



**TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2026**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Mã số doanh nghiệp: 0102186593

Trụ sở chính: Tầng 03, TTTM Grand Plaza, số 117 đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa thành phố Hà Nội

SĐT: 0243.555.8999 - Fax: 0243.555.8990

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

CHƯƠNG TRÌNH		Thời gian dự kiến
I Thủ tục khai mạc		
1	Đón tiếp Đại biểu dự họp. Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	13h30 – 14h00
2	Ban tổ chức: Thông báo lý do, giới thiệu Chủ tọa Đại hội	14h00 – 14h30
3	Chủ tọa đại hội: Giới thiệu đoàn chủ tịch và chỉ định Thư ký đại hội Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội	
4	Khai mạc Đại hội; Giới thiệu và thông qua Đoàn chủ tịch; Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Ban Kiểm tra tư cách cổ đông;	
5	Chủ tọa Đại hội giới thiệu chương trình Đại hội; Thông qua Quy chế làm việc; Nguyên tắc thể lệ biểu quyết;	
II Nội dung Đại hội		
1	Trình bày các báo cáo, tờ trình: a. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2025; b. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động năm 2025; c. Báo cáo của Ban Kiểm Soát về hoạt động năm 2025; d. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; e. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025, Kế hoạch kinh doanh năm 2026; f. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2026; g. Thông qua Thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát; h. Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị i. Tờ trình ủy quyền HĐQT một số vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ;	15h00 – 15h20
2	Thảo luận tại Đại hội về nội dung các tờ trình	15h20 – 16h00
3	Đại hội tiến hành biểu quyết, bầu cử các nội dung đã trình bày	16h00 – 16h15
4	Nghỉ giải lao và kiểm phiếu	16h15 – 16h45
5	Công bố kết quả kiểm phiếu	
6	Trình bày Biên bản Đại hội và Dự thảo Nghị quyết Đại hội	16h45 – 17h00
7	Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ	
III Tổng kết bế mạc		17h00
	Chủ tọa phát biểu tổng kết bế mạc Đại hội	

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam.

Đại hội đạt được sự đồng thuận cao nhất của các cổ đông, thực hiện theo chương trình kế hoạch và những quy định của Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam. Hội đồng quản trị Công ty xây dựng Quy chế làm việc của Đại hội với những nội dung cụ thể như sau:

Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ và xây dựng;
- Vì quyền lợi của các cổ đông;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

- 1.1 Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “IDJ”).
- 1.2 Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3 Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.

Điều 2. Mục tiêu:

- 2.1 Đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch;
- 2.2 Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội được thực hiện thành công và tuân thủ các quy định của pháp luật.

**CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI**

Điều 3. Thành phần tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Toàn bộ cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty trong danh sách cổ đông tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội (ngày 16/04/2026), Ban tổ chức Đại hội và các đối tượng khác theo thẩm quyền phê duyệt của Chủ tọa Đại hội.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

4.1 Quyền của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

- a. Tất cả các cổ đông của công ty đều có quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- b. Cổ đông có thể tham dự Đại hội đồng cổ đông theo một trong các hình thức sau đây:
 - Trực tiếp tham dự họp Đại hội đồng cổ đông.
 - Trường hợp không thể tham dự Đại hội, cổ đông có thể ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình. Việc ủy quyền này phải được lập thành văn bản theo mẫu đính kèm Thư mời (thông báo mời) họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty.
- c. Được ban Tổ chức thông báo công khai nội dung chương trình Đại hội.
- d. Tại Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền khi tới tham dự Đại hội được nhận Phiếu biểu quyết, Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản và Phiếu bầu cử (trong đó có ghi mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết) sau khi đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông:

- Phiếu biểu quyết và Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản có các thông tin về tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần sở hữu, số cổ phần đại diện, số cổ phần được quyền biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự;

- Phiếu bầu cử có các thông tin về tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần có quyền bầu cử hợp lệ. Số cổ phần có quyền bầu cử của Phiếu bầu cử được tính bằng tổng số phiếu bầu cử, tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết nhân với số thành viên được bầu theo phương thức bầu dồn phiếu và tại Quy chế bầu cử được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

c. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền đến dự họp Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp và hiệu lực của các đợt biểu quyết tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng. Trường hợp Ban kiểm phiếu đang tiến hành kiểm phiếu biểu quyết thì cổ đông không có quyền biểu quyết. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm cộng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội để tính tỷ lệ thông qua các nội dung biểu quyết ở phần sau.

4.2 Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

a. Trang phục của cổ đông đến tham dự đại hội đảm bảo tính lịch sự, trang trọng;

b. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự Đại hội mang theo giấy tờ sau:

- Giấy mời tham dự Đại hội;

- Giấy chứng minh thư nhân dân hoặc Hộ chiếu còn hiệu lực.

- Giấy ủy quyền theo mẫu gửi kèm thư mời họp Đại hội (trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội: Trường hợp Cổ đông là cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được ký bởi Cổ đông đó; Trường hợp Cổ đông là pháp nhân/ tổ chức thì văn bản ủy quyền phải được đóng dấu và ký bởi đại diện theo pháp luật của pháp nhân/ tổ chức đó); Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho bên thứ ba.

c. Cổ đông chỉ được chính thức tham dự và biểu quyết tại Đại hội sau khi đã thực hiện các thủ tục đăng ký và chứng minh tư cách Cổ đông hoặc/ và đại diện ủy quyền của mình là hợp lệ với Ban kiểm tra tư cách Cổ đông.

d. Các cổ đông/đại diện cổ đông tới tham dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban tổ chức Đại hội.

e. Trong thời gian diễn ra Đại hội, cổ đông/ đại diện của cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn, điều khiển của Chủ tọa, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

f. Trường hợp Cổ đông rời cuộc họp trước khi Đại hội biểu quyết mà không thông báo với Ban kiểm phiếu thì cổ đông đó coi như có ý kiến khác với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.

g. Tuân thủ các điều kiện và thể thức quy định tại Quy chế này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa đại hội:

5.1 Chủ tọa đại hội:

Chủ tọa đại hội là Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc là người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền, giữ vai trò là người chủ trì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Người được ủy quyền phải là thành viên trong Hội đồng quản trị.

5.2 Chủ tọa đại hội có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a. Điều khiển Đại hội thực hiện chương trình làm việc một cách hợp lệ, có trật tự;

b. Khi có những sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội cổ đông, Chủ tọa sẽ bàn bạc với những thành viên khác trong Ban Tổ chức (trước khi Đại hội bắt đầu), hoặc Đoàn chủ tọa (trong quá trình diễn ra Đại hội) để tìm ra cách thức giải quyết. Trong trường hợp có nhiều ý kiến khác nhau, ý kiến nào có sự ủng hộ của Chủ tọa sẽ mang tính quyết định;

c. Có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp;

d. Có quyền trì hoãn Đại hội đã có đủ số đại biểu cần thiết đến thời điểm khác và tại địa điểm do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của đại hội, nếu nhận thấy rằng:

- Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

- Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;

- Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của đại hội được tiến hành một cách hợp lệ. Thời gian hoãn tối đa không quá ba ngày, kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

Điều 6. Trách nhiệm của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông:

6.1 Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Chủ tịch Hội đồng quản trị đề cử và thông qua tại Đại hội, có chức năng và nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tư cách dự họp của các cổ đông và đại diện theo ủy quyền của cổ đông dựa trên các tài liệu mà họ xuất trình: Kiểm tra Chứng minh thư nhân dân/ Hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền và các tài liệu kèm theo (nếu có);
- Phát cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của các cổ đông Phiếu biểu quyết, Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, Phiếu bầu cử và các tài liệu của Đại hội;
- Tổng hợp và báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách các cổ đông tham dự Đại hội.

6.2 Trường hợp người đến dự họp không có đầy đủ tư cách tham dự Đại hội thì Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền từ chối quyền dự họp của người đó, từ chối cấp Phiếu biểu quyết, Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, Phiếu bầu cử và các tài liệu của Đại hội.

Điều 7. Trách nhiệm của Ban Thư ký Đại hội:

7.1 Ban thư ký do Chủ tọa đề cử, được Đại hội thông qua bằng biểu quyết để giúp việc Đại hội. Ban thư ký chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và Đại hội về nhiệm vụ của mình.

7.2 Ban Thư ký thực hiện công việc trợ giúp theo sự phân công của Chủ tọa, có nhiệm vụ:

- Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội;
- Soạn thảo và trình bày Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

Điều 8. Trách nhiệm của Ban Kiểm phiếu:

8.1 Ban Kiểm phiếu do Chủ tịch Hội đồng quản trị đề cử và thông qua tại Đại hội. Thành viên Ban kiểm phiếu không được là người có tên trong danh sách đề cử, ứng cử vào thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát.

