CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM
Số: 01/6/2025/BC- HĐQT

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI KHÓA 2024

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đệ Tam ("**DTA**"), tôi xin gửi đến tất cả Quý vị cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Kính thưa Quý vị cổ đông.

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 đã khép lại với kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng cho mọi thành phần tham gia. Có thể khẳng định, năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường bất động sản phát triển trong giai đoạn tới.

Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2024 về cơ bản giữ được sự ổn định, an toàn, phát triển, tiếp tục khẳng định được vai trò là kênh dẫn vốn trung, dài hạn quan trọng của nền kinh tế, doanh nghiệp. Thị trường duy trì sự ổn định, thanh khoản tốt, kỷ luật kỷ cương được củng cố, gia tăng tính minh bạch, bền vững. Cùng với thị trường, dưới sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của Bộ Tài chính, năm 2024 cũng là năm ghi nhận nhiều dấu ấn trong hoạt động quản lý, điều hành, giám sát thị trường chứng khoán của ngành Chứng khoán, trong đó tiêu biểu là công tác hoàn thiện pháp lý khi Luật Chứng khoán sửa đổi đã được ban hành.

Là một doanh nghiệp niêm yết với ngành nghề kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản, do đó mọi hoạt động đầu tư kinh doanh của DTA chịu ảnh hưởng rất lớn do tác động trực tiếp của thị trường chứng khoán và bất động sản. Để các cổ đông hiểu rõ hơn về tình hình hoạt động của DTA trong năm 2024, Hội đồng quản trị xin được báo cáo kết quả hoạt động chủ yếu của Hội đồng quản trị trong năm 2024 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA DTA NĂM 2024.

1. Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị.

Trong năm tài chính 2024, Hội đồng quản trị ("HĐQT") đã tiến hành 09 phiên họp, ban hành 11 Nghị quyết. HĐQT đã 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	01/03/2024/NQ-HĐQT	04/3/2024	Chuẩn bị một số công tác tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên DTA năm tài khóa 2023	100%
2	01/4/2024/NQ-HĐQT	03/4/2024	Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023	100%

3	01/5/2024/NQ-HĐQT	07/5/2024	Triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 26/4/2024	100%
4	02/5/2024/NQ-HĐQT	07/5/2024	Vay vốn tại Ngân hàng Agribank	100%
5	01/6/2024/NQ-HĐQT	07/6/2024	Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ CTCP Đệ Tam	100%
6	01/7/2024/NQ-HĐQT	02/7/2024	Vay vốn tại Ngân hàng BIDV-chi nhánh Phú Mỹ Hưng	100%
7	02/7/2024/NQ-HĐQT	04/7/2024	Chốt danh sách cổ đông CTCP Đệ Tam để thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
8	01/7/2024/NQ-HĐQT	29/7/2024	Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và thành lập Ban kiểm phiếu	100%
9	02/7/2024/NQ-HĐQT	29/7/2024	Điều chỉnh tiến độ và tổng mức đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội Khu chung cư DETACO	100%
10	01/8/2024/NQ-HĐQT	15/8/2024	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	100%
11	01/12/2024/NQ-HĐQT	27/12/2024	Vay vốn tại Ngân hàng Agribank- chi nhánh Nam Đồng Nai	100%

HĐQT 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 HĐQT tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

HĐQT 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.

2. Tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

2.1 Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/8/2024 của DTA đã thông qua Tờ trình 01/7/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 29/7/2024 về việc điều chỉnh nội dung liên quan đến phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/4/2024/NQ- ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 với các nội dung sau: 1/ Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông, tỷ lệ 8% vốn điều lệ (*điều chỉnh đối tượng phát hành và chi tiết hơn một số nội dung liên quan đến phương án phát hành*); 2/Phân phối lợi nhuận năm 2023 (*Giá trị không đổi so với tờ trình số 02/4/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023 thông qua*); 3/Dự kiến doanh thu lợi nhuận và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 (*giữ nguyên theo tờ trình số 02/4/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 đã được DHDCD thường niên năm tài khóa 2023 thông qua*).

Đối với nội dung về phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông, tỷ lệ 8% vốn điều lệ, trên cơ sở Nghị quyết của ĐHĐCĐ, ngày 15/8/2024 HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 01/8/2024/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Và

ngay sau đó, Công ty cũng đã gửi hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tới UBCKNN theo quy định. Công ty đã nhận được 02 văn bản ý kiến của UBCKNN và đã gửi nội dung báo cáo, giải trình theo yêu cầu. Đến ngày 14/3/2025, DTA nhận được văn bản của UBCKNN về việc dừng xem xét tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của DTA do tài liệu báo cáo phát hành của DTA chưa hoàn thiện theo nội dung tại Công văn số 9038/UBCK-QLCB ngày 31/12/2024 (*chưa có ý kiến của đơn vị kiểm toán và đánh giá ảnh hưởng tới điều kiện phát hành cổ phiếu theo quy định*). Do vậy trong thời gian tới, DTA sẽ tiếp tục làm việc với đơn vị kiểm toán, đơn vị tư vấn để tiếp tục thực hiện nội dung chia cổ tức bằng cổ phiếu 8% vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024, mặc dù năm 2024 không đạt kết quả về doanh thu và lợi nhuận như kế hoạch đề ra, nhưng Công ty vẫn thực hiện trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển sản xuất theo nội dung đã được ĐHDCĐ thường niên năm tài khóa 2023 thông qua.

2.2 Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC năm 2024.

ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023 đã thông qua việc giao cho HĐQT quyết định triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán phù hợp theo danh sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2024. Căn cứ quá trình làm việc, thời hạn hoàn thành báo cáo, chi phí kiểm toán hợp lý, HĐQT đã tiếp tục chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC là đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính của DTA trong năm tài khoá 2024.

2.3 Trích thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024.

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2023, Công ty đã thực hiện việc chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 theo nội dung đã được Đại hội thông qua.

2.4 Đầu tư hệ thống cấp nước tạm ngoài dự án Nhơn Trạch theo yêu cầu của chính quyền địa phương.

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2023 về việc thông qua hạng mục và tổng mức đầu tư dự kiến Hệ thống đường ống cấp nước HDPE D200 dọc đường Nguyễn Văn Cừ, Công ty đã hoàn tất thi công tuyến ống cấp nước sạch HDPE D200 theo thiết kế đã được phê duyệt tại Giấy phép thi công số 304/GPXD ngày 15/11/2024. Về tổng chi phí thực hiện thực tế (thiết kế, xây dựng, giám sát, quản lý và các chi phí khác) nằm trong mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

2.5 Việc giao cho HĐQT triển khai phương án thực hiện kiểm toán nội bộ.

ĐHDCD thường niên năm tài khóa 2023 đã thông qua việc giao cho Hội đồng quản trị thực hiện phương án kiểm toán nội bộ bằng hình thức thuê đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện; đồng thời giao cho HĐQT xây dựng các văn bản nội bộ có liên quan. Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, ngày 07/6/2024 HĐQT đã thông qua việc ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ và lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán nội bộ trong năm 2024 của CTCP Đệ Tam.

2.6 Tình hình thực hiện đầu tư và vay vốn Ngân hàng để triển khai dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc.

Thực hiện Nghị quyết số 09/4/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2022, Hội đồng quản trị đã giao cho Ban điều hành làm việc với các Cơ quan ban ngành liên quan để thực hiện các công việc đã được ĐHDCD thông qua.

Do vướng mắc một số quy định liên quan khi điều chỉnh tổng mức đầu tư cũng như vướng mắc trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư … nên HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc không thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư và vay vốn theo Nghị quyết số 09/4/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023.

2.7 Tình hình thực hiện đầu tư và vay vốn Ngân hàng để triển khai thi công hạ tầng khu dân cư, chung cư và xây dựng nhà phố tại dự án Khu dân cư xã Phước An.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2021 đã thông qua chủ trương vay vốn tại các Ngân hàng, tổ chức tín dụng… để tiếp tục thực hiện dự án thi công hạ tầng, chung cư, nhà phố tại dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với số tiền vay vốn không vượt quá 50% tổng mức đầu tư dự kiến triển khai. Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện các nội dung liên quan đến vấn đề đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương vay vốn số tiền 220.000.000.000 VNĐ (*Hai trăm hai mươi tỷ đồng*) để thực hiện xây dựng hạ tầng và nhà phố Khu dân cư xã Phước An. Theo đó Ngân hàng đã cấp vốn khoảng 123 tỷ trong năm 2023, phần còn lại Ban điều hành đang tiếp tục làm việc với Ngân hàng để được hỗ trợ cấp vốn.

Ngoài ra thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên tài khóa 2021, Hội đồng quản trị vẫn đang giao cho Ban điều hành tiếp tục làm việc với các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng… phù hợp để trao đổi phương án vay vốn theo mức đã được Đại hội thông qua, phù hợp tình hình thực tế theo từng giai đoạn của Dự án.

3. Hoạt động của Ban đối ngoại thuộc Hội đồng quản trị.

Năm 2024, thực hiện trách nhiệm của mình, Ban đối ngoại cố vấn đã hỗ trợ cho Hội đồng quản trị trong việc đánh giá, điều chỉnh hướng đi của DTA phù hợp với những biến động của nền kinh tế nói chung và hoạt động của DTA nói riêng.

4. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị.

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị không có sự thay đổi nhân sự.

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập thực hiện tư vấn, cố vấn cho Ban điều hành nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành của bộ máy.

5. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã đề ra của Công ty. Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị được Ban Tổng Giám đốc triển khai thận trọng, chắc chắn.

Hội đồng quản trị Công ty đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc trong từng hoạt động, bám sát thị trường, đưa ra các chỉ đạo kịp thời. Từ đó đã duy trì hoạt động của Công ty ổn định và phát triển, đảm bảo đủ việc làm và thu nhập cho người lao động, đồng thời giúp Công ty có có những bước phát triển chắc chắn trên thị trường bất động sản Việt Nam.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025.

Với nền kinh tế vĩ mô ổn định, dự báo thị trường bất động sản sẽ tiếp tục ổn định trong năm 2025. Bởi thông thường, theo chu kỳ 10 năm của thị trường bất động sản, năm 2025, thị trường này sẽ được hưởng lợi từ các chính sách kinh tế vĩ mô. Mặc dù thị trường vẫn đối mặt với không ít thách thức, sự phục hồi của thị trường vẫn có sự khác biệt rõ rệt giữa các phân khúc, khu vực, loại hình sản phẩm và thậm chí giữa các doanh nghiệp cung

ứng. Nhưng với sự quan tâm chỉ đạo của Cơ quan quản lý Nhà nước và đặc biệt là việc hoàn thiện, triển khai quy định pháp luật mới về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, nhiều vướng mắc kỳ vọng sẽ từng bước được tháo gỡ.

Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 có thể giúp giải quyết những điểm nghẽn liên quan đến thủ tục giao đất, định giá đất, giải phóng mặt bằng… Còn Luật Nhà ở 2023, điểm nhấn đến từ các quy định thông thoáng, tạo điều kiện để thúc đẩy phân khúc nhà ở xã hội, góp phần cải thiện vấn đề an sinh xã hội, cũng là phân khúc mà DTA theo đuổi và thực hiện chủ yếu trong thời gian tới.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị sẽ thực hiện và tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tập trung thực hiện các công tác sau:

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục gia hạn đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý cho phần diện tích còn lại của dự án Khu dân cư xã Phước An;
- Tiếp tục xây dựng các Block chung cư thuộc dự án Khu chung cư DETACO (CC02);
- Tiếp tục phối hợp với các Cơ quan ban ngành để triển khai công tác bồi thường tại dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc;
- Tiếp tục hoàn thiện các hạng mục còn lại của cơ sở hạ tầng, xây dựng và bàn giao nhà ở tại Dự án Khu nhà ở DTA Garden House tại 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.

Để vượt qua thách thức và hoàn thành mục tiêu dài hạn của Công ty, Hội đồng quản trị DTA mong muốn nhận được sự ủng hộ và gắn bó lâu dài của Quý Cổ đông, các đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên DTA.

Thay mặt Hội đồng quản trị, kính chúc Đại hội đồng cổ đông của DTA thành công tốt đẹp.

Trân trọng.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VP*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM
Số: 02/6/2025/BC- HĐQT

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT NĂM 2024

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông.

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị của DTA có tổng cộng 5 thành viên, trong đó có 02 thành viên điều hành, 02 thành viên không điều hành, 01 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và đảm bảo các chuẩn mực về quản trị công ty theo quy định của pháp luật.

Cùng với các thành viên còn lại, thành viên HĐQT độc lập đã tham gia vào phản 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 TGĐ hỗ trợ trong việc phát triển nguồn nhân lực và công tác quản trị Công ty.

1. Về việc tổ chức các cuộc họp HĐQT.

Trong năm tài chính 2024, Hội đồng Quản trị đã tiến hành 09 phiên họp, ban hành 11 Nghị quyết. Các cuộc họp HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể và theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để kịp thời đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất 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 của HĐQT tại các cuộc họp phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và phù hợp với chiến lược đã được thông qua và báo cáo tại ĐHĐCĐ.

2. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc.

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGĐ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời.

- HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của Ban TGĐ, tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT trong công tác điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ DTA nhưng không làm ảnh hưởng đến tính chủ động, sáng tạo của Ban điều hành.

- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản lý rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban TGĐ nhận diện sớm các vấn đề, giúp Công ty duy trì tính bền vững và ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

3. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT.

- Các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2024 tập trung triển khai theo đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm tài khóa 2023 và tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị và các chuẩn mực về quản trị công ty.

- Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm và có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò bảo vệ lợi ích của Công ty.

- HĐQT đã định hướng nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGĐ vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật.

- HĐQT đã lãnh đạo Công ty thực hiện các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm 2024, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với Ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động. Thông qua phương pháp hoạt động hiệu quả, sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp.

- HĐQT đã thể hiện sự chuyên nghiệp trong việc có hoạch định rõ ràng và quản lý rủi ro cao, điều tiết các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn hiệu quả nhằm mang lại giá trị bền vững và phát triển cho DTA trong những năm qua.

Trân trọng.

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

TRẦN KIẾN PHÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP. HCM

Số: 03/6/2025/BC-BTGĐ

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

Tp. HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính thưa Quý vị cổ đông.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam ("**DTA**") xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2024 kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã đạt được trong năm 2024 và xây dựng định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau.

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024.

1. Kết quả kinh doanh năm 2024.

- Trong năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung thực hiện các thủ tục pháp lý theo hướng dẫn của các Cơ quan ban ngành đối với các dự án Khu dân cư xã Phước An, Khu biệt thự DETACO Phú Quốc, Khu nhà ở DTA Garden House và tiếp tục triển khai xây dựng hạ tầng, nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Phước An, Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch.
- Các chỉ tiêu kinh doanh thực hiện trong năm 2024:

Chỉ tiêu	KH Năm 2024	TH Năm 2024	TH 2024/ KH 2024
Tổng Doanh thu	137.050.000.000	142.968.937.296	104,32%
Doanh thu thuần	137.050.000.000	141.861.973.816	103,51%
Lợi nhuận sau thuế	3.296.000.000	1.497.515.310	45,43%

2. Tình hình triển khai một số dự án nổi bật của Công ty.

- **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

Điện thoại: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4670

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, DTA vẫn làm việc với Ban bồi thường huyện Nhơn Trạch, UBND huyện Nhơn Trạch và các Sở ngành liên quan của Tỉnh để thẩm định lại giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế. Đồng thời do Dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp từ Luật Đất đai 2003 sang Luật Đất đai 2013, theo quy định các Sở ban ngành đang trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương cho phép tiếp tục lập thủ tục thẩm định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo Luật Đất đai 2013 và đến nay Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024.

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. Gần đây nhất Công ty đã nộp hồ sơ điều chỉnh đầu tư Dự án Khu dân cư xã Phước An vào tháng 12/2024, đã hoàn thành gia hạn đối với Khu chung cư DETACO và hiện đang thực hiện tiếp các thủ tục tiếp theo với các Sở ban ngành cho nội dung còn lại của Khu dân cư.

- **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 dự kiến tiếp tục xây dựng các block chung cư còn lại theo nhu cầu của thị trường.

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 DETACO 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. Công ty tiếp tục theo sát công tác bồi thường, 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 châm giao đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án. Vì vậy để có cơ sở tiếp

tục triển khai dự án, DTA phải 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.

- **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 m^2 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.

3. Tình hình tài chính của Công ty.

Căn cứ vào báo cáo tài chính năm tài khóa 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC và thẩm tra của Ban Kiểm soát, kết quả hoạt động tài chính của DTA năm 2024 thể hiện qua một số chỉ tiêu tài chính như sau:

Chỉ tiêu/ *Benchmarks*	**Năm/*Year* 2023**	**Năm/*Year* 2024**	**Ghi chú/*Note***
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,46	0,65	Lần
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,15	0,16	Lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,68	Lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,49	2,10	Lần
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,135	0,217	vòng
+ Vòng quay tài sản			

Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,137	0,211	vòng
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,33%	1,06%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	0,66%	0,74%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân			
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,18%	0,22%	
	0,65%	0,52%	

4. Các hoạt động khác.

- Chăm lo đời sống CBCNV: Trong năm 2024, mặc dù gặp rất nhiều khó khăn, nhưng DTA vẫn thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động, đảm bảo tuân thủ theo các quy định của luật Lao động, Thỏa ước lao động và các Quy chế làm việc của DTA.
- Công tác xã hội: Với truyền thống hướng tới cộng đồng, những chính sách đóng góp ủng hộ những người nghèo, tàn tật, neo đơn…. Đồng thời trong hoạt động kinh doanh, DTA luôn chấp hành chính sách pháp luật liên quan, cũng như thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về chính sách BHXH, BHYT đối với CBCNV trong DTA.
- Công tác nhân sự và lao động: Tiếp tục sắp xếp, củng cố các phòng ban trong toàn Công ty đảm bảo hoạt động hiệu quả, nâng cao năng suất lao động và tinh thần cống hiến vì tập thể, vì Công ty của cán bộ công nhân viên và người lao động trong toàn Công ty.
- Tìm kiếm người có tài, đức vào các vị trí quản lý, lãnh đạo; nâng cao năng lực cho người lao động hoàn thành nhiệm vụ được giao.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025.

Bước sang năm 2025, thị trường sẽ tiếp tục đối diện với rất nhiều khó khăn, trên cơ sở chỉ đạo của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

1. Về hoạt động đầu tư kinh doanh

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục gia hạn đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý cho phần diện tích còn lại của dự án Khu dân cư xã Phước An;
- Tiếp tục xây dựng các Block chung cư thuộc dự án Khu chung cư DETACO (CC02), nghiên cứu mẫu mã phù hợp nhu cầu và thị hiếu của thị trường;
- Tiếp tục phối hợp với các Cơ quan ban ngành để triển khai công tác bồi thường tại dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc;
- Tiếp tục hoàn thiện các hạng mục còn lại của cơ sở hạ tầng, xây dựng và bàn giao nhà ở tại Dự án Khu nhà ở DTA Garden House tại VSIP Bắc Ninh.

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2025
Tổng Doanh thu	147.860.000.000
Tổng Chi phí	143.750.000.000
Lợi nhuận trước thuế	4.110.000.000
Lợi nhuận sau thuế	1.910.000.000

2. Về quản trị nguồn lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp:

- Năm 2025, Công ty tiếp tục nhấn mạnh yêu cầu về hiệu quả trong công việc, bộ máy Công ty tinh gọn, đa năng và linh hoạt; phát huy vai trò của cán bộ lãnh đạo, và đảm bảo đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ nhân viên.
- Ban lãnh đạo Công ty đã xác định yếu tố con người luôn là ưu tiên hàng đầu để thực hiện mục tiêu xuyên suốt là phát triển bền vững của Công ty. Do vậy quan tâm đến điều kiện làm việc và tiếp tục nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho tập thể người lao động đã trở thành nét đẹp văn hóa của Công ty bên cạnh thương hiệu về DTA đã được khẳng định.
- Đảm bảo mọi người lao động của Công ty đều được ký Hợp đồng lao động. Người lao động và người thân được hưởng mọi quyền lợi và chế độ theo quy định của pháp luật hiện hành, thoả ước lao động, quy chế… để người lao động gắn bó lâu dài, toàn tâm toàn ý cống hiến cho Công ty vì mục tiêu tăng trưởng bền vững của Công ty.
- Ngoài ra nhằm tăng cường công tác quản lý, Ban Tổng Giám đốc sẽ từng bước xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy chế hoạt động của Công ty theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng bộ phận, phòng ban để kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa quyền lợi của cổ đông.

