100%
9	03/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Triển khai các NQ ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa ngày 16/6/2025	100%
10	04/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Thông qua việc thay đổi giám đốc chi nhánh số 1 và giám đốc chi nhánh số 3	100%
11	01/8/2025/NQ-HĐQT	14/8/2025	Thay đổi kế toán trưởng CTCP Đệ Tam	100%
12	01/11/2025/NQ-HĐQT	07/11/2025	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	100%
13	01/12/2025/NQ-HĐQT	30/12/2025	Thay đổi chủ trương thực hiện kiểm toán nội bộ và thông qua Báo cáo kiểm toán nội bộ năm 2024	100%

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện một cách cẩn trọng, nghiêm túc các công tác quản trị doanh nghiệp, phát triển thương hiệu, quan hệ nhà đầu tư, chiến lược về nhân sự theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị đã phân công nhiệm vụ cụ thể đến các thành viên, tăng cường vai trò tham mưu của Cán bộ quản lý. Các thành viên Hội đồng quản trị đã hoàn thành chức trách của mình vì lợi ích của Công ty, Cổ đông và Người lao động.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Cùng với các thành viên còn lại, thành viên HĐQT độc lập đã tham gia vào phân biện, kiểm soát mục tiêu kế hoạch kinh doanh; tham gia xây dựng các quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung của Công ty. Đồng thời trực tiếp chia sẻ kiến thức với Ban TGD hỗ trợ trong việc phát triển nguồn nhân lực và công tác quản trị Công ty.

e. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không có.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ %
1	Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban	0	0%
2	Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên	0	0%
3	Ông Cung Văn Tư	Thành viên	0	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025 BKS đã tổ chức 02 cuộc họp và có đủ thành viên tham dự với nội dung chủ yếu là phân tích, đánh giá tình hình SXKD, báo cáo tài chính và các vấn đề khác mà HĐQT và Ban TGDĐ đã đề ra. BKS nhận thấy mọi vấn đề trong công tác điều hành và quản trị công ty đều công khai minh bạch, hiệu quả, phù hợp với quy định của Nhà nước và luôn bám sát các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Mặc dù trong năm 2025 mọi hoạt động đầu tư kinh doanh của DTA cũng bị ảnh hưởng rất lớn do tác động trực tiếp của thị trường, cũng như các khó khăn do các chính sách của Nhà nước và việc siết chặt tín dụng của các Ngân hàng, nhưng Ban điều hành cũng đã nỗ lực để duy trì hoạt động, giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn này.

Ngoài các cuộc họp chính thức, thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi và tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban liên quan nhằm hoàn thành các nhiệm vụ trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn theo Điều lệ DTA, BKS đã hoàn thành nhiệm vụ của mình, bao gồm việc đánh giá tuân thủ, tính hiệu lực và hiệu quả của các quy định, quy trình có liên quan và việc tuân thủ Điều lệ DTA

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

a. Tổng hợp lương, thưởng và thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám Đốc năm 2025.

STT	Họ và Tên	Chức danh	Lương & Thưởng	Thù lao	Tổng cộng
1	Trần Đức Lợi	CT HĐQT	1.474.307.690	60.000.000	
2	Phạm Thị Kim Xuân	TV HĐQT kiêm TGDĐ	1.201.450.509	60.000.000	
3	Hoàng Thị	TVHĐQT		60.000.000	

	Thu Hà				
4	Trần Minh Ngọc	TV HĐQT		60.000.000	
5	Trần Kiến Phát	TV độc lập HĐQT		60.000.000	
6	Nguyễn Hữu Nghĩa	TB. Kiểm soát	347.749.430	36.000.000	
7	Ngô Lệ Cẩm Tiên	TV. BKS		36.000.000	
8	Cung Văn Tư	TV. BKS		36.000.000	
9	Huỳnh Thanh Huệ	KT trưởng (12/2023 – 8/2025)	257.816.667		
10	Hoàng Hồ Hương Giang	KT trưởng (8/2025 – nay)	195.471.926		

- b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có.
- c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không.
- d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn chấp hành thực hiện đúng theo quy định về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như thuyết minh tại mục V.2.2 (iii) - phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA với giá trị là 9.800.000.000 VND (chiếm 1,56% tổng tài sản của Công ty) dựa trên Báo cáo tài chính năm 2025 chưa được kiểm toán của đơn vị này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp nhằm đánh giá được giá trị thuần của khoản đầu tư này tại ngày 31/12/2025. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được các ảnh hưởng (nếu có) của khoản mục này đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đệ Tam tại ngày 31 tháng

12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.1 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó mô tả sự không chắc chắn liên quan đến kết quả của vụ kiện mà Công ty bị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến kiện. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC gồm:
- Bảng cân đối kế toán
 - Báo cáo kết quả HĐKD.
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
 - Bảng thuyết minh báo cáo tài chính.
 - Địa chỉ công bố: www.detamland.com

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



Phạm Thị Kim Xuân





each with 100 mg.



DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Tan Binh Ward, HCMC
No.: 01/4/2026/BCTN-DTA

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness
-----o0o-----

HCMC, April 18, 2026

APPENDIX NO. 04
ANNUAL REPORT FISCAL YEAR 2025

*(Issued together with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020
of the Ministry of Finance)*

I. General information

1. Overview information

- Company name: **DE TAM JOINT STOCK COMPANY**
- Transaction name: **DTA**
- Business registration certificate No.: 0303118498 (old number 4103001861) issued by the Department of Planning and Investment of HCMC for the first time on October 10, 2003 and registered for the 10th change on April 04, 2025.
- Charter capital: VND 180,598,320,000
- Owner's investment capital according to the financial report on December 31, 2025: 204,511,661,680 VND
- Headquarter address: 2/6-2/8 Nui Thanh, Tan Binh Ward, HCMC.
- Phone No.: 39 974 668
- Fax No.: 39 974 679
- Website: <http://www.detamland.com>
- Stock Code: DTA

❖ Establishment and development process:

De Tam Joint Stock Company (“DTA”) was established on October 10, 2003 under Business Registration Certificate No. 0303118498 (old number 4103001861) issued by the Department of Planning and Investment of HCMC with an initial capital of VND 2,5 billion. From the first days of establishment, the Company quickly went into operation and invested in many projects as an investor and contributed capital in the districts of HCMC and neighboring provinces. Through successive projects, the Company has gradually formed a solid foundation in both human resources and financial resources, gained valuable experience and built complete long-term strategies to be ready to invest in the next major projects. Some notable events of the Company:

- 05/2007: Establishment of DETACO Nhon Trach branch, Dong Nai;
- 07/2008: Official groundbreaking ceremony of DETACO Urban Area in Phuoc An Commune, Nhon Trach, Dong Nai;