8.2 Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Hướng dẫn nguyên tắc, thể lệ biểu quyết;
- Thực hiện việc đếm số phiếu biểu quyết theo từng loại: tán thành, không tán thành, không có ý kiến ngay sau khi Đại hội biểu quyết;
- Phát và thu Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Xác nhận thông tin hợp lệ phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;
- Ghi nhận kết quả của Phiếu biểu quyết và Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Tổng hợp và báo cáo trước Đại hội đối với những vấn đề được thông qua, không thông qua theo đúng Quy chế biểu quyết đã được Đại hội thông qua;
- Tổng hợp, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả trước Đại hội trước khi thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông;
- Thực hiện nhiệm vụ được giao khác.
-

CHƯƠNG III TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội :

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông mời họp khi quyết định triệu tập Đại hội.

Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội:

10.1 Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung nêu tại Chương trình Đại hội đồng cổ đông.

10.2 Trình tự tiến hành Đại hội được quy định chi tiết, cụ thể tại Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 11. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

11.1 Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số cổ phần biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành:

- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;
- Tổ chức lại, giải thể công ty.

11.2 Trừ trường hợp quy định tại Khoản 11.1 nêu trên, các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có từ 50% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các Cổ đông dự họp tán thành.

Điều 12. Xử lý trường hợp tổ chức đại hội đồng cổ đông không thành:

12.1 Trường hợp trong vòng 30 phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc cuộc họp mà không có đủ số lượng đại biểu cổ đông cần thiết quy định tại Điều 9 quy chế này thì trong vòng 30 ngày, kể từ ngày họp lần thứ nhất thì phải triệu tập đại hội lần thứ hai.

12.2 Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên. Trường hợp đại hội lần thứ 2 không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng 30 phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc cuộc họp thì trong vòng 20 ngày, kể từ ngày họp lần thứ hai thì phải triệu tập đại hội lần thứ ba.

12.3 Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và đều có quyền quyết định tất cả các vấn đề của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Điều 13. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông và thư ký cuộc họp chịu trách nhiệm về tính chính xác của Biên bản và phải tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông. Biên bản cuộc họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ tại công ty.

**CHƯƠNG IV
CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

Điều 14. Một số quy định khác :

14.1 Cổ đông tham dự đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình của đại hội đã được thông qua. Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời phân công người trong Đoàn chủ tọa hoặc ban lãnh đạo giải đáp các thắc mắc của cổ đông;

14.2 Cổ đông sẽ bị Đoàn chủ tọa đại hội truất quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông khi cổ đông không chấp hành các quy định của đại hội, có hành vi gây rối, làm mất trật tự hoặc có hành động gây ảnh hưởng trực tiếp đến công tác điều hành Đại hội.

**CHƯƠNG V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 15. Hiệu lực của Quy chế :

Quy chế này bao gồm 5 chương, 15 Điều, được Ban tổ chức Đại hội Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam áp dụng cho cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

**NGUYÊN TẮC, THẺ LỆ BIỂU QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam.

I. Nguyên tắc biểu quyết

- Đúng quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và chính xác.
- Cổ đông, đại diện cổ đông hoặc người được ủy quyền của cổ đông thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam bằng hình thức sử dụng “Phiếu biểu quyết” và “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản”.
- Mỗi cổ đông có số cổ phần biểu quyết được tính bằng số cổ phần mà người đó sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu do được ủy quyền.
- “Phiếu biểu quyết” và “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” được in sẵn theo mẫu của Ban tổ chức, có đóng dấu Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.
- “Phiếu biểu quyết” và “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” chỉ có giá trị nếu phiếu đó hợp lệ theo quy định.
- Kết quả biểu quyết được tính theo tỷ lệ % giữa tổng số cổ phần của các phiếu biểu quyết hợp lệ và tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông dự họp.

1. Quy định chung

- Biểu quyết thông qua các báo cáo, tờ trình, nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên được tiến hành công khai, trực tiếp theo sự điều hành của Đoàn Chủ tịch Đại hội và chỉ sử dụng các phiếu biểu quyết do Ban tổ chức Đại hội phát hành.
- Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông (sau đây gọi tắt là cổ đông) tham dự Đại hội đồng cổ đông có quyền biểu quyết sẽ được phát 01 Phiếu biểu quyết và 01 Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản, dùng để biểu quyết thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội.
- Phân loại Phiếu biểu quyết và Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản:
 - + Phiếu hợp lệ: là Phiếu in sẵn theo mẫu do Ban tổ chức Đại hội phát, có đóng dấu treo của Công ty, Phiếu không bị rách rời, không bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa và có đánh dấu/ý kiến theo đúng quy định trên Phiếu.
 - + Phiếu không hợp lệ: là Phiếu không đúng theo quy định của Phiếu hợp lệ.

2. Cách thức biểu quyết

- Đối với các Nội dung tờ trình tại Đại hội, các Cổ đông đồng ý, không đồng ý hoặc có ý kiến khác thì điền ý kiến trả lời vào “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” của từng nội dung và nộp cho Ban kiểm phiếu tại Đại hội. Trường hợp cổ đông không điền ý kiến trả lời tại “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” thì sẽ ghi nhận cổ đông đó cho ý kiến khác.
- Khi biểu quyết thông qua các nội dung khác tại Đại hội, các Cổ đông đồng ý, không đồng ý hoặc có ý kiến khác thì lần lượt giơ “Phiếu biểu quyết” lên, mặt trước của Phiếu hướng về phía Chủ tọa Đại hội.

3. Tổng hợp kết quả

- Sau mỗi lần biểu quyết bằng “Phiếu biểu quyết”, Ban kiểm phiếu sẽ thông báo kết quả số lượng hoặc tỷ lệ biểu quyết.
- Đối với nội dung biểu quyết bằng “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản”, kết quả biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu tổng hợp và thông báo kết quả trước khi thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông.
- Mọi khiếu nại, thắc mắc về việc liên quan đến biểu quyết sẽ được giải quyết ngay tại Đại hội.
- Kết quả biểu quyết phải được ghi vào Biên bản Đại hội đồng cổ đông.

II. Thông qua kết quả biểu quyết

1. Các Nghị quyết, Quyết định, Tờ trình của Đại hội chỉ có giá trị khi có số cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu từ 50% trở lên tổng số quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết

có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

- Đối với các Quyết định, Tờ trình của Đại hội liên quan đến việc Sửa đổi và bổ sung Điều lệ; Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được chào bán; Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty; Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty; Tổ chức lại, giải thể công ty sẽ chỉ được thông qua khi có số cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu từ 65% trở lên tổng số quyền biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

III. Hiệu lực

Nguyên tắc, Thể lệ biểu quyết và phát biểu có hiệu lực ngay khi đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.



Nguyễn Đức Quân

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu Tư IDJ Việt Nam

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và Công tác quản trị - Điều hành của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc xin báo cáo trước Đại hội cổ đông Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam các nội dung sau:

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

1. Đánh giá tình hình chung năm 2025

Năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi các quy định mới của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản chính thức đi vào thực tiễn. Việc hoàn thiện khung pháp lý góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động đầu tư và triển khai dự án.

Đối với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch tiếp tục tạo động lực tăng trưởng cho thị trường. Nhu cầu đối với các sản phẩm nghỉ dưỡng có khả năng khai thác thực tế, kết hợp trải nghiệm và chăm sóc sức khỏe ngày càng gia tăng, mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này.

Bên cạnh những tín hiệu tích cực, thị trường vẫn đối mặt với một số thách thức như khả năng tiếp cận nguồn vốn, tiến độ hoàn thiện pháp lý tại một số dự án và những biến động của môi trường kinh tế thế giới. Tuy nhiên, mặt bằng chung của thị trường đang từng bước được cải thiện theo hướng ổn định và bền vững hơn.

Trên cơ sở đánh giá toàn diện các yếu tố vĩ mô và xu hướng ngành, IDJ Việt Nam nhận định thị trường bất động sản năm 2025 đã vận hành theo hướng ổn định và minh bạch hơn, tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tập trung phát triển các dự án nghỉ dưỡng – dịch vụ chất lượng cao, đồng thời tận dụng hiệu quả cơ hội từ đà phục hồi của du lịch và đầu tư công.

2. Báo cáo đánh giá của Ban điều hành

2.1 Kết quả kinh doanh năm 2025

Năm 2025, trong bối cảnh nhiều biến động từ thị trường bất động sản, IDJ Việt Nam vẫn duy trì định hướng tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là bất động sản và xây dựng, đồng thời nâng cao hiệu quả vận hành toàn chuỗi bằng hệ sinh thái khép kín. Tuy nhiên, áp lực từ thị trường, chính sách tín dụng và điều kiện triển khai dự án đã tác động đáng kể đến kết quả kinh doanh.