3. Công tác tài chính.

- Cân đối nguồn tài chính, chủ động làm việc với các ngân hàng, các đối tác chiến lược, nguồn thu từ khách hàng… đảm bảo nhu cầu vốn đối ứng để đáp ứng yêu cầu vốn triển khai các dự án, tiến độ đầu tư xây dựng.

- Lập báo cáo tài chính đúng thời gian quy định, cung cấp kịp thời thông tin kết quả SXKD cũng như tình hình tài chính cho Hội đồng Quản trị.

Kính thưa Quý vị cổ đông.

Trên đây là bản báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, định hướng xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam kính trình Đại hội.

Ban điều hành rất mong nhận được ý kiến đóng góp tích cực, chân thành của toàn thể Quý vị cổ đông để Công ty ngày càng phát triển. Ban điều hành xin hứa với Quý vị sẽ đoàn kết một lòng, chung tay góp sức trong công tác quản lý, kinh doanh cho các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch SXKD năm 2025.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty, tôi xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông, các đối tác và các Cơ quan ban ngành, cảm ơn toàn thể người lao động trong toàn Công ty đã nỗ lực phấn đấu không mệt mỏi để có được kết quả như ngày hôm nay. Kính chúc Quý vị dồi dào sức khỏe và nhiều thành công.

Trân trọng.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

PHẠM THỊ KIM XUÂN

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VP*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM
Số: 04/6/2025/BC - BKS

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT NĂM TÀI KHÓA 2024

Kính thưa Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đệ Tam (DTA).

Ban Kiểm soát xin báo cáo tới Quý cổ đông DTA về hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2024 như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024.

1. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát.

- Ban Kiểm soát ("**BKS**") bao gồm ba (03) thành viên, đại diện của các cổ đông và nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. BKS đã tiến hành họp định kỳ theo quy định của pháp luật:

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Số lượng các cuộc họp tham dự	Tỷ lệ %
1	Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban	02/2	100%
2	Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên	02/2	100%
3	Ông Cung Văn Tư	Thành viên	02/2	100%

- Trong năm 2024 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 TGĐ 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 2024 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, 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.

2. Giám sát hoạt động quản lý, điều hành công ty.

2.1 Về hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Từ tháng 01 đến tháng 12/2024, Hội đồng quản trị DTA gồm năm (05) thành viên, đã triển khai 09 phiên họp với sự hiện diện của tất cả các thành viên Hội đồng quản trị và ban hành 11 Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ đúng theo quy định của Điều lệ Công ty để xem xét hiệu quả kinh doanh và giám sát thực hiện kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt. Hội đồng quản trị cũng đã đánh giá việc huy động vốn, rà soát và phê duyệt các khoản đầu tư, các hợp đồng hợp tác kinh doanh, các hoạt động chuyển nhượng dự án và tiếp nhận dự án, các hoạt động mua bán và các giao dịch với các bên liên quan. Việc thực hiện các chiến lược của Công ty được phân công cho Ban Tổng Giám đốc và kết quả thực hiện của Ban Tổng Giám đốc cũng được Hội đồng quản trị đánh giá định kỳ. Đại diện BKS đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, nắm bắt tình hình thực tế hoạt động kinh doanh.

  Các thành viên Hội đồng quản trị làm việc với tinh thần trách nhiệm cao nhằm đưa ra các quyết định mang tính định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2023.
- BKS đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm phù hợp với quy định pháp luật và Công ty, đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm. Các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành theo đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh.

2.2 Về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

- Năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt vai trò quản lý, điều hành của mình, thực hiện nghiêm túc, triệt để các nhiệm vụ mà Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- Ban Tổng Giám đốc đã cùng tập thể cán bộ nhân viên nỗ lực hết mình trong năm tài chính 2024, và mặc dù kết quả chưa được như mong đợi nhưng với nền tảng đã được hoạch định và định hướng cho những năm kế tiếp, BKS tin tưởng Ban Tổng Giám đốc sẽ thực hiện được các mục tiêu đề ra.
- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

Chỉ tiêu	KH Năm 2024	TH Năm 2024	TH 2024/ KH 2024
Tổng Doanh thu	137.050.000.000	142.968.937.296	104,32%
Doanh thu thuần	137.050.000.000	141.861.973.916	103,51%
Lợi nhuận sau thuế	3.296.000.000	1.497.515.310	45,43%

2.3 Tình hình tuân thủ pháp luật, chấp hành điều lệ và thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị.

- **Tình hình tuân thủ pháp luật và chấp hành điều lệ của Công ty.**

  Trong năm 2024, mọi hoạt động của DTA đều tuân thủ đúng theo các quy định pháp luật hiện hành, điều lệ của DTA. Đồng thời DTA cũng kinh doanh những ngành nghề nằm trong phạm vi ngành nghề đã đăng ký kinh doanh.

- **Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.**

  Trong năm 2024, BKS đã tích cực đẩy mạnh hoạt động kiểm tra kiểm soát, phối hợp với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc theo sát việc ban hành và triển khai cũng như đánh giá kết quả thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị. Thực hiện chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ và các Quy chế được ban hành, BKS cũng đã tham gia giám sát công tác kiểm toán, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Quy chế quản trị của Công ty, góp phần hạn chế rủi ro và hỗ trợ cho việc phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. Về việc thẩm định tình hình tài chính năm 2024.

BKS đã thẩm định báo cáo tài chính năm tài khóa 2024 của DTA và thống nhất với Bản báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC như sau:

Chỉ tiêu/ *Benchmarks*	**Năm/*Year* 2023**	**Năm/*Year* 2024**	**Ghi chú/*Note***
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,46	0,65	Lần
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,15	0,16	Lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,68	Lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,49	2,10	Lần
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,135	0,217	vòng
+ Vòng quay tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,137	0,211	vòng

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,33%	1,06%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	0,66%	0,74%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0,18%	0,22%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,65%	0,52%	

- Các Báo cáo tài chính 6 tháng và năm 2024 được soát xét, kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC, được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- Ý kiến của kiểm toán viên về các Báo cáo tài chính năm 2024: Báo cáo tài chính năm 2024 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2024, phù hợp với chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.
- Công ty cũng đã công bố báo cáo tài chính soát xét và báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo đúng quy định của pháp luật đối với công ty niêm yết.

4. Sự phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông.

- Hội đồng quản trị đã phối hợp tốt cùng với Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty góp phần quan trọng vào việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho BKS hoạt động.
- Trong năm 2024, BKS không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề có liên quan đến việc điều hành hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc.

5. Đánh giá của ban kiểm soát về hoạt động kinh doanh.

Năm 2024 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã rất nỗ lực trong định hướng, điều hành hoạt động của DTA để vượt qua trong tình hình kinh tế gặp rất nhiều khó khăn do tác động trực tiếp của thị trường, cũng như các khó khăn do các chính sách của Nhà nước. Mặc dù kết quả kinh doanh, lợi nhuận không đạt như kế hoạch đã đề ra nhưng BKS đánh giá với định hướng chiến lược và quyết tâm theo đuổi mục tiêu cho phát triển trung và dài hạn của DTA, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã làm việc rất trách nhiệm, nghiêm túc và hết mình.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025.

Bước vào năm 2025 với rất nhiều khó khăn, chúng ta cần xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025 linh hoạt, bám sát các biến động của thị trường, của các chính sách pháp luật để điều chỉnh kịp thời cho phù hợp đảm bảo an toàn vốn.

Để tăng sức cạnh tranh và nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, BKS kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc một số nội dung như sau:

- Sắp xếp, kiện toàn bộ máy Công ty sao cho thật tinh gọn, hiệu quả cao, chú trọng công tác quản trị để hạn chế rủi ro, nâng cao chất lượng, hiệu quả SXKD.
- Thường xuyên rà soát, hoàn chỉnh và hiệu chỉnh kịp thời hệ thống quy trình, quy chế cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và tình hình kinh doanh thực tế.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng với tốc độ phát triển của công ty.
- Nâng cao hơn nữa chất lượng sản phẩm và dịch vụ của công ty. Đồng thời tăng cường công tác dự báo để hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

Thay mặt BKS Công ty, tôi xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông, các đối tác, cảm ơn toàn thể người lao động trong toàn công ty đã nỗ lực phấn đấu không mệt mỏi để có được kết quả như ngày hôm nay. Kính chúc quý vị dồi dào sức khỏe và nhiều thành công.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN HỮU NGHĨA

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VP*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM.
Số: 01/6/2025/TTr – ĐHĐCĐ

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Thông qua toàn văn báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Kính thưa Đại hội.

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2023, Đại hội đã thông qua việc giao cho Hội đồng Quản trị quyết định triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán phù hợp theo danh sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2024. Hội đồng Quản trị đã thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC là đơn vị kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2024 kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đệ Tam. Công ty Moore AISC đã phát hành báo cáo tài chính đã được kiểm toán *(Đính kèm báo cáo tài chính)*.

Công ty Moore AISC đã xác nhận "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 tại ngày 31/12/2024, 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".

Hội đồng Quản trị đã phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty Moore AISC và công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, Hội đồng Quản trị trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Báo cáo tài chính năm 2024, bao gồm: Báo cáo của Tổng Giám đốc, Báo cáo kiểm toán, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VP*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Điện thoại: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM
Số: 02/6/2025/TTr - ĐHĐCĐ

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đệ Tam;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/4/2024/NQ- ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 về việc Thông qua Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/8/2024 về việc thông qua Tờ trình số 01/7/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 29/7/2024 về việc điều chỉnh nội dung liên quan đến phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/4/2024/NQ- ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024.

Kính thưa Đại hội.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/8/2024 của DTA đã thông qua Tờ trình 01/7/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 29/7/2024 về việc điều chỉnh nội dung liên quan đến phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/4/2024/NQ- ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 với các nội dung sau: 1/ Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông, tỷ lệ 8% vốn điều lệ (điều chỉnh đối tượng phát hành và chi tiết hơn một số nội dung liên quan đến phương án phát hành); 2/Phân phối lợi nhuận năm 2023 (Giá trị không đổi so với tờ trình số 02/4/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023 thông qua); 3/Dự kiến doanh thu lợi nhuận và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 (giữ nguyên theo tờ trình số 02/4/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023 thông qua).