- 05/2009: Establishment of DETACO Real Estate Transaction Office - at DETACO Nhon Trach Urban Area, Dong Nai;
- 06/2009: Establishment of DETACO Real Estate Transaction Floor at 2/6 -2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC;
- 01/2010: Officially recognized by the State Securities Commission as a public company;
- 03/2010: Established the DETACO Phu Quoc, Kien Giang project investment department.
- 06/2010: Established the Company's branch in Phu Quoc - Kien Giang.
- 7/2010 : Officially listed DTA shares on the HCMC Stock Exchange.
- 10/2010: Established DTA Construction and Construction Materials Trading Joint Stock Company, shareholder with a ratio of 49%.
- 11/2016: Issued 5,000,000 shares to strategic partners.
- 7/2018 : Completed the issuance of 2,200,000 shares to strategic partners.
- 9/2018 : Increased charter capital from VND 150 billion to VND 172 billion.
- 11/2018 : Established a branch of De Tam Joint Stock Company in VSIP Bac Ninh Urban & Service Industrial Park - Tu Son City - Bac Ninh Province.
- 01/2020: Completed the issuance of 859,832 shares to pay dividends and increase capital from equity.
- 7/2020: Granted the 9th amended Business Registration Certificate, with a charter capital of VND 180,598,320,000.
- 4/2025: Changed the 10th amended Business Registration Certificate (updated the ID card of the legal representative)
- 3/2026: Completed the issuance of 1,444,667 additional shares for stock dividend payment

Compared to the early days of the Company's establishment, the Company's investment development speed has increased many times. Currently, the Company is implementing 03 main projects in localities including: Residential area in Phuoc An Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province with a scale of 47.3 hectares; DETACO Phu Quoc Villa Area with a scale of 8.9 hectares in Phu Quoc; DTA Garden House residential area in Bac Ninh with a scale of 2.06 hectares...

Regarding real estate investment and trading: The Company's main business activities are investing in developing real estate projects and trading real estate products in the middle and low-income segments. With the goal of operating to invest in developing quality urban areas, fresh living spaces, and suitable for the income of the majority of employees.

During its operation, DTA always improves professionalism, friendliness in service,

strictness in management, and goes deep into the market to better meet the needs of customers. Before developing any project, DTA always carefully understands the wishes of customers, researches and searches to bring to the market pioneering and superior products in design and construction.

2. Business lines and locations.

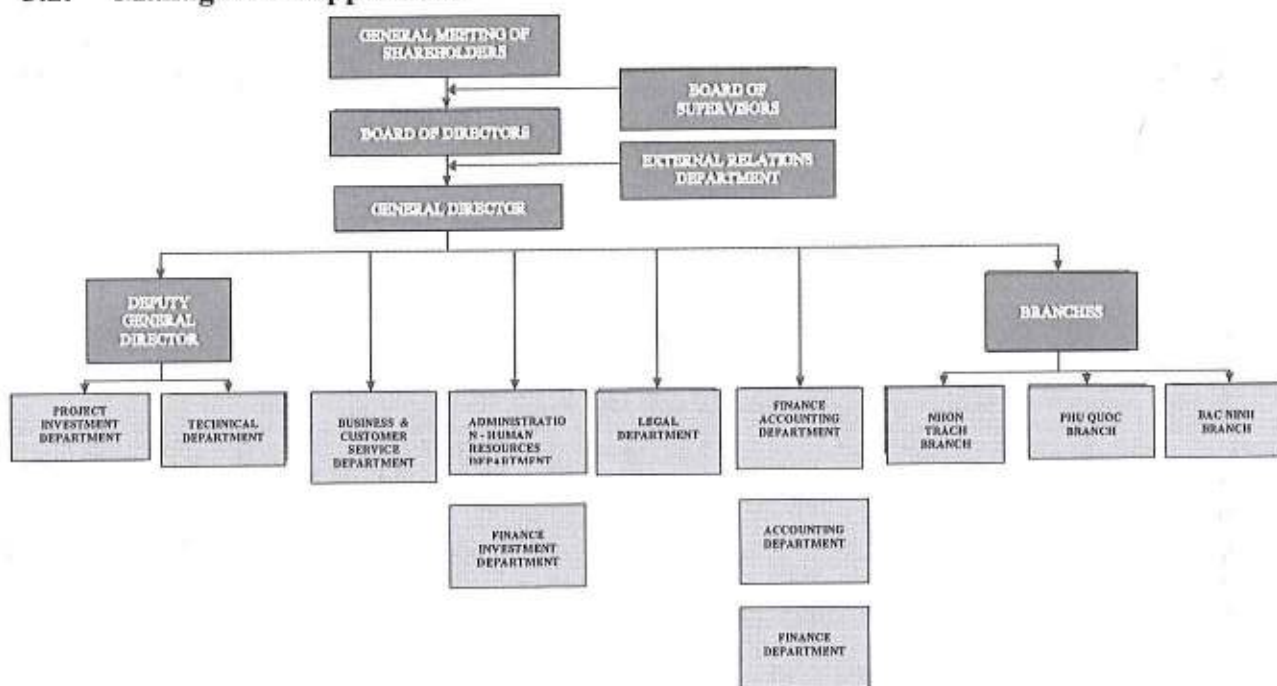
- **Business lines:** Currently, the Company's business activities include: (1) Real estate investment and trading; (2) construction materials trading. In which, the Company orients real estate investment and trading as the main activity that brings profit to the Company.
- **Main business locations:** HCMC, Dong Nai Province, Phu Quoc - Kien Giang, Bac Ninh Province. Specifically, the Company has been implementing the Residential Project in Phuoc An Commune, Nhon Trach District, Dong Nai; DETACO Nhon Trach Apartment; DTA Garden House Residential Area at VSIP Bac Ninh; DETACO Phu Quoc Villa Area, Kien Giang Province.

3. Information on the governance structure, business organization and management apparatus.

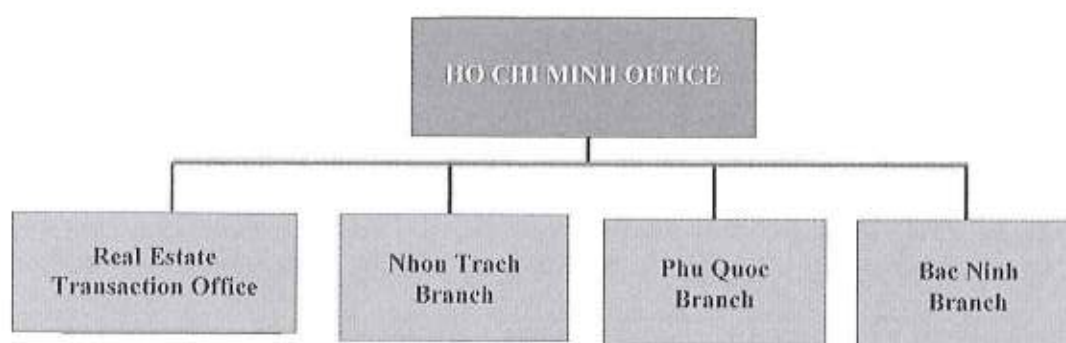
3.1. Governance Structure.

- General Meeting of Shareholders.
- Board of Directors: The current Board of Directors consists of 5 members. Including 02 executive members, 02 non-executive members and 01 independent member of the Board of Directors.
- Board of Supervisors: The current Board of Supervisors consists of the Head of the Department and 02 members.
- Board of Executives: The head of the executive apparatus is the General Director.

3.2. Management apparatus.



3.3. Company business organization.



- ***Company Headquarters:***

Headquarter address: 2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC

Phone: (84.28) 39 974 668 - Fax: (84.28) 39 974 679

Website: www.detamland.com - Email: info@detamland.com

Headquarter for general operations of the entire company.

- ***Nhon Trach Branch:***

Address: Vung Gam Hamlet, Phuoc An Commune, Dong Nai Province

Phone: (84.61) 3572159 - Fax: (84.61) 3572159

Functions and tasks: Organizing management, supervising construction, construction and business activities of Residential Area projects in Phuoc An Commune, Nhon Trach, Dong Nai.