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần	717,532,138,019	1,058,639,824,373
2	Lợi nhuận trước thuế	120,878,698,039	(158,477,695,538)
3	Lợi nhuận sau thuế	95,594,301,336	(159,654,203,087)

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2025)

IDJ Việt Nam khép lại năm 2025 với kết quả kinh doanh được ghi nhận trên BCTC hợp nhất, đạt 1058,64 tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận sau thuế ghi nhận -160 tỷ đồng.

2.2 Tình hình triển khai hoạt động kinh doanh năm 2025

Trong năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Công ty ưu tiên phát triển tại các thị trường giàu tiềm năng, lựa chọn đầu tư những dự án đáp ứng đầy đủ điều kiện triển khai, có khả năng tạo dòng tiền nhanh và bền vững.

Đồng thời, Công ty tiếp tục củng cố và mở rộng hệ sinh thái đa lĩnh vực thông qua việc phát triển mạnh mẽ thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa. Các dự án được triển khai theo mô hình song hành, tối ưu lợi thế cạnh tranh và tạo sự cộng hưởng giữa đầu tư bất động sản với quản lý – vận hành khách sạn, từng bước hình thành hệ sinh thái khép kín và bền vững. Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược, tham gia triển khai các gói thầu tại những công trình và dự án trọng điểm của CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, qua đó gia tăng giá trị tổng thể và bảo đảm tiến độ, chất lượng theo các tiêu chuẩn cao nhất.

Với tầm nhìn dài hạn, Ban Lãnh đạo Công ty không chỉ chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự sáng tạo và hệ thống bán hàng chuyên nghiệp mà còn thúc đẩy ứng dụng chuyển đổi số trên toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản. Các công nghệ hiện đại được khai thác hiệu quả trong phân tích thị trường, tối ưu quy trình phát triển dự án và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Song hành cùng tăng trưởng kinh doanh, IDJ Việt Nam cam kết theo đuổi các tiêu chuẩn phát triển bền vững, từ thiết kế kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng đến sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, góp phần kiến tạo giá trị lâu dài cho cộng đồng và xã hội. Bên cạnh các dự án đang vận hành, những quỹ đất quy mô lớn của Công ty vẫn được triển khai xuyên suốt trong năm 2025, tạo nền tảng sẵn sàng cho giai đoạn bứt phá năm 2026 với loạt dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và kế hoạch triển khai đồng bộ.

Trong năm 2025, tình hình triển khai các dự án của IDJ Việt Nam cụ thể như sau:

APEC Mandala Wyndham Mũi Né: Với quy mô 4 tòa tháp 27 tầng gồm 2,912 căn hộ khách sạn, dịch vụ tiện ích 5 sao đã đi vào hoạt động, APEC Mandala Wyndham Mũi Né đang là dự án Bất động sản lớn nhất đem doanh thu hàng nghìn tỷ cho IDJ Việt Nam trong những năm vừa qua. Cho đến hiện nay, đây vẫn được xem là dự án quan trọng mang tính chiến lược của công ty. Với kết quả hoạt động kinh doanh cụ thể như sau: Cụ thể năm 2025, doanh thu ghi nhận từ bán hàng tại dự án Mũi Né đạt 932 tỷ đồng – tăng 60,5% so với năm 2024 chiếm 88% doanh thu, lũy kế đạt 2340 tỷ đồng. Dự kiến doanh thu còn lại từ bán hàng bất động sản tại dự án là 1450 tỷ đồng sẽ được IDJ Việt Nam đạt mục tiêu hoàn thành trong hai năm tới. Ngoài ra, dự án đã đi vào hoạt động, đem đến nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê vận hành

APEC Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2: Tiếp nối thành công của giai đoạn 1 đã triển khai bán hàng và bàn giao thành công 229 căn shophouse với Doanh thu ghi nhận là 1.200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 302 tỷ đồng, IDJ Việt Nam tiếp tục phát triển Giai đoạn 2 Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng. Trong năm 2025, công ty đã tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế sản phẩm.

Phú Yên 2: Đây là dự án khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp với quy mô khu đất khoảng 4.514 m², bao gồm tổ hợp khách sạn cao 29 tầng nổi và 05 tầng dể. Dự kiến đây là dự án sẽ góp phần bổ sung nguồn doanh thu khai thác dịch vụ, đồng thời nâng cao giá trị hệ sinh thái bất động sản nghỉ dưỡng của Công ty tại khu vực miền Trung.

Nhà máy In Thái Nguyên: Với quy mô khoảng 5.400 m², được định hướng phát triển thành cơ sở sản xuất phục vụ hoạt động công nghiệp và thương mại. Hiện tại, Công ty đang phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết, đồng thời nghiên cứu các phương án mở rộng quy mô đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả khai thác dự án trong tương lai

Bên cạnh các dự án trọng điểm đang triển khai, Công ty hiện đang tham gia đầu tư và phát triển một số dự án theo hình thức hợp tác kinh doanh, bao gồm trong đó Dự án Phương Thảo, Dự án Đức Phú Gia, Dự án Kim Bôi, Dự án Nghĩa lộ và Dự án Phú Yên 3. Đây đều là các dự án có quy mô lớn, nằm tại những địa phương có tiềm năng phát triển du lịch và nghỉ dưỡng, đồng thời được xem là nguồn quỹ đất dự trữ quan trọng cho chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026, Công ty định hướng tập trung ổn định hoạt động kinh doanh, xử lý các tồn đọng về pháp lý và tài chính của các dự án hiện hữu, đồng thời đẩy mạnh ghi nhận doanh thu từ các dự án bất động sản đã đủ điều kiện triển khai nhằm cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả hoạt động. Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang từng bước phục hồi nhưng vẫn còn nhiều khó khăn về thanh khoản và

nguồn vốn, Công ty xác định ưu tiên tập trung nguồn lực vào các dự án có khả năng triển khai kinh doanh và ghi nhận doanh thu trong ngắn hạn. Đồng thời, Công ty tiếp tục rà soát pháp lý, điều chỉnh quy hoạch và hoàn thiện các thủ tục đầu tư đối với các dự án đang triển khai nhằm tạo cơ sở cho kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo.

2.1 Kế hoạch triển khai dự án thuộc IDJ

Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch và hồ sơ pháp lý nhằm phù hợp với định hướng phát triển sản phẩm và nhu cầu thị trường hiện tại. Trong bối cảnh hạ tầng khu vực Lạng Sơn tiếp tục được đầu tư đồng bộ và nhu cầu nhà ở trung – cao cấp tại địa phương vẫn còn dư địa phát triển, Công ty kỳ vọng dự án sẽ từng bước tạo nền tảng cho hoạt động triển khai kinh doanh trong các giai đoạn tiếp theo.

Bên cạnh việc nghiên cứu hoàn thiện concept sản phẩm theo hướng hiện đại, tối ưu công năng và nâng cao trải nghiệm khách hàng, Công ty cũng tập trung làm việc với các đối tác chiến lược nhằm chuẩn bị nguồn lực triển khai khi điều kiện thị trường thuận lợi hơn.

Dự án Phú Yên 2:

Trong năm 2026, Công ty tập trung rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý và nghiên cứu phương án phát triển phù hợp đối với Dự án Phú Yên 2 nhằm sớm đưa dự án vào lộ trình triển khai theo quy hoạch được phê duyệt. Với quy mô khu đất khoảng 4.514 m², dự án được định hướng phát triển thành tổ hợp căn hộ dịch vụ và thương mại hiện đại, đáp ứng nhu cầu lưu trú, dịch vụ và kinh doanh.

Bên cạnh việc làm việc với các cơ quan chức năng để tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến tiến độ thực hiện dự án, Công ty tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện concept sản phẩm theo hướng tối ưu công năng sử dụng, phù hợp với nhu cầu thị trường và định hướng phát triển đô thị của địa phương. Đồng thời, Công ty chủ động chuẩn bị các nguồn lực cần thiết nhằm sẵn sàng triển khai các bước tiếp theo khi các điều kiện pháp lý được hoàn thiện.

Bên cạnh việc mở rộng hệ thống phân phối và hợp tác cùng các đại lý bất động sản chuyên biệt trong phân khúc nghỉ dưỡng, Công ty định hướng ứng dụng công nghệ số và AI vào hoạt động marketing, chăm sóc khách hàng và quản trị vận hành nhằm tối ưu hiệu quả bán hàng, tiết giảm chi phí vận hành và nâng cao tỷ lệ chuyển đổi khách hàng.