Đối với nội dung về phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông tỷ lệ 8% vốn điều lệ, trên cơ sở Nghị quyết của ĐHĐCĐ 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/8/2024, ngày 15/8/2024 HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 01/8/2024/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Và ngay sau đó, DTA cũng đã gửi hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tới UBCKNN theo quy định. DTA đã nhận được 02 văn bản ý kiến của UBCKNN và đã gửi nội dung báo cáo, giải trình theo yêu cầu tới UBCK. Đến ngày 14/3/2025, DTA nhận được văn bản của UBCKNN về việc dừng xem xét tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của DTA do tài liệu báo cáo phát hành của DTA chưa hoàn thiện theo nội dung tại Công văn số 9038/UBCK-QLCB ngày 31/12/2024 (*chưa có ý kiến của đơn vị kiểm toán và đánh giá ảnh hưởng tới điều kiện phát hành cổ phiếu theo quy định*). Do vậy trong thời gian tới, DTA sẽ tiếp tục làm việc với đơn vị kiểm toán, đơn vị tư vấn để tiếp tục trình UBCK xem xét nội dung chia cổ tức bằng cổ phiếu 8% vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua. ĐHĐCĐ thống nhất ủy quyền cho HĐQT triển khai, điều chỉnh thời gian thực hiện của phương án phát hành phù hợp với

thực tế trong năm 2025 và nguồn vốn thực hiện căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm gần nhất theo quy định.

Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024, mặc dù năm 2024 không đạt kết quả về doanh thu và lợi nhuận như kế hoạch đề ra, nhưng Công ty vẫn thực hiện trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển sản xuất theo nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2023 thông qua.

Căn cứ trên kết quả kinh doanh thực hiện năm 2024, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua: (i) Phân phối lợi nhuận năm tài chính 2024; (ii) Dự kiến doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025. Chi tiết cụ thể như sau

1. Phân phối lợi nhuận năm 2024.

STT	NỘI DUNG	TỶ LỆ (%)	THÀNH TIỀN (VNĐ)
I	**Tổng vốn chủ sở hữu**		**204.350.611.080**
1	Vốn cổ phần		180.598.320.000
2	Quỹ đầu tư phát triển		1.174.137.115
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ tiến (a+b)		22.578.153.965
a	***LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước, trong đó***		***21.080.638.655***
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/4/2024/NQ- ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ.		*14.447.865.600*
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		*6.632.773.055*
b	***LNST chưa phân kỳ này***		**1.497.515.310**
II	**Thực hiện phân phối lợi nhuận 2024**		**82.363.342**
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,5% LNST	37.437.883
2	Quỹ đầu tư phát triển sản xuất	3,0% LNST	44.925.459
III	**LNST chưa phân phối còn lại trong kỳ (Ib-II)**		**1.415.151.968**
IV	**Lơi nhuận sau thuế lũy kế, trong đó**		**8.047.925.023**
	- *LNST lũy kế của kỳ trước*		*6.632.773.055*
	- *LNST lũy kế của kỳ này*		*1.415.151.968*

2. Dự kiến doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau.

a. Dự kiến doanh thu, lợi nhuận năm 2025.

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2025
Tổng Doanh thu	147.860.000.000
Tổng Chi phí	143.750.000.000
Lợi nhuận trước thuế	4.110.000.000
Lợi nhuận sau thuế	1.910.000.000

b. Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận 2025.

STT	NỘI DUNG	TỶ LỆ (%)
1	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,5% LNST
2	Trích quỹ đầu tư phát triển sản xuất	3,0% LNST

Trân trọng kính trình.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13,Q.Tân Bình, TP.HCM.
Số: 03/6/2025/TTr-ĐHĐCĐ

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025

Kính thưa Đại hội.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký HĐQT trong năm 2025 như sau:

STT	Nội dung	Mức chi/tháng/người	Tổng chi/tháng	Tổng chi/năm
1	Thành viên HĐQT (5 người)	5.000.000 VNĐ	25.000.000 VNĐ	300.000.000 VNĐ
2	Thành viên BKS (3 người)	3.000.000 VNĐ	9.000.000 VNĐ	108.000.000 VNĐ
2	Thư ký HĐQT	3.000.000 VNĐ	3.000.000 VNĐ	36.000.000 VNĐ

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VP.

T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Điện thoại: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA) 2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM. Số: 04/6/2025/TTr-ĐHĐCĐ.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán cho báo cáo tài chính năm tài chính 2025.

Kính thưa Đại hội.

Thực hiện theo quy định của pháp luật về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho Báo cáo tài chính, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính soát xét và Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán.

- Được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận cho phép kiểm toán các tổ chức niêm yết.
- Có uy tín để tăng cường mức độ tín nhiệm và tin tưởng đối với người đọc báo cáo tài chính của DTA.
- Hoàn thành báo cáo kiểm toán theo đúng thời hạn quy định của Nhà nước.
- Chi phí kiểm toán hợp lý.

2. Danh sách các công ty kiểm toán đề xuất.

- Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC.
- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách các đơn vị kiểm toán nêu tại mục 2 tờ trình này và giao Hội đồng Quản trị quyết định triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán phù hợp theo danh sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2025.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- *Như trên;*
- *Lưu VP*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM.
Số: 05/6/2025/TTr – ĐHĐCĐ

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Thông qua đầu tư và vay vốn Ngân hàng để triển khai dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc.

Kính thưa Đại hội.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng Cổ đông thông qua chủ trương đầu tư, vay vốn cho Dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do CTCP Đệ Tam làm chủ đầu tư.

1. Tổng mức đầu tư dự kiến triển khai: 784.000.000.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi bốn tỷ đồng*).

   Số tiền vay vốn tại các Ngân hàng, tổ chức tín dụng: không vượt quá 70% tổng mức đầu tư.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện các nội dung:
   - Tìm kiếm, lựa chọn đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực kinh tế, kinh nghiệm trong phát triển bất động sản cao cấp để thỏa thuận về việc hợp tác đầu tư, liên kết, liên doanh liên kết … để triển khai phát triển Dự án. Đồng thời lựa chọn và quyết định lựa chọn các Ngân hàng, tổ chức tín dụng… phù hợp để vay vốn trong quá trình thực hiện đầu tư dự án.
   - Đàm phán, thương thảo mức lãi suất, các điều khoản của các Hợp đồng tín dụng, biện pháp bảo đảm về việc vay vốn và các điều khoản của Hợp đồng hợp tác có liên quan được ký kết giữa Công ty, Ngân hàng, các tổ chức tín dụng, các đơn vị đối tác… đã được lựa chọn và thực hiện các công việc có liên quan khác để đảm bảo việc vay vốn hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật.
   - Trong quá trình triển khai, uỷ quyền cho HĐQT quyết định nếu phát sinh các vấn đề cần phải điều chỉnh, bổ sung, thay đổi và các vấn đề khác liên quan đến tiến độ, quá trình triển khai,… pháp lý dự án phù hợp với thị trường và quy định của pháp luật. Trường hợp việc điều chỉnh này dẫn đến tăng tổng mức đầu tư so với mức đã được phê duyệt, tỷ lệ phần tăng thêm thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ thì giao cho HĐQT tiếp tục triển khai và báo cáo đại hội kế tiếp.
   - Thời hạn: HĐQT thực hiện các nội dung nêu trên cho đến khi hoàn thành hạng mục đầu tư.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
Như trên;
Lưu: VP

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Điện thoại: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM.
Số: 06/6/2025/TTr – ĐHĐCĐ

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Thông qua chỉnh sửa Điều lệ Công ty.

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về Quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đệ Tam.

Kính thưa Đại hội.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua bản dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty (*đính kèm tờ trình này*) thay thế cho bản Điều lệ hiện hành. Nội dung Điều lệ mới được điều chỉnh cho phù hợp với quy định của pháp luật, nhu cầu thực tế, đặc thù trong tổ chức hoạt động, quản trị điều hành của DTA. Điều lệ mới được Đại hội đồng cổ đông thông qua, sẽ có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2025 và thay thế cho Điều lệ hiện hành.

Đồng thời theo nội dung chỉ đạo của Chính phủ về việc sáp nhập tỉnh thành, bỏ cấp huyện, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua ủy quyền cho HĐQT thực hiện các nội dung dưới đây sau khi có Quyết định chính thức việc sáp nhập tỉnh thành, bỏ cấp huyện của Chính phủ:

- Cập nhật, sửa đổi các nội dung có liên quan đến thay đổi địa chỉ trụ sở công ty tại Điều lệ, các Quy chế và văn bản có liên quan (nếu có);
- Đồng thời giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty triển khai thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nội dung thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với Sở Tài chính TPHCM theo quy định.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
Như trên;
Lưu: VP

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM.
Số: 07/6/2025/TTr – ĐHĐCĐ

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Thông qua chỉnh sửa Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về Quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đệ Tam;

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành.

Kính thưa Đại hội.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua bản dự thảo Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (*đính kèm tờ trình này*) thay thế cho bản Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành.

Nội dung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty mới được điều chỉnh cho phù hợp với việc chỉnh sửa Điều lệ Công ty.

Quy chế nội bộ về quản trị Công ty mới được Đại hội đồng cổ đông thông qua, sẽ có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2025 và thay thế cho Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VP*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Điện thoại: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM.
Số: 08/6/2025/TTr – ĐHĐCĐ.

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

Tp.HCM, ngày 16 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI KHÓA 2024

V/v: Thông qua chỉnh sửa Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về Quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đệ Tam;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành.

Kính thưa Đại hội.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua bản dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (*đính kèm tờ trình này*) thay thế cho bản Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành.

Nội dung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị mới được điều chỉnh cho phù hợp với việc chỉnh sửa Điều lệ Công ty.

Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị mới được Đại hội đồng cổ đông thông qua, sẽ có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2025 và thay thế cho Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VP*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRẦN ĐỨC LỢI

Điện thoại: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC
No.: 01/6/2025/BC- HDQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

REPORT
ON ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN THE FINANCIAL YEAR OF 2024

On behalf of the Board of Directors and the Board of Management of De Tam Joint Stock Company ("DTA"), I would like to send all shareholders my warmest greetings and best wishes for health, happiness and success.

Dear the Shareholders.

The Vietnamese real estate market in 2024 ended with positive recovery results thanks to major steps in perfecting the legal framework and increasingly transparent and clear information for all participants. It can be affirmed that 2024 was a pivotal year, a foundation to create momentum for the real estate market to develop in the coming period.