- ***Phu Quoc Branch:***

Address: 7th Floor, Building No. 196, Nguyen Trung Truc Street, Phu Quoc City, Kien Giang Province, Vietnam

Phone: 0948.919.656

Functions and tasks: Organizing management and supervision of construction, construction and business activities of DETACO - Phu Quoc at Suoi Lon Quarter, Phu Quoc City, An Giang Province.

- ***Bac Ninh Branch:***

Address: House code LKB17-08 of Adjacent housing project on plots of land code: LK-B14÷LK-B21 of the VSIP Bac Ninh Urban and Service Area Investment and Construction and Business Project, Tu Son Ward, Bac Ninh Province.

Phone: 0919.130.525

Functions and tasks: Organizing management, supervising construction, building and business activities of the DTA Garden House residential area project at VSIP Bac Ninh.

- ***DTA real estate transaction office:***

+ DTA real estate transaction office at DTA headquarters in HCMC

Address: 2/6-2/8 Nui Thanh, Tan Binh Ward, HCMC

- + DTA real estate transaction office in Nhon Trach, Dong Nai

Address: Nguyen Van Cu Street, Vung Gam Hamlet, Phuoc An Commune, Dong Nai.

- + DTA real estate transaction office in Vsip Bac Ninh.

Address: House code LKB17-08, Adjacent housing project on plots of land code: LK-B14÷LK-B21, belonging to VSIP Bac Ninh Urban and Service Investment and Construction Project, Tu Son Ward, Bac Ninh Province

- + DTA Real Estate Transaction Office in Phu Quoc - Kien Giang.

Address: 7th Floor, Building No. 196, Nguyen Trung Truc Street, Phu Quoc City, An Giang Province, Vietnam.

3.4. Subsidiaries, affiliated companies:

DTA Construction and Construction Materials Trading Joint Stock Company.

Abbreviation: INVESTCO – DTA

Head office address: 60/23 National Highway 13, Ward Binh Thanh, HCMC.

Charter capital: VND 20,000,000,000 (Twenty billion Vietnamese dong)

Business lines: Wholesale of metals. Wholesale of other construction materials and installation equipment. Road freight transport. Construction of all types of houses. Construction of railways and roads. Construction of other civil engineering works. Construction of public works. Installation of electrical systems. Demolition. Site preparation. Installation of water supply, drainage, heating and air conditioning systems; Installation of other construction systems. Completion of construction works. Other specialized construction activities.

DTA's capital contribution: 49% of charter capital.

4. Development orientation.

4.1. Main goals of the Company

- Sustainable development is one of the criteria and missions of DTA since its inception based on the foundation: Effective investment activities, sustainable business activities and contributions to society. To achieve the above goals, the Board of Directors and the Board of Management have set out the following strategies for people and products:

Regarding people: Developing and training the Company's staff to become more and more professional, promoting the construction of a multi-functional and flexible company apparatus.

Regarding products: Being an investor in provinces such as Nhon Trach - Dong Nai, Tu Son - Bac Ninh, Phu Quoc City - An Giang, focusing on investing and developing low-cost housing products to suit the majority of employees.

4.2. Medium and long-term development strategy

a. Medium-term development strategy.

From 2025 to 2027: Recognizing that the coming years will be difficult periods for the market, DTA will focus on completing the legal aspects of the project, based on market fluctuations to be flexible in business operations, on the basis of firmly forming the foundations for completing the legal aspects of the above projects.

b. Long-term development strategy.

- Focus on searching and investing in underdeveloped regions and areas, but with great potential and strategic locations, which will be planned and invested in by the State to develop infrastructure, with the ability to create a breakthrough in value to attract foreign investment capital.
- Search and select domestic and foreign partners with economic and technical potential, experience in construction and real estate business to negotiate investment cooperation, joint ventures or other forms of cooperation permitted by law to implement investment and construction projects.
- Cooperate with industrial parks and enterprises that have land funds in industrial parks nationwide to cooperate in implementing housing projects for employees in industrial parks.

4.3 Sustainable development goals (environment, society and community) and the company's short-term and medium-term key programs.

Sustainable development is associated with 3 key points: Economic growth - Social responsibility - Environmental protection.

❖ Economic growth:

- Aim for stable and sustainable growth in the field of real estate investment and business, contributing to the country's economic growth.
- Contribute to the economic development of localities where the Company has been implementing projects.
- Contribute to financial obligations to the State budget.
- Create value for shareholders through increasing company value and effective dividend policy.

❖ Responsibility for social development.

- Create jobs and a comprehensive development environment for employees.
- Direct business activities towards sustainable and healthy development for the real estate market and the stock market.
- Ensure the rights of customers and residents living in DTA projects.
- Contribute positively to the community through donations, volunteering,...

❖ Responsibility for environmental protection.

- Orient the development of products and services to create a green and healthy living environment for customers.
- Create a friendly working environment for employees.

- Practice saving resources such as electricity, water, gasoline.
- Create conditions for ideas and initiatives on environmental protection and energy saving to be implemented.

The Company's Principal Short-term and Medium-term Strategies:

In the short term: The Company focuses on completing legal procedures, accelerating the construction progress and handover of key projects, while simultaneously enhancing sales activities and cash collection. The Company proactively restructures its investment portfolio, prioritizing projects with high liquidity that cater to genuine market demand.

In the medium term: The Company is oriented towards sustainable land bank development, focusing on the social housing segment and commercial housing that aligns with market affordability. Concurrently, the Company aims to strengthen its financial capacity by diversifying capital mobilization channels within the capital market under the supervision of the State Securities Commission (SSC). Furthermore, the Company strongly promotes digital transformation, improves corporate governance efficiency, and enhances risk management, aiming for stable and sustainable development.

5. Risks:

- Capital risk: Capital management is based on the goal of ensuring the company's core activities, while maximizing shareholder benefits. To manage company risks, the Company has reviewed business activities, finance and real estate projects to restructure resources, ensure cash flow and increase liquidity. Adhere to the "Sustainable Development" business strategy to ensure resources during difficult market periods.
- Commodity risk and payment risk: The real estate market is subject to great policy risks. Flexible pricing policies according to market and economic fluctuations to minimize inventory.
- Price risk: The Company invests in listed and unlisted companies, and is exposed to the risk of price fluctuations of these investments. The Company manages its stock price risk by setting investment limits.
- Interest rate risk: The risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument fluctuate due to changes in market interest rates, mainly related to cash, loans and short-term deposits of the Company. The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rates because the risk of interest rate changes at the date of financial statements is insignificant and still within its risk management limits.
- Credit risk: Occurs when a customer fails to meet its contractual obligations, leading to financial losses for the Company. The Company has appropriate policies and regularly monitors the situation to assess and limit the impact of credit risk.
- Liquidity risk: The risk that the Company will encounter difficulties and be unable to fulfill its obligations related to financial liabilities. The Company's policy is to regularly monitor current and future liquidity requirements to ensure that it can maintain adequate cash reserves to meet liquidity requirements in the short and medium term.

- Environmental, natural disaster, and epidemic risks: Environmental, natural disaster, and pandemic risks may adversely impact the Company's construction progress, construction costs, and sales performance. Factors such as climate change, flooding, extreme weather events, or pandemics can disrupt supply chains, lead to labor shortages, and prolong project execution timelines. To mitigate these impacts, the Company proactively develops contingency plans, selects appropriate contractors and materials, while simultaneously enhancing risk management and cost contingencies. Furthermore, the Company focuses on developing projects in a sustainable and climate-resilient manner to ensure long-term operational stability.