Dự án Nhà Máy In Thái Nguyên:

Nắm bắt xu hướng đô thị hóa mạnh mẽ và định hướng sáp nhập hành chính giữa Thái Nguyên và Bắc Kạn, IDJ Việt Nam xác định trung tâm TP. Thái Nguyên là khu vực chiến lược để phát triển mô hình căn hộ cao cấp tại trung tâm hành chính mới của tỉnh. Dự án hứa hẹn tạo nên chuẩn mực sống mới, đồng thời khai thác hiệu quả tiềm năng tăng giá bất động sản trong tương lai gần.

Ban điều hành đặt mục tiêu hoàn thiện hồ sơ pháp lý và định hướng phát triển sản phẩm theo mô hình căn hộ cao tầng cao cấp, với thiết kế hiện đại, tiện ích vượt trội và phù hợp với nhóm khách hàng trẻ, chuyên gia, cán bộ công chức và tầng lớp trung lưu ngày càng gia tăng tại khu vực. Việc nghiên cứu kỹ thị trường và xây dựng chiến lược bán hàng bài bản sẽ là cơ sở để triển khai hiệu quả ngay khi các điều kiện thị trường thuận lợi.

2.2 Kế hoạch tổng thầu xây dựng các dự án thuộc hệ sinh thái Apec Group

Dự án OCT5 – 55 Nguyễn Văn Cừ, TP Bắc Giang

Bắc Giang đang nổi lên là một trong những trung tâm công nghiệp phát triển nhanh nhất miền Bắc, thu hút lượng lớn chuyên gia nước ngoài, kỹ sư và lao động chất lượng cao đến sinh sống và làm việc. Sự tăng trưởng mạnh mẽ của các khu công nghiệp kéo theo nhu cầu nhà ở cao cấp ngày càng gia tăng, đặc biệt tại các vị trí trung tâm thành phố – nơi hội tụ đầy đủ hạ tầng, tiện ích và khả năng kết nối vùng thuận lợi.

Dự án OCT5 có quy mô 22 tầng nổi, tọa lạc trên trục đường Nguyễn Văn Cừ – trung tâm hành chính và thương mại của TP. Bắc Giang. Đây là dự án tiếp nối thành công của Apec Aqua Park (OCT8), tòa nhà 29 tầng do IDJ Việt Nam cùng Công ty Cổ phần Châu Á – Thái Bình Dương hợp tác phát triển trước đó.

IDJ Việt Nam liên doanh tổng thầu với Công ty HLC, tạo đủ điều kiện năng lực và tài chính thi công và quản lý dự án tại OCT5, đặt mục tiêu triển khai dự án như sau:

- Quý I/2026: Khởi công dự án.
- Quý III/2026: Nghiệm thu móng, chính thức mở bán sản phẩm ra thị trường.
- Quý I/2028: Bàn giao đưa vào sử dụng.

Dự án OCT5 được kỳ vọng sẽ tiếp tục nối dài chuỗi thành công của IDJ tại Bắc Giang, vừa đáp ứng nhu cầu ở thực đang tăng trưởng nhanh, vừa góp phần định hình phân khúc căn hộ cao tầng tại một trong những đô thị công nghiệp năng động nhất cả nước. Doanh thu dự kiến mang lại cho IDJ Việt Nam từ dự án là khoảng 600 tỷ đồng.

Dự án APEC Golden Palace – 85 Lê Đại Hành, TP Lạng Sơn

Dự án APEC Golden Palace có quy mô 30 tầng nổi, tọa lạc tại vị trí trung tâm TP. Lạng Sơn. Đây là tổ hợp căn hộ chung cư cao cấp đầu tiên tại địa phương, được phát triển với mục tiêu kiến tạo chuẩn sống hiện đại, tiện nghi cho cư dân khu vực. Dự án sở hữu thiết kế thông minh với các căn hộ diện tích vừa phải, tối ưu công năng, đồng thời tích hợp hệ thống tiện ích phong phú như bể bơi bốn mùa, phòng gym – yoga, khu vườn BBQ, khu vui chơi trẻ em, lounge đón tiếp khách Vip... nhằm đáp ứng toàn diện nhu cầu sống – nghỉ dưỡng – giao lưu cộng đồng của cư dân.

IDJ Việt Nam giữ vai trò tổng thầu thi công với Công ty HLC và quản lý xây dựng, đồng thời cùng Công ty Cổ phần Châu Á – Thái Bình Dương hợp tác phát triển dự án. Với quy trình triển khai được lên kế hoạch chặt chẽ:

- Quý I/2026: Khởi công dự án.
- Quý III/2026: Nghiệm thu móng, chính thức mở bán sản phẩm ra thị trường.
- Quý I/2028: Bàn giao đưa vào sử dụng.

Không chỉ mang tính thương mại, APEC Golden Palace còn đóng vai trò tiên phong trong việc hình thành phân khúc căn hộ cao tầng tại Lạng Sơn – một thị trường còn mới mẻ nhưng giàu tiềm năng. Dự án được kỳ vọng sẽ góp phần nâng tầm diện mạo đô thị trung tâm, thay đổi thói quen sinh sống truyền thống của người dân, và tạo đòn bẩy phát triển cho các dự án bất động sản kế tiếp trong khu vực. Doanh thu dự kiến mang lại cho IDJ Việt Nam trong chu kỳ triển khai là khoảng 750 tỷ đồng.

2.3 Hợp tác kinh doanh:

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục phối hợp với các đối tác để hoàn thiện các thủ tục pháp lý, rà soát quy hoạch và nghiên cứu phương án đầu tư phù hợp đối với các dự án hợp tác kinh doanh trong danh mục. Trên cơ sở quỹ đất đã được tích lũy và các lợi thế sẵn có của từng địa phương, Công ty hướng tới từng bước hoàn thiện điều kiện triển khai, nâng cao giá trị dự án và chuẩn bị nguồn lực cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Dự án Phương Thảo

Dự án đã được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hoàn thành nhiều thủ tục pháp lý quan trọng trong quá trình chuẩn bị đầu tư. Trên cơ sở đó, trong năm 2026, Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng và đối tác liên quan để hoàn thiện các thủ tục còn lại, đồng thời nghiên cứu phương án phát triển phù hợp với định hướng du lịch và nghỉ dưỡng của địa phương. Với quy mô khoảng 7,59 ha và định hướng phát triển tổ hợp khách sạn, khu điều hành và biệt thự nghỉ dưỡng, dự án được kỳ vọng sẽ tạo thêm quỹ sản phẩm chất lượng cao cho Công ty trong tương lai.

Dự án Đức Phú Gia

Dự án có quy mô khoảng 38,4 ha, đã hoàn thành công tác giao đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích. Trong năm 2026, Công ty tiếp tục nghiên cứu các phương án đầu tư và phát triển sản phẩm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp phù hợp với tiềm năng của khu vực. Đồng thời, Công ty sẽ tập trung đánh giá hiệu quả đầu tư, tìm kiếm đối tác chiến lược và xây dựng lộ trình triển khai phù hợp nhằm từng bước khai thác hiệu quả quỹ đất và gia tăng giá trị dự án trong dài hạn.

Dự án Nghĩa Lộ

Dự án có quy mô khoảng 16,5 ha, dự kiến đủ điều kiện mở bán Giai đoạn 1 trong Tháng 6/2027. Công ty kỳ vọng Dự án sẽ trở thành tâm điểm vùng Tây Bắc, một thị trấn được kiến tạo từ tinh hoa văn hóa vùng miền. Một điểm đến của sức khỏe, thể thao và nghỉ dưỡng. Một biểu tượng mới giữa miền di sản. Dự kiến dự án sẽ triển khai mở bán từ Quý III/2026 và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ năm 2026 – 2027.

Ngoài ra, Đối với các dự án Phú Yên 3, Dự án Kim Bôi, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác hoàn thiện pháp lý, giải phóng mặt bằng và nghiên cứu phát triển sản phẩm theo xu hướng bất động sản nghỉ dưỡng hiện đại. Các dự án này được kỳ vọng sẽ góp phần mở rộng quỹ đất, đa dạng hóa danh mục đầu tư và tạo động lực tăng trưởng cho Công ty trong trung và dài hạn.

2.4. Kế hoạch kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng và dịch vụ khách sạn

Phát triển thương hiệu Mandala Hotel & Spa

Trong năm 2026, IDJ Việt Nam tiếp tục tập trung đẩy mạnh hoạt động bán hàng đối với các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng hiện hữu, đồng thời nâng cao hiệu quả khai thác và vận hành hệ thống khách sạn thuộc hệ sinh thái Mandala. Công ty định hướng tăng cường phối hợp với các đơn vị phân phối, sàn giao dịch bất động sản và đối tác chiến lược nhằm mở rộng độ phủ thị trường, nâng cao hiệu quả bán hàng và gia tăng tốc độ tiêu thụ sản phẩm.