In addition, the Vietnamese stock market in 2024 basically maintained stability, safety and development, continuing to affirm its role as an important medium and long-term capital channel for the economy and enterprises. The market maintained stability, good liquidity, consolidated discipline as well as increased transparency and sustainability. Along with the market, under the close attention and direction of the Ministry of Finance, 2024 was also a year that marked many milestones in the management, operation and supervision of the securities market of the Securities industry, in which the most typical work was perfecting the legal framework when the amended Securities Law was issued.

As a listed enterprise with the main business line of real estate investment and trading, all of DTA's investment and trading activities are therefore greatly affected by the direct impact of the stock and real estate markets. In order for the shareholders to better understand DTA's operations in 2024, the Board of Directors would like to report on the main operation results of the Board of Directors in 2024 as follows:

I. DTA'S OPERATIONS IN 2024.

1. Summary of Board of Directors meetings and decisions.

In the financial year of 2024, the Board of Directors ("BOD") held 09 meetings and issued 11 Resolutions. The BOD promptly proposed policies and solutions to direct the resolution of issues related to the development strategies and implementation of the Company's business plan. The following important decisions were approved:

No.	Resolution/Decision No.	Date	Contents	Approval ratio
1	01/03/2024/NQ-HDQT	04/3/2024	Preparation of some work to organize the DTA Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023	100%
2	01/4/2024/NQ-HDQT	03/4/2024	Approval of the contents related to the organization of	100%

			the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023	
3	01/5/2024/NQ-HDQT	07/5/2024	Implementation of the Resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders on April 26, 2024	100%
4	02/5/2024/NQ-HDQT	07/5/2024	Capital borrowing at Agribank	100%
5	01/6/2024/NQ-HDQT	07/6/2024	Issuance of the Internal Audit Regulations of De Tam Joint Stock Company	100%
6	01/7/2024/NQ-HDQT	02/7/2024	Capital borrowing at BIDV Bank - Phu My Hung Branch	100%
7	02/7/2024/NQ-HDQT	04/7/2024	Closing of the list of shareholders of De Tam Joint Stock Company to collect shareholders' written opinions	100%
8	01/7/2024/NQ-HDQT	29/7/2024	Approval of the contents of documents for collecting shareholders' written opinions and establishment of a Vote Counting Committee	100%
9	02/7/2024/NQ-HDQT	29/7/2024	Adjustment to the progress and total investment of the social housing development project of DETACO Apartment Building Complex	100%
10	01/8/2024/NQ-HDQT	15/8/2024	Implementation of the plan to issue shares to pay dividends	100%
11	01/12/2024/NQ-HDQT	27/12/2024	Capital borrowing at Agribank - Nam Dong Nai Branch	100%

The Board of Directors carefully and seriously carried out the tasks of corporate governance, brand development, investor relations and human resource strategy in accordance with its scope of authority and duties in the Company's Charter on organization and operation.

The Board of Directors assigned specific tasks to its members, strengthening the advisory role of the Managers. The members of the Board of Directors fulfilled their duties for the benefits of the Company, Shareholders and Employees.

2. Implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders.

2.1 Implementation of profit distribution in 2024.

The General Meeting of Shareholders Resolution No. 01/8/2024/NQ-DHDCD dated August 12, 2024 of DTA approved the Submission No. 01/7/2024/TTr-DHDCD dated July 29, 2024 adjusting the contents related to profit distribution in 2023 and the profit distribution plan in 2024 was approved in the Resolution No. 06/4/2024/NQ-DHDCD dated April 26, 2024 with the following contents: 1/ Plan to issue shares to pay dividends

to the shareholders, with a ratio of 8% of the charter capital (*adjusting the issuance subjects and detailing some contents related to the issuance plan*); 2/Profit distribution in 2023 (*The value remains unchanged compared to the Submission No. 02/4/2024/TTr-DHDCD dated April 26, 2024 approved by the Annual General Meeting of Shareholders for financial year of 2023*); 3/Expected revenue and profit and profit distribution plan in 2024 (*remain unchanged according to the Submission No. 02/4/2024/TTr-DHDCD dated April 26, 2024 approved by the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023*).

Regarding the contents of issuing shares to pay dividends to the shareholders, with a ratio of 8% of the charter capital, based on the Resolution of the General Meeting of Shareholders, on August 15, 2024, the Board of Directors issued the Resolution No. 01/8/2024/NQ-HDQT implementing the plan to issue shares to pay dividends. Immediately after that, the Company also submitted the documents to register share issuance to pay dividends to the State Securities Commission according to the regulations. The Company received 02 written documents on opinions from the State Securities Commission and sent the reports and explanations as requested. On March 14, 2025, DTA received a document from the State Securities Commission regarding the suspension of reviewing the report on the issuance of shares to pay dividends of DTA because the report on the issuance of shares of DTA was not completed according to the contents of the Official Dispatch No. 9038/UBCK-QLCB dated December 31, 2024 (*there has been no opinion from the auditing unit and no assessment of the impact on the conditions for issuing shares according to the regulations*). Therefore, in the coming time, DTA will continue to work with the auditing and the consulting units to continue implementing the content of distributing dividends in shares of 8% of the charter capital approved by the General Meeting of Shareholders.

Regarding the profit distribution plan in 2024, although 2024 did not achieve the revenue and profit targets as planned, the Company still made deductions for the welfare and reward fund and the production development investment fund according to the contents approved by the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023.

2.2 Selection of an independent auditing company to audit the 2024 financial statements.

The Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023 approved the assignment of the Board of Directors to decide on the performance and signing of a contract with an appropriate auditing unit according to the list approved by the General Meeting of Shareholders to conduct the audit and overall review of the Company's 2024 Financial Statements. Based on the working process, the deadline for completing the report and reasonable audit costs, the Board of Directors continued to select Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited as the auditing unit for DTA's Financial Statements in the financial year of 2024.

2.3 Remuneration of the Board of Directors and Board of Supervisors in 2024.

Based on the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023, the Company paid remuneration to members of the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2024 according to the contents approved by the General Meeting.

2.4 Investment in a temporary water supply system outside Nhon Trach project as required by the local authorities.

Based on the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023 approving the items and total estimated investment of the HDPE D200 water supply pipeline system along Nguyen Van Cu Street, the Company completed the construction of the HDPE D200 clean water supply pipeline according to the approved design in the Construction Permit No. 304/GPXD dated November 15, 2024. The total actual implementation cost (design, construction, supervision, management and other costs) is within the level approved by the General Meeting of Shareholders.

2.5 Assignment of the Board of Directors to implement the internal audit plan.

The Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2023 approved the assignment of the Board of Directors to implement the internal audit plan by hiring an independent auditing unit; and at the same time assigned the Board of Directors to develop relevant internal documents. Pursuant to the Resolution of the General Meeting of Shareholders, on June 07, 2024, the Board of Directors approved the issuance of the Internal Audit Regulations and selected DFK Viet Nam Auditing Company Limited as the unit conducting internal audit in 2024 of De Tam Joint Stock Company.

2.6 Investment implementation and bank loans to implement DETACO Phu Quoc Villa Area project.

Based on the Resolution No. 09/4/2023/NQ-DHDCD dated April 26, 2023 of the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2022, the Board of Directors assigned the Board of Management to work with relevant agencies to carry out the tasks approved by the General Meeting of Shareholders.

Due to obstacles in some related regulations when adjusting the total investment as well as difficulties in the process of implementing compensation, resettlement support, etc., the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval of non-adjustment to the total investment and capital borrowing according to the Resolution No. 09/4/2023/NQ-DHDCD dated April 26, 2023.

2.7 Investment implementation and bank loans to implement the construction of residential area infrastructure, apartment buildings and townhouses at Phuoc An Commune Residential Area project.

The Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2021 approved the policy of borrowing capital from banks and credit institutions, etc. to continue implementing the project of constructing infrastructure, apartment buildings and townhouses at Phuoc An Commune Residential Area project, Nhon Trach District, Dong Nai Province, with the loan amounts not exceeding 50% of the total expected investment. The General Meeting of Shareholders authorized the Board of Directors to decide and implement the contents related to the issues approved by the General Meeting of Shareholders.

Implementing the Resolution of the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors approved the policy of borrowing capital with an amount of VND220,000,000,000 (*Two hundred and twenty billion Vietnamese dong*) to construct infrastructure and townhouses in the Phuoc An Commune Residential Area. Accordingly, the Bank provided capital of about VND123 billion in 2023, and the remaining amount is being discussed by the Board of Directors to receive capital support.

In addition to implementing the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders of the financial year of 2021, the Board of Directors is still assigning the Board of Management to continue working with appropriate Banks and credit institutions,

etc. to discuss loan options at the level approved by the General Meeting, in accordance with the actual situation in each phase of Phuoc An Commune Residential Area Project.

3. Activities of the External Affairs Committee under the Board of Directors.

In 2024, carrying out its responsibilities, the Advisory External Affairs Committee supported the Board of Directors in assessing and adjusting DTA's direction in accordance with fluctuations in the economy in general and DTA's operations in particular.

4. Changes in members of the Board of Directors.

In 2024, the Board of Directors did not have any personnel changes. The independent member of the Board of Directors provided advice and counsel to the Board of Management to improve the management and operational capacity of the apparatus.

5. Supervisory activities of the Board of Directors over the Board of General Directors.

The Board of Directors highly appreciates the efforts of the Board of General Directors in implementing the Company's 2024 business plan. The resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors were implemented carefully and firmly by the Board of General Directors.

The Company's Board of Directors always accompanied the Board of Directors in every activity, closely followed the market and gave timely instructions. Thus, the Company's operations have been maintained in a stable and developing manner, ensuring enough jobs and income for employees, while helping the Company to have solid development steps in the Vietnamese real estate market.

II. ORIENTATION OF ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2025.

With a stable macro economy, the real estate market is expected to continue to be stable in 2025 because normally, according to the 10-year cycle of the real estate market, in 2025, this market will benefit from macroeconomic policies. Although the market still faces many challenges, the market's recovery still has clear differences among segments, regions, product types and even suppliers. However, with the attention and direction of the State Management Agencies and especially the completion and implementation of new legal regulations on land, housing and real estate business, many problems are expected to be gradually resolved.