II. Operating situation in the year

1. Production and business situation:

- **Production and business results in the year:**

(Calculation Unit: Vietnamese dong)

Items	Implementation 2025
Total revenue	
Including: Revenue from Project land plan, apartments	107.007.930.810
Revenue from sales of goods, other revenue	7.520.440.006
Revenue from financial activities	305.440.227
Other income	5.693.001.787
Profit before tax	2.086.152.419
Profit after tax	198.488.483

- Changes in regulatory policies, real estate supply-demand dynamics, and input costs (particularly construction materials and labor) may lead to profit margin volatility. Concurrently, strategic adjustments to the product portfolio and project development strategies to align with market demand may impact short-term revenue projections. To mitigate these risks, the Company proactively reviews its business strategies, stringently controls costs, diversifies supply chains, and enhances market forecasting capabilities. Through these measures, the Company strives to maintain operational efficiency and financial stability amidst prevailing market uncertainties

- **Implementation status compared to plan:**

Indicators	Plan 2025	Implementation 2025	Implementation 2025/ Plan 2025
------------	-----------	---------------------	--------------------------------

Total Revenue	147,860,000,000	114,528,370,816	77.46%
Net Revenue	147,860,000,000	114,528,370,816	77.46%
Profit After Tax	1,910,000,000	198,488,483	10.39%

The main indicators such as revenue, profit, etc. are lower than the plan mainly due to the following reasons:

- Due to the inherent characteristics of the real estate industry, DTA is severely impacted by the general economic downturn both domestically and globally.

2.1. List of Executive Board: Summary of the resumes of individuals in the Executive Board:

❖ **Ms. Pham Thi Kim Xuan** – *Member of the Board of Directors and General Director*

Full name:	PHAM THI KIM XUAN
Gender:	Female
Date of birth:	21/06/1975
Place of birth:	Nam Dinh
Citizen ID card:	031175015130, issued on 27/8/2022, by Police Department for Administrative Management of Social Order
Nationality:	Vietnamese
Ethnic Group:	Kinh
Native Place:	Hai Phong
Permanent address:	Phu Nhuan District, HCMC
Cultural level:	12/12
Professional qualifications:	Bachelor of Economics, major in Accounting - Auditing
Work process:	
+ From 2005 - 2006:	Deputy General Director of De Tam Joint Stock Company

+ From 2007 - present:	General Director of De Tam Joint Stock Company and member of the Board of Directors.
Current positions at listed organizations:	Member of the Board of Directors and General Director of De Tam Joint Stock Company.

❖ **Mr Huynh Thanh Hue – Chief Accountant**

Full name:	HUYNH THANH HUE
Gender:	Male
Date of birth:	10/06/1972
Place of birth:	HCMC
Citizen ID card:	079072010940, Date of issue: 18/09/2022 Place of issue: Police Department for Administrative Management of Social Order
Nationality:	Vietnamese
Ethnic Group:	Kinh
Native place:	Cu Chi, HCMC
Permanent address:	Group 3, My Khanh B Hamlet, Thai My Commune, Cu Chi, HCMC
Cultural level:	12/12
Professional qualifications:	Bachelor of Economics - Accounting, University of Economics HCMC
Work process:	
+ From 09/1996 - 03/2002:	HTD Binh Tan Production Company Limited – General Accountant
+ From 03/2002 – 03/2004:	Thiet Moc Production Trading Service Company Limited – Chief Accountant
+ From 10/2006 – 06/2014:	Hoa Sen Mekong Company Limited – Chief Accountant
+ From 12/2015 – 12/2020:	Binh Duong Economics and Technology

+ From 09/2020 – 10/2023:	University – Chief Accountant Duc Loc 68 Joint Stock Company – Chief Accountant.
+ From 01/12/2023 - 14/8/2025:	De Tam Joint Stock Company – Chief Accountant
Current job positions at the issuing organization:	Chief Accountant
Current positions held at other organizations:	None

Full name:	HOANG HO HUONG GIANG
Gender:	Female
Date of birth:	16/10/1986
Place of birth:	Đắk Lắk
Citizen ID card:	066186000087
Nationality:	Vietnamese
Ethnic Group:	Kinh
Native place:	3/6E Tien Lan Hamlet, Ba Diem, Ho Chi Minh City
Permanent address:	12/12
Cultural level:	Finance and Accounting
Work process:	
+ From 09/2010:	General Accountant, Phu Thai Telecommunications Joint Stock Company.
+ From 10/2010 - 02/2014:	Consolidation Specialist, Truong Hai Auto Corporation.
+ From 02/2014 - 11/2015:	General Accountant, Vinpearl Joint Stock Company.
+ From 11/2015 - 03/2017:	Head of Finance and Accounting (Southern

	Region), Vineco Agricultural Investment and Production LLC.
+ From 03/2017 - 12/2021:	Deputy General Director of Operations, Dat Xanh Dong Nam Bo Investment and Services JSC.
+ From 12/2018 - 06/2022:	Chief Accountant, Cuu Long Sun JSC.
+ From 12/2019 - 09/2024:	Director, HTD Vina Trading and Services LLC.
+ From 10/2024 - 03/2025:	Chief Financial Officer (CFO), IMG Hue Investment JSC.
+ From 08/2025 - present:	Chief Accountant, De Tam Joint Stock Company.
Current job positions at the issuing organization:	Chief Accountant
Current positions held at other organizations:	None

2.2. Changes in management (List of changes in the Board of Management over the years):

- **General Director position:** No changes.
- **Chief Accountant position:**
 - + Mr. Huynh Thanh Hue: From December 01, 2023, to August 14, 2025.
 - + Ms. Hoang Ho Huong Giang: From August 14, 2025, to present.

2.3. Number of employees (as of December 31, 2025): 38 employees

DTA strictly complies with the provisions stipulated in the Labor Code of the Socialist Republic of Vietnam and strictly prohibits the employment of persons under 18 years of age.

2.4. Summary of employment policies and changes thereof:

- Current policies: The Company fully implements employment policies in accordance with the 2019 Labor Code and relevant guiding documents, specifically:
 - + Salary and Bonus Policy: Building a remuneration system based on job position, capacity, and work performance; Awarding bonuses based on business results, project progress, and individual KPIs; Implementing an ad-hoc bonus policy for individuals/units achieving outstanding performance.
 - + Welfare Policy: Fully participating in mandatory insurance schemes (Social, Health, and Unemployment Insurance); Organizing periodic health examinations; Ensuring annual leave, public holidays, and maternity leave regimes.
 - + Training and Development Policy: Providing internal and external training on

- professional skills, project legal frameworks, finance and accounting, and product operations; Enhancing capacities in project management, operations, and finance.
- + Working Environment: Building a professional and transparent corporate culture; Ensuring adequate working conditions and workplace hygiene, maintaining occupational safety and health standards, and providing protective equipment; Implementing gender equality in all areas.
- Policy changes during the period:
- + During the reporting period, the Company made several adjustments to align with the real estate market context and its development strategies:
- + Adjusting the salary and bonus policy: Updating the performance-based remuneration mechanism.
- + Optimizing personnel costs: Reviewing and restructuring personnel across departments at the Headquarters and Branches; Adjusting the workforce size to match current market conditions.
- + Enhancing intensive training: Providing supplementary training on project legal frameworks, finance and accounting, risk management, and operational management.
- + Talent retention policy: Implementing long-term incentive policies; Enhancing soft benefits such as the working environment and career development opportunities

3. Investment situation, project implementation status:

a. Major investments:

- In 2025, DTA focused on continuing to develop the technical infrastructure system and construct townhouses in the DTA Nhon Trach Residential Area Project, Dong Nai; continuing to construct the next apartment blocks of the DETACO Apartment Complex project.
- Implementation status of major projects: Shown in Section III, Report of the General Director.

b. Subsidiaries, affiliated companies:

- **DTA Construction and Construction Materials Trading Joint Stock Company (Investco-DTA):** According to the Business Registration Certificate, the company's capital contribution ratio accounts for 49% of the total charter capital (VND 20 billion), on December 31, 2017, the company contributed VND 9.8 billion. Investco-DTA Company mainly constructs and supplies construction materials. According to the audited financial report of the invested unit, the profit is break-even.