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung đẩy mạnh hoạt động bán hàng đối với các sản phẩm còn lại tại các dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và các dự án hiện hữu khác: Hải Dương, Lạng Sơn nhằm gia tăng doanh thu, cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Bên cạnh việc mở rộng hệ thống phân phối và tăng cường hợp tác với các đơn vị môi giới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tiếp thị, ứng dụng công nghệ số trong bán hàng và chăm sóc khách hàng nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Đối với hoạt động khách sạn và nghỉ dưỡng, Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng vận hành tại hệ thống khách sạn mang thương hiệu Mandala, bao gồm Mandala Hotel & Suites Hải Dương, Mandala Retreats Kim Bôi và Apec Mandala Wyndham Mũi Né. Trọng tâm trong năm 2026 là nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu công suất phòng, mở rộng các dịch vụ nghỉ dưỡng và gia tăng doanh thu từ các dịch vụ phụ trợ. Đồng thời, Công ty tiếp tục tăng cường hợp tác với các đơn vị lữ hành, nền tảng đặt phòng trực tuyến và đối tác du lịch nhằm mở rộng nguồn khách và nâng cao hiệu quả khai thác.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục khai thác hiệu quả các mặt bằng thương mại, văn phòng và dịch vụ tại các dự án như Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên và Mũi Né, đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các đối tác trong lĩnh vực bán lẻ, ẩm thực, giải trí và giáo dục nhằm gia tăng tỷ lệ lấp đầy, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và tạo nguồn doanh thu ổn định trong dài hạn.

Song song với hoạt động kinh doanh và vận hành, Công ty tiếp tục ứng dụng các giải pháp công nghệ trong hoạt động tiếp thị, bán hàng và quản lý khách hàng, góp phần tối ưu chi phí vận hành, nâng cao chất lượng dịch vụ và gia tăng hiệu quả kinh doanh trên toàn hệ sinh thái.

3. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu	987,600,000,000
2	Lợi nhuận trước thuế	72,500,000,000
3	Lợi nhuận sau thuế	58,000,000,000
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức	-

III. TỔNG KẾT

Với những nền tảng đã được xây dựng trong năm 2025, cùng với sự quyết tâm cao độ, tư duy đổi mới và tinh thần trách nhiệm, Ban Điều hành IDJ Việt Nam cam kết sẽ nỗ lực tối đa để hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra, tạo bước phát triển đột phá cho Công ty trong năm 2026 và những năm tiếp theo, đồng thời mang lại lợi ích thiết thực cho cổ đông, đối tác và toàn xã hội.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./.



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu Tư IDJ Việt Nam

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam xin gửi tới Quý Cổ đông bản báo cáo gồm các nội dung chính sau đây:

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của IDJ gồm 04 thành viên, bao gồm:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Ông Nguyễn Đức Quân | - Chủ tịch |
| 2. Ông Nguyễn Mạnh Cường | - Thành viên |
| 3. Ông Ngô Thành Trung | - Thành viên |
| 4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà | - Thành viên độc lập |

Tổng thù lao thực tế của HĐQT trong năm 2025 là: **1,183,652,096** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn không trăm chín mươi sáu đồng*)

2. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành 10 Nghị quyết với sự tham gia của các thành viên HĐQT, HĐQT bám sát định hướng của Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025 để ra và tình hình thực tế của Công ty để quản lý các hoạt động của Công ty; phê duyệt các vấn đề theo phân cấp quản lý để Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chuyên trách triển khai thực hiện.

STT	Số QĐ/NQ	Ngày	Nội dung
1	02/2025/IDJ/MNQ-HĐQT	28/03/2025	NQ triệu tập họp Đại hội CD thường niên 2025.
2	05/2025/QĐ-IDJ	30/06/2025	QĐ điều chỉnh dự án Lạng Sơn
3	07/2025/IDJ/NQ-HĐQT	08/08/2025	QĐ về thông qua phê duyệt kiểm toán A&C
4	09/2025/IDJ/NQ-HĐQT	16/09/2025	NQ về việc thông qua góp vốn và cử người đại diện quản lý phần góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Diêm Thụy
5	11/2025/IDJ/NQ-HĐQT	16/10/2025	Nghị quyết thông qua triển khai phương án phát hành CP chi trả cổ tức
6	11B/2025/IDJ/NQ-HĐQT	04/12/2025	NQ về việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Tập đoàn APEC Group
7	13/2025/IDJ/NQ-HĐQT	25/12/2025	NQ về việc xét ủy quyền cho TGD ký hợp đồng, giao dịch giữa Công ty IDJ với người có liên quan
8	15/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	NQ về việc thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Đức Phú Gia Bình Thuận

9	17/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	NQ về việc thu hồi khoản vay của Công ty Apec Finance bằng việc hợp tác đầu tư với Công ty Lộc Phát Bình Thuận
10	19/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	NQ về việc thu hồi khoản cho vay của các cổ đông CTCP Đầu tư Apec Thái Nguyên bằng việc nhận chuyển nhượng tài sản của CTCP Apec Thái Nguyên

3. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ	Nội dung
1	Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	IDJ cho thuê mặt bằng IDJ mua hàng hóa, dịch vụ
2	Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	IDJ cho thuê mặt bằng Đổi trừ công nợ IDJ phải trả IDJ đi vay IDJ hoàn trả tiền gốc vay Tiền lãi vay phát sinh Đổi trừ công nợ IDJ phải thu
3	Công ty CP APEC Land Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Không có giao dịch
4	Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Đổi trừ công nợ Lãi cho vay phát sinh IDJ cho thuê mặt bằng IDJ mua hàng hóa dịch vụ IDJ nhận chuyển nhượng cổ phần
5	Công ty cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	IDJ cung cấp dịch vụ xây lắp
6	Công ty CP Đầu tư APEC Hòa Bình	Công ty con	Tiền lãi APEC Hòa Bình cho IDJ vay
7	Công ty CP In Thái Nguyên	Công ty con	Lãi đi vay phát sinh trong năm
8	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Diềm Thụy	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn IDJ đi vay

4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực thi đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm và hiệu quả trong công tác quản trị. HĐQT duy trì cơ chế giám sát chặt chẽ đối với Ban Tổng Giám đốc, đồng thời ban hành các quyết sách kịp thời nhằm định hướng sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp.

HĐQT tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất với tỷ lệ tham dự cao, bảo đảm các vấn đề trọng yếu về chiến lược, ngân sách, đầu tư và quản trị rủi ro được thảo luận toàn diện trước khi thông qua nghị quyết. Công tác quản trị và điều hành được phân công rõ ràng giữa các thành viên, góp phần nâng cao chất lượng thảo luận và hiệu quả ra quyết định.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều hành được triển khai thông qua hệ thống báo cáo định kỳ, đánh giá tiến độ triển khai dự án, kiểm soát rủi ro và theo dõi sát sao kết quả hoạt động kinh

doanh. HĐQT đồng thời tăng cường chỉ đạo công tác tuân thủ pháp lý, chuẩn hóa quy trình nội bộ và nâng cao chuẩn mực quản trị theo các thông lệ tiên tiến.

Tổng thể, HĐQT đã hoàn thành tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát điều hành, bảo đảm sự ổn định trong quản trị, hỗ trợ hiệu quả Ban Tổng Giám đốc triển khai kế hoạch kinh doanh, qua đó đóng góp quan trọng vào kết quả hoạt động của Công ty trong năm 2025.

– **Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né:** Trong năm 2025, Dự án đã ghi nhận doanh thu từ ban giao căn hộ và lấp đất nội đạt hơn 932 tỷ đồng – chiếm đến 88% tỷ trọng trong cơ cấu doanh thu của IDJ. Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của Ban điều hành trong việc hoàn thiện dự án đúng tiến độ, thúc đẩy hiệu quả công tác bán hàng và tối ưu giá trị từ các dịch vụ gia tăng như gói nội thất.

– **Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2:** Trong năm 2025, Công ty tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý, quy hoạch và thiết kế sản phẩm nhằm chuẩn bị cho các hoạt động triển khai kinh doanh trong thời gian tới. Dự án được kỳ vọng sẽ trở thành một trong những nguồn doanh thu quan trọng của Công ty tại khu vực Đông Bắc trong giai đoạn tiếp theo.

