

**Phụ lục VI**  
**Appendix VI**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)*  
*(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**TAN TAO INVESTMENT AND  
INDUSTRY CORPORATION**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

Số: 05.../TB-ITACO 26

TP.HCM, ngày 10 tháng 03 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

**To: The State Securities Commission/ Hanoi Stock Exchange**

**1. Tên tổ chức/Name of organization:** Công ty Cổ phần Đầu Tư và Công Nghiệp Tân Tạo /  
Tan Tao Investment and Industry Corporation.

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code:* ITA
- Trụ sở chính/*Headquarters:* Lô 2-4-6 Đường C, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Tp.HCM /  
Lot 2-4-6 Road C, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại liên hệ/*Tel.:* 028 37508235 – 028 37508236
- Fax: 028 37508237
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by:* Nguyễn Thanh Phong
- Chức vụ/ *Position:* Tổng giám đốc/General Director

**2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo công bố thông tin “**Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**”.

*Tan Tao Investment and Industrial Joint Stock Company announces information “Summary Report on 2025 Operations and 2026 Operational Plan of Tan Tao Investment and Industry Corporation.”*



Báo cáo này được lập nhằm tổng hợp tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2026, đồng thời cập nhật một số nội dung liên quan đến quá trình thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính và nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty trong thời gian qua.

*This report has been prepared to summarize the Corporation's business and production performance in 2025 and to outline the operational plan for 2026. Additionally, it provides updates on the auditing process of the Financial Statements and the Company's information disclosure obligations during the recent period.*

Báo cáo nêu trên dự kiến sẽ được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty, đồng thời được đưa vào nội dung Báo cáo thường niên năm 2026.

*The aforementioned report is expected to be presented at the Corporation's 2026 Annual General Meeting of Shareholders (AGM) and will be incorporated into the 2026 Annual Report.*

Do đó, Công ty kính đề nghị Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét thực hiện công bố thông tin đối với tài liệu nêu trên theo quy định.

*Accordingly, the Corporation kindly requests the Hanoi Stock Exchange to review and proceed with the disclosure of the document in compliance with current regulations.*

Công ty xin cam kết các thông tin trong tài liệu công bố là trung thực và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung công bố.

*The Corporation hereby certifies that the information provided in the disclosed document is true and accurate, and we shall remain fully responsible before the law for the content of this disclosure.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 10/03/2025 tại đường dẫn/*This information was published on the company's website on 10/03/2025 (date), as in the link:*

[http://itaexpress.com.vn/tin\\_ita/ch\\_ng\\_khoan\\_ita/cong\\_b\\_thong\\_tin/](http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin/)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.

Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Chanh Phong*





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

***Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,***

*To the General Meeting of Shareholders,*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- + *Hoạt động cho thuê nhà xưởng, văn phòng, mặt bằng và kho bãi: Năm 2025, Công ty Tân Đức cho thuê được 08 nhà xưởng với giá thuê trung bình 2.8 USD/m<sup>2</sup>, tổng Giá trị Hợp đồng của 08 nhà xưởng: **203.225.101.725 đồng**. Các nhà xưởng cho thuê này đều là các dự án FDI hàng đầu, thu hút vốn đầu tư 215 tỷ đồng; tái ký 1 Hợp đồng cho thuê nhà xưởng với các Công ty ECONUTI.*

*Factory, Office, and Warehouse Leasing: In 2025, Tan Duc Corporation leased out 08 factories at an average rate of 2.8 USD/m<sup>2</sup>. The total contract value for these 08 factories amounted to **203,225,101,725 VND**. These projects involve leading FDI investors, attracting 215 billion VND in investment capital. Additionally, the Company renewed 01 factory lease agreement with ECONUTI.*

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

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

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

KCN Tân Tạo có năng lực XLNT thải công nghiệp 10.500 m<sup>3</sup>/ngày. đêm, KCN Tân Đức có năng lực XLNT 13.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm được vận hành tốt đảm bảo nước thải sau xử lý đúng quy định.

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

*Tan Tao Industrial Park (IP) has a wastewater treatment capacity of **10,500 m<sup>3</sup>/day**, and Tan Duc IP has a capacity of **13,500 m<sup>3</sup>/day**. Both systems are operated effectively, ensuring that treated wastewater consistently meets regulatory standards.*

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

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

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

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

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

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

Khu Đô thị E.city Tân Đức: Năm 2025, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu An Khang và được các cơ quan chức năng nghiệm thu theo quy định vào tháng 7/2025; đồng thời đã thực hiện san lấp 10,8 ha tại Khu An Khang và 14,1 ha tại Khu May Mắn. Tổng diện tích đường giao thông đã thực hiện 77.747 m<sup>2</sup>, hoàn thiện hệ thống cấp thoát nước và xây dựng hệ thống tưới tiêu đạt khoảng 50% diện tích Khu đô thị E.City Tân Đức. Công ty cũng đã cải tạo đất phèn chua, mặn và trồng mới hơn 30.000 cây xanh, góp phần hoàn thiện cảnh quan và môi trường sinh thái đô thị, phát triển một thành phố tri thức văn hóa với không gian kiến trúc xanh, hiện đại và hài hòa.

*The E.city Tan Duc Urban Areas:* In 2025, the Corporation completed the infrastructure investment for the **An Khang area**, which received official regulatory inspection and approval in July 2025. Simultaneously, land leveling was executed across **10.8 hectares** in the An Khang area and **14.1 hectares** in the Lucky area. Total completed road surface area reached **77,747m<sup>2</sup>**. The water supply and drainage systems, along with the irrigation/drainage network, have reached approximately **50% completion** across the Urban Area. The Corporation successfully treated alum-affected and saline soil and planted over **30,000 new trees**. These efforts contribute to the urban ecological environment, fostering a "Knowledge and Cultural City" characterized by green, modern, and harmonious architectural spaces.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**b. Công tác phúc lợi và xã hội.**

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

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

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

**b. Welfare and Social Works**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Các biện pháp thực hiện / Implementation Measures**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **b. Kế hoạch xây dựng cơ bản**

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

#### **b. Capital Construction Plan**

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

#### **c. Công tác tài chính kế toán**

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

#### **c. Finance and Accounting Operations**

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

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

**Khu công nghiệp:**

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

**Industrial Parks:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Nhiệm vụ trọng tâm cụ thể trong năm 2026 / Specific Key Tasks for 2026: Lĩnh vực Đầu tư – Kinh doanh**

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

#### **Investment and Business Operations**

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

#### **Lĩnh vực Pháp lý – Dự án**

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

#### **Legal and Project Affairs**

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

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

#### **Lĩnh vực Tài chính – Tái cấu trúc**

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

#### **Finance and Restructuring**

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

#### **Lĩnh vực Nhân sự – Giáo dục**

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

#### **Human Resources and Education**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HCMC, March 5, 2026

Phó Tổng Giám Đốc

Vice President



Nguyễn Mai Lâm