4. Financial situation

4.1 Financial situation.

(Calculation Unit: Vietnamese dong)

<i>Indicators/ Financial Figure</i>	<i>Year 2024</i>	<i>Year 2025</i>	<i>% change</i>
Total Assets	634.367.597.621	628.123.191.704	99,02%

Net Revenue	141.861.973.916	114.528.370.816	80,73%
Operating Profit	736.576.842	-2.461.097.653	-334,13%
Other Profits	2.947.891.048	4.547.250.072	154,25%
Profit Before Tax	2.186.952.580	1.887.663.936	86,31%
Profit After Tax	1.497.515.310	198.488.483	

4.2 Key financial indicators:

Indicators/Benchmarks	Year 2024	Year 2025	Note
<i>1. Liquidity ratio</i>			
+ Current ratio	0.65	0.53	
Current assets/Current liabilities			
+ Quick ratio	0.16	0.28	
<u>Current assets - Inventories</u> Current debt			
<i>2. Capital structure ratio</i>			
+ Debt/Total assets ratio	0.68	0.67	
+ Debt/Equity ratio	2.10	2.07	
<i>3. Operating capacity ratio</i>			
+ Inventory turnover	0.217	0.191	
Cost of goods sold/Average inventory			
+ Asset turnover	0.211	0.181	
Net revenue/Average total assets			
<i>4. Profitability ratio</i>			
+ Profit after tax ratio/Net revenue	1.06%	0.17%	
+ Profit after tax ratio/Average equity	0.74%	0.10%	
+ Profit after tax ratio/Average	0.22%	0.03%	

total assets			
+ Profit from business operations/Net revenue	0.52%	-2.15%	

5 Shareholder structure, change in owner's investment capital

a. Shares:

- Total number of shares: 18,059,832 shares
- Type of outstanding shares: Common shares
- Number of freely transferable shares: 18,059,832 shares
- Number of shares subject to transfer restrictions: 0 shares

b. Shareholder structure (according to the list of closing rights on 26/3/2026):

No.	Subjects	Number of shares	Ownership ratio (%)
1	Company shareholders	18.059.832	100%
1.1	Major shareholders	2.835.996	15,70%
2	Institutional shareholders	262.984	1,46%
2.1	Domestic organizations	255.480	1,41%
2.2	Foreign organizations	7.504	0,05%
3	Individual shareholders	17.796.848	98,54%
3.1	Domestic individuals	17.775.148	98,42%
3.2	Foreign individuals	21.700	0,13%
4	State shareholders and other shareholders	0	0%

c. Changes in owner's capital: Increases in equity capital since establishment include public offerings and private offerings:

- 11/2016: Issuance of 5,000,000 shares to strategic partners.
- 7/2018 : Completion of issuance of 2,200,000 shares to strategic partners.
- 01/2020: Completion of issuance of 859,832 shares to pay dividends and increase capital from equity.
- 3/2026: Completed the issuance of 1,444,667 additional shares for stock dividend payment

d. Treasury stock transactions: None.

e. Other securities: None.

6 Report on the company's environmental and social impacts.

6.1. Environmental impacts:

- Total direct and indirect greenhouse gas (GHG) emissions: As a real estate investment and trading enterprise with land and low-income housing products, the rate of glass use is low, so the Company does not have any measurement measures..
- Initiatives and measures to reduce greenhouse gas emissions: None.

6.2 Management of raw materials:

- a) Total amount of raw materials used to produce and package the organization's main products and services during the year: As a real estate investment and trading enterprise, the assessment of the amount of raw materials is not complete and specific because the demand at each project and at each time is different.
- b) Report the percentage of recycled raw materials used to produce the organization's main products and services: The Company's materials are single-use and not recycled.

6.3 Energy consumption:

- a) Direct and indirect energy consumption: No measurement measures yet.
- b) Energy saved through energy efficiency initiatives: No measurement measures yet.
- c) Reports on energy saving initiatives (providing energy saving products and services or using renewable energy); reports on the results of these initiatives: None.

6.4 Water consumption: (water consumption of business activities during the year)

- a) Water supply sources and water usage: Using natural water sources and water provided by the Water Supply Company.
- b) Percentage and total amount of recycled and reused water: Single use and non-recycled.

6.5 Compliance with environmental protection laws:

- a) Number of times fined for non-compliance with environmental laws and regulations: None. The Company always complies with environmental protection laws.
- b) Total amount of fines for non-compliance with environmental laws and regulations: None. The Company always complies with environmental protection laws.

6.6 Employee-related policies:

- a. Number of employees (as of December 31, 2025): 38 people
 - b. Average salary for employees: 17,9 million VND/month.
 - c. Labor policies to ensure the health, safety and welfare of employees, including: Salary, bonus, improved meals, working conditions, sick leave, accidents ...
 - d. Employee training activities: The company has preferential policies for employees to study on their own to accumulate knowledge, and will be supported with tuition fees, study time...
- Average number of training hours per year, by employee and employee classification
 - Continuous learning and skill development programs to support employees to ensure employment and career development.

In addition to providing benefits such as salary and bonus for employees, DTA focuses on training for different levels of employees and leaders in many forms. In addition, employee

education and training also help businesses meet the increasingly high market demands for labor quality and customer service.

We manage our training and education issues through a system of new employee training programs and internal professional training.

6.7 Report on responsibility to the local community:

With a spirit of community orientation, the Company has always set aside a portion of its profits to carry out social security activities, join hands to share and contribute to the community. The Company has given gifts to support households in difficult circumstances, supported funds for the poor, children... in the localities where the Company is investing in projects and at the Company's headquarters.

6.8 Reports on green capital market activities according to the guidance of the State Securities Commission.

III. Reports and assessments of the Board of Directors.

1. Assessment of production and business performance.

The year 2025 witnessed a clear and robust recovery of the Vietnamese real estate market following its previous adjustment phase. Significant reforms in the legal framework, particularly the implementation of laws relating to land, housing, and real estate business, have contributed to removing bottlenecks and bolstering the confidence of investors and customers. Market transparency and information accessibility continued to improve, laying the foundation for stable and sustainable development in the medium and long term.

Additionally, the Vietnamese stock market in 2025 maintained a stable and positive growth trend, affirming its role as an effective medium- and long-term capital mobilization channel for the economy. Market liquidity improved, the quality of listed securities consistently enhanced, and management and supervisory activities were continuously strengthened towards transparent and sustainable development. Flexible regulatory policies from management authorities have contributed to consolidating investor confidence and assisting enterprises in accessing capital.