– **Dự án Nghĩa Lộ:** Trong năm 2025 – 2026, Dự án tập trung hoàn thiện pháp lý và xin giấy phép đủ điều kiện mở bán trong Tháng 6/2026. Được định hướng phát triển thành tổ hợp đô thị nghỉ dưỡng gắn với văn hóa bản địa và các tiện ích chăm sóc sức khỏe, dự án được kỳ vọng sẽ trở thành điểm nhấn mới tại khu vực Tây Bắc. Công ty dự kiến triển khai mở bán từ năm 2026 và ghi nhận doanh thu trong giai đoạn 2026–2027.

– **Các dự án như Apec Mandala Grand Phú Yên, Apec Dubai Tower Ninh Thuận, và Nhà máy in Thái Nguyên** tiếp tục được HĐQT và Ban Điều hành rà soát pháp lý, nghiên cứu phương án đầu tư và hoàn thiện các hồ sơ liên quan nhằm đảm bảo điều kiện triển khai phù hợp với tình hình thị trường. Đồng thời, Công ty tiếp tục theo dõi sát diễn biến thị trường và cân đối nguồn lực đầu tư để từng bước thúc đẩy tiến độ triển khai các dự án trong thời gian tới.

– **Đối với các dự án theo hình thức hợp tác kinh doanh**, bao gồm Dự án Phương Thảo, Dự án Đức Phú Gia, Dự án Kim Bôi và Dự án Phú Yên 3. Đây đều là các dự án có quy mô lớn, nằm tại các địa phương có tiềm năng phát triển du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ. Hiện nay, Công ty tiếp tục phối hợp với các đối tác để hoàn thiện các thủ tục pháp lý, nghiên cứu phương án đầu tư và phát triển sản phẩm phù hợp với điều kiện thị trường. Các dự án này được xem là nguồn quỹ đất dự trữ quan trọng, góp phần tạo dư địa tăng trưởng và bổ sung nguồn sản phẩm cho chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty trong những năm tới.

HĐQT đã tiến hành 10 cuộc họp trong năm 2025 với sự tham gia của các thành viên HĐQT, kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế quản trị.

5. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện hiệu quả vai trò giám sát với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn do tác động của các yếu tố vĩ mô như tín dụng bị siết chặt, lãi suất cao, tỷ giá biến động và các vướng mắc pháp lý kéo dài. Những yếu tố này đã ảnh hưởng đáng kể đến khả năng huy động vốn và tiến độ triển khai dự án của các doanh nghiệp, bao gồm cả IDJ Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc đã chủ động đánh giá và điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt, tích cực tìm kiếm các giải pháp tài chính thay thế để duy trì hoạt động ổn định. Nhờ sở hữu quỹ đất sạch,

nền tảng quản trị minh bạch và uy tín tích lũy, IDJ vẫn giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường, với các sản phẩm phù hợp xu hướng đầu tư mới.

Một số kết quả nổi bật trong công tác giám sát và hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 bao gồm

- **Phát triển dự án bất động sản:** Trong năm 2025, kinh doanh bất động sản tiếp tục đóng vai trò cốt lõi, là trọng tâm chiến lược của IDJ. Song song với việc tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động bán hàng, bàn giao cho khách hàng các dự án hiện tại, Công ty đang tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và chuẩn bị điều kiện khởi công cho các dự án mới. Ban Tổng giám đốc đưa ra những chiến lược sản phẩm và chính sách bán giao, bán hàng tốt nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

- **Phát triển thương hiệu khách sạn nghỉ dưỡng:** IDJ chú trọng trong việc nâng cao chất lượng dịch vụ tại hệ thống khách sạn Mandala như Hải Dương, Kim Bôi và Mũi Né, hướng tới chuẩn hóa vận hành và mở rộng dịch vụ sức khỏe nghỉ dưỡng. Công ty đầu tư vào cơ sở vật chất, đào tạo nhân sự và phát triển chương trình khách hàng thân thiết nhằm gia tăng công suất và giá phòng trung bình.

- **Vận hành văn phòng, trung tâm thương mại:** IDJ Việt Nam triển khai mô hình cho thuê văn phòng linh hoạt theo nhu cầu, tích hợp các không gian sự kiện cộng đồng nhằm tối ưu hiệu suất vận hành. Đồng thời, đẩy mạnh thu hút các đối tác F&B, giáo dục và giải trí nhằm tăng lưu lượng khách và tỷ lệ lấp đầy mặt bằng.

6. Báo cáo những nội dung ĐHĐCĐ đã thông qua nhưng chưa triển khai được trong năm 2025

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua phương án chi trả cổ tức cho cổ đông từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 11/2025/IDJ/NQ-HĐQT ngày 16/10/2025 để triển khai thực hiện phương án theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, Công ty đã nhận được ý kiến của cơ quan quản lý liên quan đến việc sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để thực hiện chi trả cổ tức. Đồng thời, trên cơ sở rà soát tình hình tài chính, nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch triển khai các dự án trọng điểm, Hội đồng quản trị nhận thấy việc ưu tiên nguồn lực cho hoạt động đầu tư và phát triển trong giai đoạn hiện nay sẽ phù hợp hơn với định hướng phát triển bền vững của Công ty. Do đó, Công ty không thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2023, năm 2024 theo kế hoạch đã được thông qua trước đó.

7. Kế hoạch hoạt động Hội đồng quản trị năm 2026

Năm 2026, triển khai định hướng chiến lược đã được Hội đồng quản trị phê duyệt từ đầu năm, Công ty tập trung nguồn lực phát triển dự án tại các địa bàn trọng điểm như Lạng Sơn, Phú Yên, Huế, đồng thời từng bước mở rộng hệ thống thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng trên phạm vi toàn quốc. Song song với quá trình xây dựng và nâng tầm thương hiệu, IDJ chủ động tăng cường hợp tác với các công ty thành viên trong hệ sinh thái APEC Group cùng các đối tác uy tín trong và ngoài nước nhằm phát triển và cung ứng ra thị trường những sản phẩm chất lượng cao, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu đa dạng và tiêu chuẩn ngày càng khắt khe của khách hàng.

Không chỉ hướng đến việc mang lại trải nghiệm nghỉ dưỡng đẳng cấp, IDJ còn đẩy mạnh tích hợp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, định hướng phát triển du lịch chăm sóc sức khỏe (wellness tourism), lấy yếu tố thể chất và tinh thần của khách hàng làm trọng tâm. Các dự án được phát triển gắn liền với định hướng bền vững, chú trọng bảo vệ môi trường, gìn giữ cân bằng sinh thái và đóng góp tích cực vào sự phát triển lâu dài của cộng đồng.

HĐQT chỉ đạo sát sao các hoạt động trọng tâm như sau:

Triển khai dự án bất động sản: Tiếp tục hoàn thiện pháp lý, đẩy mạnh xây dựng và bán hàng tại các dự án trọng điểm như Apec Diamond Park Lạng Sơn, Apec Mandala Wyndham Mũi Né, Apec Mandala Grand Phú Yên, Apec Dubai Tower Ninh Thuận,... Đồng thời, thúc đẩy việc chuẩn bị đầu tư các dự án mới như Cụm công nghiệp Nam Hồng Phong (Hải Dương) và Apec Infinity Tower Thái Nguyên, nhằm đón đầu xu hướng phát triển đô thị và bất động sản công nghiệp.

Vai trò tổng thầu xây dựng: Tham gia tổng thầu thi công và quản lý các dự án OCT5 Bắc Giang, Apec Golden Palace Lạng Sơn; đảm bảo tiến độ, chất lượng và hiệu quả kinh doanh.

Vận hành khách sạn – thương mại: Nâng cao chất lượng dịch vụ tại hệ thống Mandala Hotel & Suites Hải Dương, Mandala Retreats Kim Bôi, Mandala Cham Bay Mũi Né; áp dụng các mô hình quản lý mới, phát triển tổ hợp nghỉ dưỡng wellness. Đẩy mạnh cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại tại Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên, Mũi Né, tối ưu hóa vận hành và doanh thu.

Công tác tổ chức và giám sát: Hội đồng Quản trị tổ chức họp định kỳ, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành, đảm bảo việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và chiến lược nhân sự hiệu quả. Duy trì tính minh bạch, trách nhiệm trong hoạt động quản trị doanh nghiệp.