The introduction of the Land Law 2024 may help solve bottlenecks related to land allocation procedures, land valuation, site clearance, etc. As for the Housing Law 2023, the highlight comes from the open regulations, facilitating to promote the social housing segment, contributing to improving social security issues, which is also the segment that DTA pursues and mainly implements in the coming time.

In 2025, the Board of Directors will implement and continue to direct the Board of General Directors to focus on implementing the following tasks:

- Continue to carry out investment extension procedures and legal procedures for the remaining area of Phuoc An Commune Residential Area project;
- Continue to build apartment blocks of DETACO Apartment Building Complex project (CC02);

- Continue to coordinate with relevant agencies to implement compensation work at DETACO Phu Quoc Villa Area Project;
- Continue to complete the remaining infrastructure items, construction and handover of housing at DTA Garden House Residential Area Project at VSIP Bac Ninh;
- During the implementation of Phuoc An Commune Residential Area and DETACO Phu Quoc Villa Area projects, based on the demand for construction investment capital, the Board of Directors will seek and select domestic and foreign partners with economic potential and experience in construction investment and real estate business to negotiate investment cooperation, association, joint venture or other forms of cooperation permitted by the law to implement the project construction investment;
- At the same time, the Board of Directors will continue to seek and develop land funds as well as investment opportunities for the Company, and support the Board of General Directors in implementing the Company's business plan and strategy in the following years.

In order to overcome challenges and achieve the Company's long-term goals, DTA Board of Directors hopes to receive the long-term support and commitment of Shareholders, partners and all DTA employees.

On behalf of the Board of Directors, I wish the DTA General Meeting of Shareholders a great success.

Best regards.

Recipients:
- *As above;*
- *Filing: Office*

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẾ TAM

TRAN DUC LOI

DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 3, Tan Binh District, HCMC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No.: 02/6/2025/BC- HDQT

HCMC, June 16, 2025

EVALUATION REPORT OF THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOD FOR 2024

Dear: The General Meeting of Shareholders.

In 2024, DTA's Board of Directors had a total of 5 members, including 02 executive members, 02 non-executive members and 01 independent member. All BOD members actively participated in strategic planning activities, compliance control, monitoring the activities of the Board of General Directors and ensuring corporate governance standards in accordance with the law.

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

1. Regarding organization of Board of Directors meetings.

In the financial year of 2024, the Board of Directors held 09 meetings and issued 11 Resolutions. The BOD meetings were convened and held with a specific schedule and in accordance with the regulations on organizing meetings. The meeting contents were discussed, fully and carefully evaluated by the BOD members to promptly provide the best directions and solutions for issues related to the development strategies and implementation of the Company's business plan.

The decisions of the BOD at the meetings were in accordance with the provisions of law, the Company's Charter, Internal Governance Regulations, Resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders and the strategies approved and reported at the General Meeting of Shareholders.

2. Supervisory activities by the Board of Directors over the Board of General Directors.

- Overall, the BOD performed well its supervision over the Board of General Directors, ensuring that the Company's operations are always closely controlled to follow the strategic orientations and adjust decisions promptly.

- The BOD regularly monitored, guided the Board of General Director's operations and organized the implementation of the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the BOD in the operation of production and business activities, ensuring compliance with the provisions of law and DTA's Charter but not affecting the initiative and creativity of the Board of Management.

- The BOD paid special attention to risk management solutions in order to support the Board of General Directors in early identification of problems, helping the Company maintain sustainability and stability in its operations and protecting the interests of investors.

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

3. General evaluation of the Board of Directors' performance.

- The Board of Directors' work in 2024 focused on properly implementing the Resolutions of the 2023 General Meeting of Shareholders and complying with the Company's Charter, Governance Regulations and corporate governance standards.

- All BOD members had a high sense of responsibility and professionalism, were clear about their assigned responsibilities and careful in performing their roles in protecting the Company's interests.

- The BOD oriented many effective and timely solutions to help the Board of General Directors overcome some challenges in the process of operating the Company and performing well its supervision and control to ensure compliance with the law.

- The BOD led the Company to achieve the growth and profit targets of 2024, fulfilling its obligations to the State Budget, bringing efficiency to shareholders and stable income to employees. Through effective and creative operating methods, the BOD performed well in its role as a companion in building sustainable values for the enterprise.

- The BOD demonstrated its professionalism in having clear planning and high risk management, effectively regulating short-term and long-term goals to bring sustainable values and development to DTA over the years.

Your sincerely.

INDEPENDENT MEMBER OF THE BOD

TRAN KIEN PHAT

DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward, Tan Binh District, HCMC
No.: 03/6/2025/BC-BTGD

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

REPORT

ON THE PRODUCTION AND BUSINESS RESULTS IN 2024 AND PRODUCTION AND BUSINESS PLAN FOR 2025 OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

To the Shareholders.

The Board of General Directors of De Tam Joint Stock Company ("**DTA**") would like to report to the Annual General Meeting of Shareholders of financial year of 2024 the production and business results in 2024 and develop the production and business plan for 2025 as follows:

I. REPORT ON PRODUCTION AND BUSINESS RESULTS IN 2024.

1. Business results in 2024.

- Last year, the Board of General Directors focused on implementing legal procedures under the guides of the relevant agencies for the projects of Phuoc An Commune Residential Area, DETACO Phu Quoc Villa Area, DTA Garden House Residential Area and continued to implement infrastructure and housing construction at Phuoc An Commune Residential Area project, DETACO Nhon Trach Apartment Building Complex.
- Achieved business targets in 2024:

Targets	Planned in 2024	Implemented in 2024	Implemented in 2024/ Planned in 2024
Total revenue	137.050.000.000	142.968.937.296	104,32%
Net revenue	137.050.000.000	141.861.973.816	103,51%
Profit after tax	3.296.000.000	1.497.515.310	45,43%

2. Implementation of some outstanding projects of the Company.

- **Phuoc An Commune Residential Area Project**:

The project has a scale of 47.3 hectares, whose owner is DTA, and the land were allocated by the State according to the Decision No. 474/QD-UBND dated February 10, 2010, with an area of 36.9 hectares. Of which, for the land area with completed technical infrastructure in Area C and Sub-area B8, DTA transferred and issued certificates to customers. For the

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

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 internal part and external finishing of the raw houses, and the final phase is finishing and putting into use. Up to now, about more than 300 townhouses have been completed for 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 the remaining units into use as soon as possible.

For the remaining area that requires compensation, DTA is still working with the Compensation Board of Nhon Trach District, the People's Committee of Nhon Trach District and related Departments of the Province to re-evaluate the land price to suit the actual situation. At the same time, because the Project is subject to the transitional case from the Land Law 2003 to the Land Law 2013, according to the regulations, the Departments are submitting to the Provincial People's Committee for policy consideration and approval to allow to continue to carry out the procedures for appraisal and approval of compensation and resettlement support plans according to the Land Law 2013, and up to now, the Land Law 2024 has taken effect since August 01, 2024.

Regarding the progress extension of the Project: Based on the guides of the Departments, the Board of Directors has issued relevant Resolutions which are one of the components of the documents when submitting the documents for progress adjustment. Most recently, the Company submitted the documents for investment adjustment of the Phuoc An Commune Residential Area Project in December 2024, completed the extension for the DETACO Apartment Building Complex and is currently carrying out the next procedures with the Departments for the remaining contents of the Residential Area.

- **DETACO Apartment Building Complex Project (CC02)**:

According to the approved planning, CC02 Apartment Building Complex consists of 16 5-storey apartment blocks; the construction investment was completed and the housing was handed over for 04 apartment blocks, including A6, A7, A8 and A9. And in 2025, the Company plans to continue construction of the remaining apartment blocks according to the market demand.

Regarding the adjustment of investment progress, the Company was approved to adjust the investment policy in the Decision No. 101/QD-UBND dated January 13, 2025.

- **DETACO Phu Quoc Villa Area Project**:

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

On July 22, 2024, the City People's Committee issued the Decision No. 2988/QD-UBND approving the compensation, support and resettlement plan when the State reclaims the

land to implement DETACO Phu Quoc Villa Area Project in Duong To Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province. On August 30, 2024, the Company paid compensation and support amounts when the State reclaimed the land to implement the DETACO Phu Quoc Villa Area Project, in Duong To Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province. The Company continues to closely monitor the compensation work; however, because the households owning land in the project do not agree with the proposed compensation plan, it leads to difficulties in land recovery and delays in handing over land to the enterprise to implement the project. Therefore, in order to have a basis to continue implementing the project, DTA must carry out procedures to adjust the investment policy and was permitted by the competent authorities to adjust it in the 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 was assigned by the People's Committee of Bac Ninh Province the land area transferred from VSIP Bac Ninh Co., Ltd, with an area of 20,580 m2 to implement the project. The project was granted a certificate, transferred to customers, and its construction has been nearly completed and handed over to customers according to the signed schedule. Based on the actual implementation progress and the guiding documents of the agencies guiding land procedures according to the regulations, DTA will summarize and prepare documents to submit for adjustment of the investment schedule as a basis for continuing to carry out the remaining work to complete the project and put it into use.

3. Financial situation of the Company.

Based on the financial statement of the financial year of 2024 audited by Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited and review by the Board of Supervisors, DTA's financial performance in 2024 is shown through a number of financial targets as follows:

Targets	2023	2024	*Notes*
1. Solvency ratio			
+ Current ratio Current Assets/Current Liabilities	0,46	0,65	Times
+ Quick ratio Current assets – Inventories Current liabilities	0,15	0,16	Times
2. Capital structure			
+ Debt/Total Assets Ratio	0,71	0,68	Times Times

+ Debt/Equity Ratio	2,49	2,10	
3. Operation capacity			
+ Inventory turnover Cost of goods sold/Average Inventory	0,135	0,217	Turnovers
+ Asset turnover Net revenue/Average total assets	0,137	0,211	Turnovers
4. Profitability			
+ Profit after tax/Net revenue	1,33%	1,06%	
+ Profit after tax/Average equity	0,66%	0,74%	
+ Profit after tax/Average total assets	0,18%	0,22%	
+ Operating profit/Net revenue	0,65%	0,52%	

4. Other activities.

- Care of employees' lives: In 2024, despite many difficulties, DTA still fully implemented the regimes for employees, ensuring compliance with the provisions of the Labor Law, Labor Agreement and DTA's Working Regulations.
- Social work: With a community orientation tradition, policies aim to contribute to supporting the poor, disabled and lonely people, etc. At the same time, in business activities, DTA always complied with relevant legal policies, as well as fully implemented obligations regarding social insurance and health insurance policies for DTA employees.
- Human resources and labor work: Continue to arrange and consolidate departments throughout the Company to ensure effective operations, improve labor productivity and the spirit of dedication to the collective and the Company of officers, staff and employees throughout the Company.
- Search for talented and virtuous people for management and leadership positions; improve the capacity of employees to complete assigned tasks.