In this context, DTA, with its core business orientation in real estate investment and trading, continued to be directly influenced by the dynamics of both the real estate and capital markets. However, by proactively adapting to changes in the business environment and focusing on developing products that serve genuine market demand, such as social housing and low-rise residential properties, the Company has gradually stabilized its operations, controlled risks, and improved business efficiency.

In 2025, the Company continued to focus on restructuring its investment portfolio and optimizing resources, while simultaneously accelerating the implementation of key projects to capitalize on opportunities arising from the market's recovery. The results achieved during the year serve as a crucial foundation for the Company to enter a new growth phase, aiming for safe, efficient, and sustainable development in the upcoming years..

Regarding investment activities of projects:

Phuoc An Commune Residential Area Project:

The project has a scale of 47.3 hectares, invested by DTA, and has been allocated land by the State under Decision No. 474/QĐ-UBND dated February 10, 2010, with an allocated area of 36.9 hectares. In which, for the land area with completed technical infrastructure in area C and sub-area B8, DTA has transferred and issued certificates to customers. For the remaining area, DTA has divided the investment into phases for customers, in which phase 1 is cooperation in investing in infrastructure construction, phase 2 is construction of the raw house inside and finishing the outside, and the final phase is completion for putting into use. Up to now, about more than 300 townhouses have completed phase 2 (raw construction) and about 100 townhouses have been completed and put into use. And DTA is still working with customers to complete the construction of houses to put into use for the remaining houses as soon as possible.

Regarding the remaining land area subject to compensation: The Company continues to closely monitor and collaborate with relevant departments and agencies to reappraise the land price in accordance with actual conditions. On November 13, 2024, the Provincial People's Committee (PPC) issued Notice No. 630/TB-UBND regarding the conclusion of the Chairman of the PPC on the Residential Project in Phuoc An Commune, Nhon Trach District. Accordingly, the Nhon Trach District People's Committee was assigned to handle compensation, support, resettlement, and site clearance for the remaining land area of the project under its jurisdiction as prescribed by land laws. However, due to the merger of state agencies and changes in the relevant legal system, the procedures for implementing compensation and determining land prices were disrupted. DTA has submitted official dispatches to the Phuoc An Commune People's Committee requesting support and guidance on implementing land valuation and formulating compensation plans for the remaining area in accordance with prevailing regulations.

Regarding the project schedule extension: Based on the guidance of relevant departments and agencies, the Board of Directors has issued relevant Resolutions, which serve as component documents for the submission of the schedule adjustment dossier. The Company has submitted the investment adjustment dossier for the Phuoc An Commune Residential Project and was granted the extension approval by the Provincial People's Committee under Decision No. 2511/QĐ-UBND dated November 06, 2025.

DETACO Apartment Complex Project (CC02):

Regarding the DETACO Phu Quoc Villa Area Project: The project covers an area of 88,738 m² in Duong To Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province. Its 1/500 detailed planning has been approved by the Phu Quoc Economic Zone Management Board, and the investment policy for the DETACO Phu Quoc Villa Area was approved by the Kien Giang Provincial People's Committee.

On July 22, 2024, the City People's Committee issued Decision No. 2988/QĐ-UBND approving the compensation, support, and resettlement plan for the State's land recovery to implement the project. On August 30, 2024, the Company completed the payment of

compensation and support for the land recovery. DTA subsequently performed procedures to adjust the investment policy and was granted approval by the relevant authorities under Decision No. 421/QD-BQLKKTPQ dated December 18, 2024. Accordingly, the project implementation schedule was extended until the end of the second quarter of 2026.

However, since some affected households have not reached a consensus on the proposed compensation plan, difficulties have arisen in the land recovery process, leading to delays in land allocation to the Company. Consequently, to establish a legal basis for further implementation, DTA is preparing to submit a dossier for another investment policy adjustment.

DTA Phu Quoc Villa Project:

The project has a scale of 88,738 m², in Duong To Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province, has been approved by Phu Quoc Investment and Development Management Board 1/500, Kien Giang Province People's Committee approved the investment of DETACO Phu Quoc Villa Project.

On July 22, 2024, the City People's Committee issued Decision No. 2988/QD-UBND on approving the compensation, support and resettlement plan when the State reclaims land to implement the DETACO Phu Quoc Villa Project in Duong To Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province. On August 30, 2024, the Company paid compensation and support when the State reclaimed land to implement the DETACO Phu Quoc Villa Project, in Duong To Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province. The Company continued to closely monitor the compensation work, however, because households with land in the project did not agree with the proposed compensation plan, it led to difficulties in land recovery and delays in handing over land to enterprises to implement the project. Therefore, in order to have a basis to continue implementing the project, DTA had to carry out procedures to adjust the investment policy and was permitted by the competent authorities to adjust in Decision No. 421/QD-BQLKKTPQ dated December 18, 2024. Accordingly, the project implementation progress is extended to the end of the second quarter of 2026.

VSIP Bac Ninh Project:

DTA has been allocated a land area of 20,580 m² by the Bac Ninh Provincial People's Committee, which was transferred from VSIP Bac Ninh Co., Ltd., for project implementation. The project has been issued Land Use Right Certificates (LURCs), transferred to customers, and is nearing construction completion with a phased handover to customers in accordance with the signed schedules. Based on the actual implementation progress and guiding documents from relevant departments and agencies regarding statutory land procedures, DTA will compile and submit a dossier to adjust the investment schedule. This will serve as the legal basis for executing the remaining works to complete the project and put it into operation.

2. Financial situation

a) Asset situation

The company's total assets decreased by 0.8% compared to 2024, of which long-term assets accounted for the majority with more than VND 465.350 billion, showing that the company's investment in increasing assets was focused. Short-term assets increased compared to the same period, mainly due to increased inventories.

b) Debt situation

For 2024 payables, it decreased by more than 1.49% compared to 2024 due to the decrease in unrealized revenue

This indicator shows the relationship between receivables and payables. If receivables are greater than payables, the Enterprise is misappropriating capital and vice versa, if payables are greater than receivables, it shows that the Enterprise is misappropriating capital. If this ratio is less than 1, it shows that the Enterprise's debt collection work is performing well.

– Short-term payment ability:

The short-term payment ratio in 2024 is 0.65 times, in 2025 the payment ratio is 0.53 times, a decrease of 18.46% compared to 2024 due to an increase in short-term debts.

– Quick payment ability:

The quick ratio in 2025 increased compared to 2024, although not much (0.28 compared to 0.16), proving that DTA has increased its ability to pay short-term debts and the Enterprise possesses abundant liquid assets.

Indicators	Year 2024	Year 2025
<i>1. Liquidity ratio</i>		
+ Current ratio	0.65	0.53
Current assets/Current liabilities		
+ Quick ratio	0.16	0.28
<u>Current assets - Inventories</u>		
Current liabilities		

– Debts payable:

This indicator shows the relationship between receivables and payables. If receivables are greater than payables, the Enterprise is misappropriating capital and vice versa, if payables are greater than receivables, it shows that the Enterprise is misappropriating capital. If this ratio is less than 1, it shows that the Enterprise's debt collection work is performing well.

3. Improvements in organizational structure, policies, and management

Regarding the management structure, the company's operations have been fully organized

in an increasingly perfect direction, serving and meeting the requirements of the Company's investment and business activities.