Năm 2026, với nhiều cơ hội từ thị trường bất động sản, HĐQT yêu cầu các thành viên cần chủ động đổi mới, sáng tạo để gia tăng hiệu quả kinh doanh, tạo giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./



Nguyễn Đức Quân

BÁO CÁO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty có 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (IDJ) đã tuân thủ điều kiện về số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

2. Đánh giá hoạt động của HĐQT

a. Về việc tổ chức họp của HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, các tài liệu đã được chuẩn bị đầy đủ và theo đúng các nguyên tắc. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ và tích cực vào các cuộc họp của HĐQT. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phân biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý,... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, các rủi ro luôn được phân tích và nhận diện một cách kịp thời nhằm đảm bảo Công ty hoạt động ổn định, an toàn, tuân thủ theo các quy định pháp luật cũng như đạt được các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

b. Về việc giám sát Ban Tổng Giám đốc

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Tổng Giám đốc. Các quyết sách quan trọng của Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc báo cáo, tham vấn và nhận ý kiến chủ đạo từ HĐQT/Chủ tịch HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tiễn.
- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban Tổng Giám đốc và thực hiện chia sẻ kinh nghiệm, tương tác và trao đổi với Ban Tổng Giám đốc.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của các cổ đông và nhà đầu tư.

c. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị

- Các thành viên Hội đồng quản trị thực hiện tốt các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Tổng công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy định khác có liên quan. Hợp tác, có tinh thần trách nhiệm, thực hiện đúng chức trách và hoàn thành nhiệm vụ do Hội đồng quản trị phân công.

d. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2025 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị và các thông lệ chuẩn mực về việc quản trị công ty.
- Hội đồng quản trị tôn trọng và tạo điều kiện để Ban kiểm soát Tổng công ty thực hiện quyền kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý điều hành; nghiêm túc tiếp thu và chỉnh sửa các thiếu sót/tồn tại trong công tác quản lý theo kết luận kiểm tra của Ban kiểm soát.

- HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban Tổng Giám đốc vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát việc tuân thủ pháp luật của Công ty.
- Năm 2025, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật và điều lệ Tổng công ty, quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, cẩn trọng, trung thực, minh bạch trong công tác quản trị đối với Công ty niêm yết. Hội đồng quản trị cũng tạo điều kiện thuận lợi để các thành viên Hội đồng quản trị độc lập thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập



Nguyễn Thị Ngọc Hà

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu Tư IDJ Việt Nam

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát của IDJ gồm 03 thành viên, bao gồm:

Bà Đậu Thị Thảo	- Trưởng ban
Bà Vũ Thị Dinh	- Thành viên
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	- Thành viên

Tổng thù lao thực tế của BKS trong năm 2025 là: **58,333,333 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng)

2. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện 02 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

STT	Số VB	Nội dung họp
1	01/2025/IDJ/BB-BKS ngày 15/09/2025	Tổng kết đánh giá hoạt động 6 tháng năm 2025
2	02/2025/IDJ/BB-BKS ngày 17/12/2025	Tổng kết đánh giá hoạt động 9 tháng năm 2025

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Các hoạt động của Hội đồng quản trị bám sát quy định của Điều lệ Công ty. Các cuộc họp được tổ chức thường xuyên, các ý kiến đưa ra được trao đổi trên tinh thần dân chủ. Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2025 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Việc thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025 theo đúng tờ trình Đại hội đồng cổ đông.
- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty; Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty
- Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm 2025;
- Đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 là Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.
- Số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.
- Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập đầy đủ, kịp thời các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng, đáp ứng các quy định liên quan và nhu cầu của nhà đầu tư.
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;

- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- 3. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty.**

Về tình hình hoạt động:

Chi tiêu	<i>Đơn vị: Đồng</i>	
	BCTC Công ty mẹ	BCTC Hợp nhất
Từ Báo cáo kết quả kinh doanh		
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,058,639,824,373	1,058,639,824,373
Giá vốn hàng bán	780,700,465,148	780,700,465,148
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	277,939,359,225	277,939,359,225
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(137,687,860,911)	(138,459,512,125)
Lợi nhuận khác	(19,987,704,413)	(20,018,183,413)
Lợi nhuận trước thuế	(157,675,565,324)	(158,477,695,538)
Lợi nhuận sau thuế	(157,675,565,324)	(159,654,203,087)
Từ Bảng cân đối kế toán		
Tổng tài sản	3,376,980,194,687	3,276,281,640,089
Tài sản ngắn hạn	1,433,067,473,145	1,490,852,040,509
Tài sản dài hạn	1,943,912,721,542	1,785,429,599,580
Tổng nợ phải trả	1,462,855,472,638	1,338,670,516,905
Vốn chủ sở hữu	1,914,124,722,049	1,937,611,123,184

(Nguồn: BCTC công ty mẹ và BCTC hợp nhất tự lập năm 2025 của IDJ)

Về tình hình hoạt động tài chính:

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2025, Ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra số liệu và chứng từ liên quan, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2025 đến 31/12/2025, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

4. Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ.

Các giao dịch với người nội bộ tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, điều lệ Công ty, tuân thủ theo quy định về công bố thông tin theo quy định của Luật và các nghị định, thông tư có liên quan.

5. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát ghi nhận Hội đồng Quản trị (HDQT) và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chức năng quản trị và điều hành theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Công tác quản lý và triển khai hoạt động kinh doanh được thực hiện đúng định hướng, đảm bảo an toàn vốn và tuân thủ các nguyên tắc pháp lý.

HDQT duy trì việc tổ chức họp định kỳ và bất thường để kịp thời thảo luận, thống nhất các quyết sách quan trọng. Các nghị quyết ban hành thể hiện vai trò chỉ đạo rõ ràng, bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, đồng thời được xây dựng trên nền tảng tuân thủ pháp luật và quy chế nội bộ. HDQT cũng

tích cực phối hợp với Ban điều hành, đồng hành trong việc tháo gỡ khó khăn, theo dõi sát diễn biến thị trường để chủ động điều chỉnh định hướng phát triển.

Về điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai hiệu quả các chủ trương của HĐQT, bảo đảm hoạt động tài chính được kiểm soát chặt chẽ, không phát sinh thất thoát hay vi phạm. Việc quản lý nguồn lực – bao gồm vốn, tài sản, nhân sự – được thực hiện trên tinh thần minh bạch, thận trọng và đúng quy trình. Bên cạnh đó, Ban điều hành thường xuyên rà soát kế hoạch kinh doanh, đánh giá hiệu quả hoạt động, đồng thời điều chỉnh linh hoạt theo bối cảnh thực tế nhằm duy trì ổn định và phát triển bền vững.

6. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- Định kỳ hàng tháng và quý, Ban Kiểm soát tổ chức làm việc với các bộ phận liên quan trong Công ty, sau đó báo cáo trước Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Các phòng chức năng cần chuẩn bị số liệu và hồ sơ ít nhất 1 tuần trước cuộc họp. Nếu phát hiện dấu hiệu vi phạm chế độ hoặc Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát sẽ kịp thời làm việc và báo cáo Đại hội cổ đông.
- Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ và kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan đến công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty, theo đúng quy định.
- Ban Kiểm soát duy trì sự trao đổi thường xuyên với các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành về các vấn đề quản trị và điều hành, đồng thời tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị.
- Ban Kiểm soát thường xuyên theo dõi và cập nhật tình hình biến động trong danh sách cổ đông lớn.
- Các khuyến nghị của Ban Kiểm soát gửi tới Hội đồng quản trị và Ban điều hành luôn được xem xét nghiêm túc và phản hồi kịp thời.

Trân trọng./

TM. BAN KIỂM SOÁT



Đậu Thị Thảo

TỜ TRÌNH 01

V/v Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán hợp nhất số 680/2026/UHY-BCKT và Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ số 679/2026/UHY-BCKT được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Thực hiện ủy quyền trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. Trong đó, một số chỉ tiêu tài chính cơ bản như sau:

STT	Chi tiêu	Đơn vị	BCTC Công ty mẹ	BCTC Hợp nhất
1	Tổng tài sản	Đồng	3,376,980,194,687	3,276,281,640,089
2	Tài sản ngắn hạn	Đồng	1,433,067,473,145	1,490,852,040,509
3	Tài sản dài hạn	Đồng	1,943,912,721,542	1,785,429,599,580
4	Tổng nợ phải trả	Đồng	1,462,855,472,638	1,338,670,516,905
5	Vốn chủ sở hữu	Đồng	1,914,124,722,049	1,937,611,123,184
6	Doanh thu thuần	Đồng	1,058,639,824,373	1,058,639,824,373
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	(137,687,860,911)	(138,459,512,125)
8	Lợi nhuận khác	Đồng	(19,987,704,413)	(20,018,183,413)
9	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	(157,675,565,324)	(158,477,695,538)
10	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	(157,675,565,324)	(159,654,203,087)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.