II. BUSINESS PLAN FOR 2025.

Entering 2025, the market will continue to face many difficulties. Based on the direction of the Board of Directors, the Board of General Directors has developed a production and business plan for 2025 with the following main targets:

1. Regarding business investment activities

- Continue to carry out investment extension procedures and legal procedures for the remaining area of Phuoc An Commune Residential Area project;

- Continue to build apartment blocks under DETACO Apartment Building Complex project (CC02), research designs suitable to the market needs and tastes;
- Continue to coordinate with relevant agencies to implement compensation work at DETACO Phu Quoc Villa Area Project;
- Continue to complete the remaining infrastructure items, construct and hand over housing at DTA Garden House Residential Area Project at VSIP Bac Ninh.

Unit: VND

TARGETS	PLANNED IN 2025
Total revenue	147,860,000,000
Total expenses	143,750,000,000
Profit before tax	4,110,000,000
Profit after tax	1,910,000,000

2. Regarding resource management and corporate culture building:

- In 2025, the Company continues to emphasize the requirements for work efficiency and a streamlined, multi-functional and flexible Company apparatus; promote the role of leaders and ensure the material and spiritual life of employees and staff.
- The Company's Board of Leadership has determined that the people is always the top priority to realize the Company's consistent goal of sustainable development. Therefore, paying attention to working conditions and continuing to improve the material and spiritual life of the employees has become a cultural beauty of the Company in addition to the affirmed DTA brand.
- Ensure that all employees of the Company have signed Labor Contracts. Employees and their relatives enjoy all rights and benefits according to the current laws, labor agreement, regulations, etc. so that they can stay long-term and wholeheartedly devote to the Company for the Company's sustainable growth goals.
- In addition, in order to strengthen management, the Board of General Directors will gradually build and perfect the Company's operating procedures and regulations in a specialized direction, enhancing the role of each department and division to promptly handle issues in the Company's business operations, ensuring maximum shareholder benefits.

3. Financial work.

- Balance financial resources, proactively work with banks, strategic partners, gain revenue from customers, etc. to ensure counterpart capital needs to meet capital requirements for project implementation and construction investment progress.
- Prepare financial statements on time, promptly provide information on production and business results as well as financial status to the Board of Directors.

Dear Shareholders,

Above is the report on business performance in 2024 and business plan orientations for 2025 of the Board of Directors of De Tam Joint Stock Company respectfully presented to the General Meeting.

The Board of Management is looking forward to receiving positive and sincere contributions from all shareholders so that the Company can develop further. The Board of Management promises to unite with each other, join hands in management and business work for the main targets of the 2025 production and business plan.

On behalf of the Company's Board of General Directors, I would like to sincerely thank the shareholders, partners, agencies and all employees in the Company for their tireless efforts to achieve our results today. We wish you good health and much success.

Sincerely.

FOR THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỀ TAM

PHAM THI KIM XUAN

Recipients:
- *As above;*
- *Filing: Office*

® **DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)**
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No: 04/6/2025/BC - BKS

HCMC, June 16, 2025

REPORT
ON ACTIVITIES OF THE BOARD OF SUPERVISORS IN THE FINANCIAL YEAR OF 2024

To the Shareholders of De Tam Joint Stock Company (DTA).

The Board of Supervisors would like to report to DTA shareholders on the activities of the Board of Supervisors in 2024 as follows:

I. REPORT ON ACTIVITIES OF THE BOARD OF SUPERVISORS IN 2024.

1. Summary of Board of Supervisors meetings.

- The Board of Supervisors ("**BOS**") consists of three (03) members, representing shareholders and receiving support from the Board of Directors and the Board of General Directors. The BOS holds its regular meetings in accordance with the provisions of law:

No.	Members of the Board of Supervisors	Position	Number of meetings attended	Ratio %
1	Mr. Nguyen Huu Nghia	Head	02/2	100%
2	Ms. Ngo Le Cam Tien	Member	02/2	100%
3	Mr. Cung Van Tu	Member	02/2	100%

- In 2024, the Board of Supervisors held 02 meetings attended by sufficient members, mainly analyzing and evaluating the production and business situation, financial statements and other issues raised by the Board of Directors and the Board of General Directors. The Board of Supervisors found that all issues in the management and governance of the company were transparent, effective, in accordance with the State's regulations and always closely followed the Resolutions of the General Meeting of Shareholders. Although in 2024, all investment and business activities of DTA were also greatly affected by the direct impact of the market, as well as difficulties caused by the State policies, the Board of Management also made efforts to maintain operations, helping the Company overcome this difficult period.
- In addition to official meetings, members of the Board of Supervisors regularly discussed and participated in meetings of the Board of Directors, the Board of General Directors and related departments to complete tasks within its scope of responsibilities and powers.

- Within the scope of responsibilities, functions and powers under the DTA's Charter, the Board of Supervisors fulfilled its duties, including assessing compliance, validity and effectiveness of relevant regulations, procedures and compliance with the DTA's Charter.

2. Supervision of the management and operation of the company.

2.1 Regarding the activities of the Board of Directors.

- From January to December 2024, DTA's Board of Directors, consisting of five (05) members, held 09 meetings attended by all members of the Board of Directors and issued 11 Resolutions related to the Company's operations within its scope of responsibility and authority. The Board of Directors supervised the activities of the Board of General Directors in implementing the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors and the Company's production and business activities.
- The members of Board of Directors fully participated in accordance with the provisions of the Company's Charter to review business performance and supervise the implementation of the approved business plan. The Board of Directors also assessed capital mobilization, reviewed and approved investments, business cooperation contracts, project transfer and acceptance activities, purchase, sale and transactions with related parties. The Company's strategies were assigned to the Board of General Directors for implementation and its performance was also periodically evaluated by the Board of Directors. Representatives of the Board of Supervisors attended all meetings of the Board of Directors and grasped the actual business situation.
- The members of the Board of Directors worked with a high sense of responsibility to make decisions that guide and direct business operations in accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for financial year of 2023.
- The Board of Supervisors assessed that the Board of Directors' performance during the year was in accordance with the provisions of law and the Company, meeting the requirements of management and operation of the Company's production and business activities during the year. The Resolutions and decisions of the Board of Directors were issued in accordance with its authority, order and procedures under the Enterprise Law and the Company's Charter, in accordance with business practices.

2.2 Regarding the activities of the Board of General Directors.

- In 2024, the Board of General Directors performed its management and operation role well, seriously and thoroughly implemented the tasks assigned by the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders.
- The Board of General Directors, all employees and staff made every effort in the financial year of 2024, and although the results were not as expected, they formed the foundation for the plans and orientations of the following years. The Board of Supervisors believed that the Board of General Directors will achieve the set goals.
- Regarding the implementation of the production and business plan targets in 2024:

Targets	Planned in 2024	Implemented in 2024	Implemented in 2024/ Planned in 2024
Total revenue	137.050.000.000	142.968.937.296	104,32%
Net revenue	137.050.000.000	141.861.973.916	103,51%
Profit after tax	3.296.000.000	1.497.515.310	45,43%

2.3 Compliance with the law, Company's charter and implementation of resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.

- **Compliance with the laws and the Company's Charter.**

In 2024, all activities of DTA complied with the current law and DTA's charter. At the same time, DTA also conducted business activities within the scope of its registered business lines.

- **Implementation of Resolutions of the General Meeting of Shareholders and Board of Directors.**

In 2024, the Board of Supervisors actively promoted inspection and control activities, coordinated with the Board of Directors and the Board of General Directors to closely monitor the issuance and implementation, and evaluated the implementation results of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors. Performing the functions and tasks prescribed in the Charter and issued Regulations, the Board of Supervisors also participated in supervising the auditing work, ensuring that the operation, production and business activities complied with the provisions of law and the Company's Governance Regulations, contributing to limiting risks and supporting the development of the Company's business activities.

3. Regarding the evaluation of the financial situation in 2024.

The Board of Supervisors reviewed DTA's 2024 financial statements and agreed with the Auditor's Report of Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited as follows:

Targets	2023	2024	*Notes*
1. Solvency ratio			
+ Current ratio	0,46	0,65	Times
Current Assets/Current Liabilities			
+ Quick ratio	0,15	0,16	Times
Current assets - Inventories			
Current liabilities			

2. Capital structure + Debt/Total Assets Ratio + Debt/Equity Ratio	 0,71 2,49	 0,68 2,10	 Times Times
3. Operation capacity + Inventory turnover Cost of goods sold/Average Inventory + Asset turnover Net revenue/Average total assets	 0,135 0,137	 0,217 0,211	 Turnovers Turnovers
4. Profitability + Profit after tax/Net revenue + Profit after tax/Average equity + Profit after tax/Average total assets + Operating profit/Net revenue	 1,33% 0,66% 0,18% 0,65%	 1,06% 0,74% 0,22% 0,52%	

- The 6-month and 2024 financial statements were reviewed and audited by Moore AISC Auditing and Informatics Services Company, and were prepared in accordance with the current Vietnamese accounting standards and regimes.
- Auditor's opinions on the 2024 Financial Statements: The 2024 financial statements honestly and fairly reflected the financial situation as at December 31, 2024, the business performance and cash flows in 2024, in accordance with Vietnamese accounting standards and current relevant regulations.
- The Company also published the overall review of financial statements and the audited annual financial statements in accordance with the provisions of law for listed companies.

4. Coordination between the Board of Directors, the Board of General Director and shareholders.

- The Board of Directors coordinated well with the Board of General Directors to comprehensively direct and operate all activities of the Company, contributing significantly to the implementation of the 2024 production and business plan according to the Resolution of the General Meeting of Shareholders.
- The Board of Directors and the Board of General Directors coordinated and facilitated the Board of Supervisors' activities.
- In 2024, the Board of Supervisors did not receive any opinions from shareholders on issues related to the management of business activities of the Board of General Directors.

5. Evaluation of the Board of Supervisors on business performance.

In 2024, the Board of Directors and the Board of General Directors made great efforts in orienting and operating DTA's activities to overcome the economic situation facing many difficulties due to the direct impact of the market as well as difficulties due to State policies. Although business performance and profits did not meet the set plan, the Board of Supervisors assessed that with the strategic orientation and determination to pursue DTA's medium and long-term development goals, the Board of Directors and the Board of General Directors worked in very responsible, serious and devoted manner.