4. Future development plan

Moving forward, the Company is committed to a sustainable development strategy, focusing on housing segments that address genuine market demand, with a particular emphasis on social housing and affordable commercial housing. The Company will continue to selectively expand and restructure its land bank, prioritizing projects with transparent legal status and rapid execution capabilities. Concurrently, the Company aims to bolster its financial capacity by diversifying capital mobilization channels within the capital market, under the supervision of the State Securities Commission (SSC). Furthermore, the Company is accelerating digital transformation across corporate governance, sales, and project operations to optimize operational efficiency. We are also highly focused on developing projects that adhere to green, energy-efficient, and eco-friendly criteria. The ultimate objective is to sustain stable growth, enhance corporate value, and secure long-term returns for our shareholders.

5. Explanation of the Board of Directors for audit opinions (if any): None.

6. Assessment report related to the company's environmental and social responsibility

a. Assessment related to environmental indicators (water consumption, energy, emissions,....)

All activities of the Company are guaranteed to comply with environmental laws. At the headquarters and all branches, there is a sense of saving raw materials, fuel, and energy.

b. Assessment related to labor issues

The Company ensures compliance with legal regulations for employees, ensuring salary, bonus, working hours, holidays, ... for employees. In all activities, the Company focuses on considering the interests of employees..

c. Assessment related to company responsibility towards the local community

The Company focuses on fulfilling its responsibility towards the local community in the area where the Company is headquartered and in the localities where the Company is implementing projects. The Company always contributes and sponsors funds to the locality to support the poor, children, and local charity and volunteer movements.

IV. Board of Directors' assessment of the Company's performance:

1. Board of Directors' assessment of the company's operations.

The year 2025 continued to witness positive shifts towards recovery in the real estate market; however, numerous difficulties and challenges persisted, particularly the divergence across different segments and regions. In this context, real estate enterprises in general continued to face significant pressure during project implementation and product sales.

For the Company, although the targets set by the General Meeting of Shareholders (GMS) were not fully achieved, thanks to the concerted efforts and determination of the Board of Directors, the Board of Management, and all employees, the Company proactively adapted to market fluctuations and implemented flexible solutions in business operations and

corporate governance. Consequently, in 2025, the Company gradually stabilized its operations, controlled risks, sustained business activities, and achieved specific results, establishing a solid foundation for improving operational efficiency in subsequent periods.

The Board of Directors highly appreciates the dedication and companionship of the Board of Management and all employees in navigating this challenging period. We are confident that, with the appropriate strategic orientation and proposed solutions, the Company will progressively enhance its operational efficiency and achieve sustainable development in the future..

Indicators	Implementation 2025	Implementation 2025/ Plan 2025
Total Revenue	114.528.370.816	77,46%
Net Revenue	114.528.370.816	77,46%
Profit after tax	198.488.483	10,39%

❖ **Assessment related to environmental and social responsibility.**

DTA is always aware of the importance of limited resources for the common needs of society. DTA always tries to control and use electricity and water economically, limit waste discharge, and create an internal culture towards a green, clean, and beautiful environment as a continuous effort.

DTA always applies the program of saving electricity and water throughout the Company and projects during the implementation and operation process. DTA has promoted propaganda to raise awareness of saving to all employees of the company, as well as residents living in the Project.

At the projects, DTA maximizes the use of solar-powered electrical equipment for public electrical equipment to minimize electricity consumption at the Project.

2. Evaluation of the Board of Directors on the performance of the Board of Directors.

The Board of Directors (BOD) acknowledges and highly appreciates the efforts of the Board of Management in organizing and executing the Company's 2025 business plan amidst ongoing market volatility and challenges.

Throughout 2025, the Board of Management strictly adhered to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, proactively formulating and implementing operational solutions tailored to actual market dynamics. Management and executive activities were carried out in a prudent and flexible manner, ensuring stringent risk control and maintaining the Company's stable operations.

Furthermore, the Board of Management made timely and appropriate strategic decisions, focusing on resource optimization, resolving bottlenecks in project implementation, and driving business activities. These efforts significantly contributed to sustaining operational efficiency under challenging market conditions.

The Board of Directors concludes that the Board of Management successfully fulfilled its executive role in 2025. We expect the Board of Management to continue leveraging its management acumen, enhancing operational efficiency, and making positive contributions to the Company's sustainable development in the upcoming periods.

3. Plans and directions of the Board of Directors:

The year 2026 is projected to be a phase where the real estate market transitions into substantive recovery and selective growth, in which genuine housing demand continues to be the primary driving force of the market. Based on this, the Company's development orientation focuses on the social housing and low-rise residential segments, aligning with both general market trends and the Company's execution capabilities.

Furthermore, the new legal framework relating to investment, construction, and housing—particularly the mechanisms and preferential policies for social housing—is being progressively perfected. This contributes to removing procedural bottlenecks, improving investment efficiency, and creating favorable conditions for enterprises to develop stably and sustainably in the medium and long term.

Notably, the Government's promulgation of Resolution No. 95/NQ-CP dated April 06, 2026, approving the scheme to establish ward-level administrative units and the orientation to develop Dong Nai Province into a centrally-run city, has unlocked robust development opportunities for the region. With this orientation, Dong Nai will be prioritized for synchronized investments in technical infrastructure, social infrastructure, urban planning, and service systems. This establishes a foundation to propel the real estate market towards sustainable growth and long-term value appreciation. This presents a critical opportunity for the Company to anticipate this development wave and enhance the investment efficiency of its existing projects.

On that basis, for the year 2026, the Board of Directors directs and assigns the Board of Management to focus on executing the following key tasks:

- Focus on completing and putting into operation low-rise housing products (townhouses) at the Phuoc An Commune Residential Project to quickly generate cash flow, improve capital utilization efficiency, and meet the genuine housing demand of the market.
- Accelerate the investment and construction of social housing apartment blocks (particularly in the CC02 zone, while researching the development of other suitable land funds). This aligns with the State's development orientation and market trends, while simultaneously leveraging preferential policies to optimize investment efficiency.
- Continue to finalize legal procedures for the remaining land area of the Phuoc An Commune Residential Project, ensuring conditions for the synchronized implementation of the entire project.
- Coordinate with competent authorities to continue executing compensation and site clearance activities at the DETACO Phu Quoc Villa Area Project.

- Execute necessary procedures to finalize the handover of technical infrastructure to local management authorities and proceed with the issuance of House Ownership Certificates for eligible properties at the DTA Garden House Residential Project (VSIP Bac Ninh).
- During the implementation of the Phuoc An Commune Residential Project and the DETACO Phu Quoc Villa Area, based on the capital requirements for construction investment, the BOD will actively seek and select domestic and foreign partners with strong financial capacity and experience in real estate construction and commercialization. The goal is to negotiate investment cooperation, alliances, joint ventures, or other legally permissible forms of collaboration to execute the project's construction investments.
- Concurrently, the Board of Directors will continue to seek and develop new land banks and investment opportunities for the Company, supporting the Board of Management in executing the Company's business plans and strategies in the subsequent years.