II. BOARD OF SUPERVISORS' ACTIVITY PLAN FOR 2025.

Entering 2025 with many difficulties, we need to build a flexible production and business plan for 2025, closely following market fluctuations and legal policies to timely make adjustments to ensure capital safety.

To increase competitiveness and improve product and service quality, the Board of Supervisors recommends the Board of Directors and the Board of General Directors the following contents:

- Arrange and consolidate the Company's apparatus to be streamlined and highly efficient, focusing on governance to limit risks and improve production, business quality and efficiency.
- Regularly review, complete and promptly adjust the system of procedures and regulations to comply with the current legal regulations and actual business situation.
- Promote human resource training and development to meet the company's development speed.
- Further improve the quality of the company's products and services. At the same time, strengthen forecasting to limit risks in business activities.

On behalf of the Company's Board of Supervisors, I would like to sincerely thank the shareholders, partners and all employees of the Company for their tireless efforts to achieve our results today. I wish you good health and much success.

FOR THE BOARD OF SUPERVISORS
HEAD

NGUYEN HUU NGHIA

Recipients:
- *As above;*
- *Filing: Office*

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
(DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.

No.: 01/6/2025/TTr – DHDCD.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

SUBMISSION

TO THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FINANCIAL YEAR OF 2024

Re.: Approval of full audited financial statements for 2024.

To the General Meeting,

At the Annual General Meeting of Shareholders for the financial year of 2023, the General Meeting approved the assignment of the Board of Directors to decide on implementation and signing of contracts with the appropriate auditing unit in the list approved by the General Meeting of Shareholders to conduct the audit and review of the Company's 2024 Financial Statements. The Board of Directors unanimously selected Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited as the auditing unit for the 2024 financial statements ended on December 31, 2024 of De Tam Joint Stock Company. Moore AISC Company issued the audited financial statements (attached Financial Statements).

Moore AISC Company confirmed that "The financial statements have fairly and fairly reflected, in all material respects, the financial situation of the Company as at December 31, 2024, as well as the business performance and cash flows for the financial year ended on the same day, in accordance with Vietnamese accounting standards, accounting regimes for enterprises and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements".

The Board of Directors approved the 2024 Financial Statements audited by Moore AISC Company and disclosed information in accordance with the provisions of law.

Pursuant to the provisions of law and the Company's Charter, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval of the full 2024 Financial Statements, including: Report of the General Director, Auditor's Report, Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement and Notes to the Financial Statements.

Respectfully submit.

Recipients:

- *As above;*
- *Filing office.*

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

TRAN DUC LOI

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
(DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No.: 03/6/2025/TTr-DHDCD

HCMC, June 16, 2025

SUBMISSION
TO THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FINANCIAL YEAR OF 2024

Re.: Remuneration of members of the Board of Directors and Board of Supervisors in 2025

To the General Meeting,

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval of the remuneration for the Board of Directors, the Board of Supervisors and the Secretary of the Board of Directors in 2025 as follows:

No.	Contents	Cost level/month/person	Total cost/month	Total cost/year
1	BOD members (5 people)	5,000,000 VND	25,000,000 VND	300,000,000 VND
2	Board of Supervisors members (3 people)	3,000,000 VND	9,000,000 VND	108,000,000 VND
2	BOD Secretary	3,000,000 VND	3,000,000 VND	36,000,000 VND

Respectfully submit.

Recipients:
- As above;
- Filing: Office.

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

TRAN DUC LOI

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
(DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.
No.: 04/6/2025/TTr-DHDCD.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

SUBMISSION
TO THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FINANCIAL YEAR OF 2024

Re.: Selecting an auditing unit for the 2025 financial statements.

To the General Meeting.

In accordance with the provisions of law on the selection of an auditing unit for the Financial Statements, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the selection of an auditing unit to audit the Company's Overall Review of 2025 Financial Statements and 2025 Financial Statements as follows:

1. Criteria for selecting an auditing unit.

- Approved by the State Securities Commission to audit listed organizations.
- Prestigious to enhance the level of credibility and trust for readers of DTA's financial statements.
- Complete auditor's report within the period prescribed by the State.
- Reasonable audit costs.

2. List of proposed auditing firms.

- Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
- Southern Accounting and Auditing Financial Consulting Services Company Limited'(AASCS).

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the list of auditing units stated in Section 2 hereof and assigns the Board of Directors to decide on implementation and sign a contract with the appropriate auditing unit according to the list approved by the General Meeting of Shareholders to conduct audit and review of the Company's 2025 Financial Statements.

Respectfully submit.

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

TRAN DUC LOI

Recipients:

- *As above;*
- *Filing: Office*

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
(DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.
No.: 05/6/2025/TTr – DHDCD.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

SUBMISSION

TO THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FINANCIAL YEAR OF 2024

Re.: Approving the investment and bank loan to implement the DETACO Phu Quoc Villa Area project.

To the General Meeting.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval of the investment policy and loan for the DETACO Phu Quoc Villa Project, Phu Quoc City, Kien Giang Province, of which De Tam Joint Stock Company is the Owner.

1. Total expected investment for implementation: VND 784,000,000,000 (*Seven hundred and eighty-four billion Vietnamese dong*).

   Loan amount from banks and credit institutions: not exceeding 70% of total investment.

2. The Board of Directors is authorized to decide and implement the contents:
   - Search for and select domestic and international partners with strong financial capacity and experience in the development of high-end real estate to negotiate investment cooperation, joint ventures, partnerships,... for the implementation and development of the Project. At the same time, select and make decisions on choosing suitable Banks and credit institutions … to obtain loans during the project implementation.
   - Negotiate and discuss interest rates, the terms and conditions of Credit Agreements, collateral measures for loans, and the terms and conditions of related Cooperation Agreements signed between the Company, Banks, credit institutions, selected partner entities... and carry out other related tasks to ensure effective loan acquisition and compliance with legal regulations.
   - During the implementation process, the Board of Directors is authorized to decide if there are issues that need to be adjusted, supplemented, changed and other issues related to the progress, implementation,..., project legality in accordance with the market and the legal regulations. In case such adjustment leads to an increase in the total investment compared to the approved level, the increase ratio is under the approval authority of the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors will continue to implement and report to the next General Meeting.
   - Time limit: The Board of Directors shall carry out the above contents until the investment items are completed.

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

Respectfully submit.

Recipients:

- As above;

- Filing: Office.

FOR THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TRAN DUC LOI

DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.
No.: 06/6/2025/TTr – DHDCD

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

PROPOSAL

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

FOR FISCAL YEAR 2024

Re: Approval of the amendment to the Company's Charter.

Pursuant to the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;

Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019;

Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 detailing a number of articles of the Securities Law;

Pursuant to Circular No. 116/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 guiding a number of articles on Corporate Governance applicable to public companies;

Pursuant to the Charter on organization and operation of De Tam Joint Stock.

Dear General Meeting.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the draft Charter of organization and operation of the Company (*attached to this submission*) to replace the current Charter. The content of the new Charter is adjusted to comply with the provisions of law, practical needs, and specific characteristics in the organization, operation, and management of DTA. The new Charter, approved by the General Meeting of Shareholders, will take effect from June 16, 2025 and replace the current Charter.

At the same time, in accordance with the Government's direction on merging provinces and cities and eliminating the district level, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting for approval to authorize the Board of Directors to carry out the following contents after the Government's official Decision on merging provinces and cities and eliminating the district level:

- Update and amend the contents related to changing the company's head office address in the Charter, Regulations and related documents (if any);
- At the same time, assign and authorize the General Director - Legal Representative of the Company to carry out the necessary procedures to carry out the content of changing the company's head office address in the Business Registration Certificate for the Department of Finance of Ho Chi Minh City according to regulations.

Respectfully submitted.

Recipients:
As above;
Filed: Office

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

CÔNG TY CỔ PHẦN DE TAM

TRAN DUC LOI

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.
No.: 07/6/2025/TTr – DHDCD

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

PROPOSAL

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

FOR FISCAL YEAR 2024

Re: Approval of the amendment of the Internal Regulations on Corporate Governance.

Pursuant to the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;

Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019;

Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 detailing a number of articles of the Securities Law;

Pursuant to Circular No. 116/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 guiding a number of articles on Corporate Governance applicable to public companies;

Pursuant to the Charter on organization and operation of De Tam Joint Stock Company;

Pursuant to the current Internal Regulations on Corporate Governance.

Dear General Meeting.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the draft Internal Regulations on Corporate Governance (*attached to this submission*) to replace the current Internal Regulations on Corporate Governance.

The content of the new Internal Regulations on Corporate Governance is adjusted to comply with the amendment of the Company's Charter.

The new Internal Regulations on Corporate Governance, approved by the General Meeting of Shareholders, will take effect from June 16, 2025 and replace the current Board of Directors' Operating Regulations.

Respectfully submitted.

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

TRAN DUC LOI

Recipients:
- *As above;*
- *Filed Office.*

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679

DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)
2/6-2/8 Nui Thanh, Ward 13, Tan Binh District, HCMC.
No.: 08/6/2025/TTr – DHDCD.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

HCMC, June 16, 2025

PROPOSAL

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

FOR FISCAL YEAR 2024

Re: Approval of amendments to the Regulations on the Operation of the Board of Directors.

Pursuant to the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;

Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019;

Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 detailing a number of articles of the Securities Law;

Pursuant to Circular No. 116/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 guiding a number of articles on Corporate Governance applicable to public companies;

Pursuant to the Charter on organization and operation of De Tam Joint Stock Company;

Pursuant to the current Regulations on the operation of the Board of Directors.

Dear General Meeting.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the draft Regulations on the operation of the Board of Directors (*attached to this submission)* to replace the current Regulations on the operation of the Board of Directors.

The content of the new Regulations on the Operation of the Board of Directors is adjusted to comply with the amendment of the Company's Charter.

The new Regulations on the Operation of the Board of Directors, approved by the General Meeting of Shareholders, will take effect from June 16, 2025 and replace the current Board of Directors' Operating Regulations.

Respectfully submitted.

FOR THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN

TRAN DUC LOI

Recipients:
- *As above;*
- *Filed Office.*

Phone: 028.3997.4668 – Fax: 028.3997.4679