V. Company Governance

1. Board of Directors:

- a. Membership and structure of the Board of Directors (*according to the final list of rights on 26/3/2026*):

No.	Board of Directors Members	Position	Proportion %	Position of Board of Directors Members, manager at other companies
1	Mr. Tran Duc Loi	Chairman of the Board of Directors	3.01%	None
2	Ms. Pham Thi Kim Xuan	Member of Board of Directors and General Director	10.06%	None
3	Ms. Hoang Thi Thu Ha	Member of Board of Directors	0.02%	None
4	Mr. Tran Minh Ngoc	Member of Board of Directors	0%	None
5	Mr. Tran Kien Phat	Independent Member of the Board of Directors	0%	None

- b. **Subcommittees under the Board of Directors:**

The External Affairs Subcommittee under the Board of Directors has made efforts in finding partners, proposing investment directions, and supporting the Board of Directors'

activities in the Company's business operations at a very difficult time in the real estate market.

c. Activities of the Board of Directors:

In the 2025 fiscal year, the Board of Directors held 09 meetings and issued 11 Resolutions. Timely proposed policies and solutions to direct the resolution of issues related to the development strategy and implementation of the Company's business plan. Important decisions were approved as follows:

No.	Resolution/Decision No.	Ngày	Content	Voting ratio
1	01/01/2025/NQ-HĐQT	07/01/2025	Regarding the schedule adjustment of the DETACO Apartment Project (CC02)	100%
2	01/02/2025/NQ-HĐQT	26/02/2025	Preparations for organizing the DTA Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for the fiscal year	100%
3	01/3/2025/NQ-HĐQT	28/3/2025	Borrowing capital from Agribank - Tan Binh Branch	100%
4	01/4/2025/NQ-HĐQT	02/4/2025	Approving matters related to the organization of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year	100%
5	01/5/2025/NQ-HĐQT	23/5/2025	Approving matters related to the organization of the 2nd Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year	100%
6	02/5/2025/NQ-HĐQT	23/5/2025	Approving the change of the Director of Branch No. 3	100%
7	01/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Borrowing capital to supplement working capital from Agribank - Tan Binh Branch	100%
8	02/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Borrowing capital from Agribank - Tan Binh Branch to continue the construction of 04 apartment blocks	100%
9	03/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Implementing the Resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year, dated June 16, 2025	100%
10	04/6/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Approving the change of the Directors of Branch No. 1 and Branch No. 3	100%

11	01/8/2025/NQ-HĐQT	14/8/2025	Changing the Chief Accountant of De Tam JSC	100%
12	01/11/2025/NQ-HĐQT	07/11/2025	Implementing the share issuance plan for stock dividend payment	100%
13	01/12/2025/NQ-HĐQT	30/12/2025	Modifying the internal audit policy and approving the 2024 Internal Audit Report	100%

In 2025, the Board of Directors has carefully and seriously implemented the tasks of company governance, brand development, investor relations, and human resources strategy in accordance with the scope of authority and duties of the Board of Directors in the Company's Charter of Organization and Operation.

The Board of Directors has assigned specific tasks to members, strengthening the advisory role of the Management Staff. The members of the Board of Directors have fulfilled their duties for the benefit of the Company, Shareholders and Employees.

d. Activities of independent members of the Board of Directors:

Along with the remaining members, the independent members of the Board of Directors have participated in reviewing and controlling business plan objectives; participating in developing regulations and operating policies to ensure the common interests of the Company. At the same time, directly sharing knowledge with the Board of Directors to support the development of human resources and the Company's governance.

e. List of Board of Directors members with company governance training certificates: None.

2. Board of Supervisors

a. Members and structure of the Board of Supervisors:

No.	Members of the Board of Supervisors	Position	Voting shares	Proportion %
1	Mr. Nguyen Huu Nghia	Head of Department	0	0%
2	Ms. Ngo Le Cam Tien	Member	0	0%
3	Mr. Cung Van Tu	Member	0	0%

b. Activities of Board of Supervisors:

In 2025, the Supervisory Board convened 02 meetings with the full attendance of its members. The primary agenda included analyzing and evaluating the business performance, financial statements, and other matters proposed by the Board of Directors and the Board of Management.

The Supervisory Board observed that all aspects of the Company's executive and corporate governance activities were conducted in a transparent and effective manner, in compliance with State regulations, and strictly adhered to the Resolutions of the General Meeting of

Shareholders.

Although DTA's investment and business activities in 2025 were significantly affected by direct market impacts, as well as challenges arising from regulatory policies and credit tightening by banks, the Board of Management made substantial efforts to sustain operations and guide the Company through this difficult period.

In addition to formal meetings, members of the Supervisory Board regularly engaged in discussions and attended meetings of the Board of Directors, the Board of Management, and relevant departments to fulfill their duties within the scope of their responsibilities and authorities.

Within the scope of its responsibilities, functions, and authorities stipulated in DTA's Charter, the Supervisory Board has successfully fulfilled its duties. This includes evaluating the compliance, effectiveness, and efficiency of relevant regulations and procedures, as well as adherence to DTA's Charter.

3. Transactions, remuneration and benefits of the Board of Directors, the Board of Management and the Supervisory Board:

- a.** Summary of salaries, bonuses and remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the Board of Management in 2025.

No.	Full name	Position	Salary and Bonus	Remuneration	Total
1	Tran Duc Loi	Chairman of the Board of Directors	1.474.307.690	60.000.000	
2	Pham Thi Kim Xuan	Member of Board of Directors and General Director	1.201.450.509	60.000.000	
3	Hoang Thi Thu Ha	Member of Board of Directors		60.000.000	
4	Tran Minh Ngoc	Member of Board of Directors		60.000.000	
5	Tran Kien Phat	Independent Member of the Board of Directors		60.000.000	
6	Nguyen Huu Nghia	Head of Board of Supervisors	347.749.430	36.000.000	

7	Ngo Le Cam Tien	Member of Board of Supervisors		36.000.000	
8	Cung Van Tu	Member of Board of Supervisors		36.000.000	
9	Huynh Thanh Hue	Chief Accountant (12/2023 – 8/2025)	257.816.667		
10	Hoang Ho Huong Giang	Chief Accountant (8/2025 – present)	195.471.926		

- b. Internal shareholder stock transactions: None.
- c. Contracts or transactions with internal shareholders: None
- d. Implementation of company governance regulations: The Company always complies with company governance regulations.

VI. Financial statements

1. Auditor's opinion

Basis for Qualified Opinion As described in Note V.2.2 (iii) to the Financial Statements, the Company holds an investment in Investco - DTA Construction Installation and Building Materials Trading JSC with a value of VND 9,800,000,000 (accounting for 1.56% of the Company's total assets) based on the unaudited 2025 financial statements of this entity. We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence to evaluate the net value of this investment as of December 31, 2025. Consequently, we were unable to determine the effects (if any) of this item on other items in the Financial Statements.

Qualified Opinion

In our opinion, except for the effects of the matter described in the “Basis for Qualified Opinion” section, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of De Tam Joint Stock Company as of December 31, 2025, as well as its business results and cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements.

Emphasis of Matter

We draw readers' attention to Note VIII.1 in the Notes to the Financial Statements, which describes the uncertainty related to the outcome of the lawsuit in which the Company is being sued by Tan Tien Trading Construction Consulting Joint Stock Company. Our qualified opinion is not modified in respect of this matter.

- 2. The financial statements audited by Moore AISC Auditing and Informatics Services

Company Limited:

- *Balance sheet*
- *Business performance report.*
- *Cash flow statement.*
- *Notes to the financial statements.*
- *Publication address: www.detamland.com*

CONFIRMATION BY THE LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY



Nam Thị Kim Xuân





of the ...

...