Nguyễn Đức Quân

TỜ TRÌNH 02

V/v Thông qua kết quả hoạt động 2025, kế hoạch kinh doanh năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán hợp nhất số 680/2026/UHY-BCKT, ngày 12/05/2026., được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY

Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

Kết quả kinh doanh năm 2025:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế đạt được trong năm 2025	(159,654,203,087)
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025	165,299,288,119
-	<i>Lợi nhuận sau thuế phân phối đến cuối kỳ trước</i>	<i>324,957,334,253</i>
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025</i>	<i>(159,658,046,134)</i>

Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu	987,600,000,000
2	Lợi nhuận trước thuế	72,500,000,000
3	Lợi nhuận sau thuế	58,000,000,000
4	Cổ tức năm 2025	-

*Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.
Trân trọng cảm ơn./.*

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

TỜ TRÌNH 03

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét BCTC Công ty năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

1. Lựa chọn công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, trong Danh sách các doanh nghiệp kiểm toán đủ điều kiện cung cấp dịch vụ kiểm toán năm 2026 và được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết; có uy tín về chất lượng kiểm toán; có mức phí kiểm toán phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.
2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập trong Danh sách nêu trên để thực hiện việc kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.



Nguyễn Đức Quân

TỜ TRÌNH 04

V/v: Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và phương án thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026. Cụ thể như sau:

1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025

Tổng thù lao thực tế của HĐQT, BKS trong năm 2025 là: **1,241,985,429** đồng (*Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm hai mươi chín đồng*) bằng 124% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2025 (đã được ĐHĐCĐ 2025 thông qua).

2. Thông qua phương án trả lương, thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát 2026:

Căn cứ vào kế hoạch dự kiến năm 2026, kính trình ĐHĐCĐ thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026 là: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

HĐQT và BKS đề nghị giao cho Chủ tịch HĐQT quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên HĐQT và Trưởng BKS quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên BKS nằm trong tổng mức thù lao nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

TỜ TRÌNH 05

V/v: Thông qua miễn nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị
Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;

Ngày 09/06/2026, Hội đồng Quản trị nhận được đơn từ nhiệm của Ông Ngô Thành Trung – Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị là Ông Ngô Thành Trung

Kính trình Đại hội cổ đông xem xét và thông qua các nội dung nêu trên.

Trân trọng cảm ơn./.

Dính kèm:

Đơn từ nhiệm



**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Quân

TỜ TRÌNH 06

V/v: Ủy quyền cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
 - Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
 - Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam.
- Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD:
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định phân bổ quỹ lương, thù lao đã được phê duyệt cho mỗi thành viên của HĐQT và Ban Kiểm soát.
 - Ủy quyền cho HĐQT nhận và cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, các người quản lý khác và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này; Đồng thời ủy quyền cho HĐQT chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

**THỦ LĨNH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**
**CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT NAM**
Số 01/2020/Đ.Đ. CÁU GIẤY - T. PH. HÀ NỘI



Nguyễn Đức Quân

C.T.C.P
TƯ
HỘI



2026 ANNUAL GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING AGENDA

IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Enterprise registration code: 0102186593

Head office address: 3rd Floor, Grand Plaza, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa ward, Ha Noi City

Phone: 0243.555.8999 - Fax: 0243.555.8990

ANNUAL GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING AGENDA 2026
IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

PROGRAM		Expected time
I Opening ceremony		
1	Welcoming delegates to the meeting. Checking the eligibility of shareholders attending the Meeting and distributing meeting documents	13h30 – 14h00
2	Organizing Committee: Announcing the reason, introducing the Chairman of the Congress	14h00 – 14h30
3	Chairman of the congress: Introducing the presidium and appointing the Secretary of the congress Report on checking the eligibility of shareholders attending the Congress	
4	Opening the Congress; Introducing and approving the Presidium; Secretariat, Vote Counting Board, Shareholder Eligibility Checking Board;	
5	The Chairman of the Congress introduces the Congress program; Approving the Working Regulations; Principles of voting;	
II Congress content		
1	Presenting reports and submissions: a. Report of the General Director on business results in 2025; b. Report of the Board of Directors on operations in 2025; c. Report of the Supervisory Board on operations in 2025; d. Audited financial statements for 2025; e. Report on business results in 2025, Business plan for 2026; f. Approving the selection of an auditing/reviewing unit for the 2026 Financial Statements; g. Approving the Remuneration for 2025 and the remuneration payment plan for 2026 of the Board of Directors and the Supervisory Board; h. Approval of the dismissal of a member of the Board of Directors; i. Proposal to authorize the Board of Directors to decide on certain matters within the authority of the General Meeting of Shareholders;	15h00 – 15h20
2	Discussion at the Congress on the content of the submissions	15h20 – 16h00
3	The Congress conducts voting and election on the presented contents	16h00 – 16h15
4	Break and ballot counting	16h15 – 16h45
5	Announcing the results of the ballot counting	
6	Presenting the Congress Minutes and Draft Resolution of the Congress	16h45 – 17h00
7	Approving the Minutes and Resolution of the General Meeting of Shareholders	
III Closing remarks		
	The Chairman delivers closing remarks at the Congress	17h00

**WORKING REGULATIONS
ANNUAL GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING 2026**

- Pursuant to the Enterprise Law No. 59/2020/QH14;
- Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14;
- Pursuant to the Charter of Operations of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company;
- Pursuant to the functions, tasks and powers of the Board of Directors of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

In order for the congress to achieve the highest consensus of shareholders, implement the plan and regulations of the Charter of Operations of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company. The Company's Board of Directors develops the Working Regulations of the Congress with the following specific contents:

Objectives:

- Ensuring the principles of publicity, fairness, democracy and construction;
- For the benefit of shareholders;
- Creating favorable conditions for the organization and conduct of the General Meeting of Shareholders.

**CHAPTER I
GENERAL PROVISIONS**

Article 1. Scope of application:

1.1 These regulations are used for organizing the annual General Meeting of Shareholders in 2026 of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "Company" or "IDJ").

1.2 This regulation specifies the rights and obligations of parties participating in the Congress, conditions, and procedures for conducting the Congress.

1.3 Shareholders and participants are responsible for complying with the regulations in this document.

Article 2. Objectives:

- 2.1 Ensure the principle of publicity and transparency;
- 2.2 Facilitate the successful organization of the Congress in compliance with the law.

**CHAPTER II
RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PARTIES PARTICIPATING IN THE CONGRESS**

Article 3. Participants of the Annual General Shareholders' Meeting:

All shareholders owning shares of the Company listed in the shareholder registry on the record date for participation in the Congress (April 16, 2026), the Organizing Committee of the Congress, and other individuals as approved by the Chairman of the Congress.

Article 4. Rights and obligations of shareholders when attending the Congress:

4.1 Rights of shareholders when attending the Congress:

- a. All shareholders of the company have the right to attend and vote on matters within the authority of the General Meeting of Shareholders.
- b. Shareholders may attend the General Meeting of Shareholders in one of the following forms:
 - Attend the General Meeting of Shareholders directly.
 - If unable to attend the Congress, shareholders may authorize another person to attend and vote on matters within their authority. This authorization must be in writing according to the form attached to the Invitation (notice of invitation) to the Company's General Meeting of Shareholders.
- c. Be publicly informed by the Organizing Committee of the Congress agenda.
- d. At the Congress, each shareholder or authorized representative, upon arrival, will receive a Ballot, a Written Opinion Poll, and a Ballot Paper (containing the shareholder code and the number of voting shares) after registering to attend the Congress with the Shareholder Qualification Verification Committee:
 - The Ballot and Written Opinion Poll contain information about the shareholder's name, shareholder code, number of owned shares, number of represented shares, and the number of shares entitled to vote by the shareholder or representative;
 - The Ballot Paper contains information about the shareholder's name, shareholder code, and the number of valid voting shares. The number of voting shares on the Ballot Paper is calculated as the total number of votes, corresponding to the total number of owned shares with voting rights multiplied by the number of members to be elected according to the cumulative voting method and the Election Regulations approved by the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.
- e. Shareholders or authorized representatives arriving late to the Congress have the right to register immediately and then participate and vote immediately at the Congress, but the Chairman is not responsible for stopping the meeting, and the validity of previous votes will not be affected. If the Vote Counting Committee is in the process of counting votes, the shareholder does not have the right to vote. The Vote Counting Committee is responsible for adding the number of shares entitled to vote at the Congress to calculate the approval rate of the voting content later.

4.2 Obligations of shareholders when attending the Congress:

- a. Shareholders attending the congress must dress politely and formally;
- b. Shareholders or authorized representatives attending the Congress must bring the following documents:
 - Invitation to the Congress;
 - Valid Identification Card or Passport.
 - Power of Attorney according to the form attached to the invitation to the Congress (in case of authorized participation in the Congress: If the Shareholder is an individual, the power of attorney must be signed by that Shareholder; If the Shareholder is a legal entity/organization, the power of attorney must be stamped and signed by the legal representative of that legal entity/organization); The authorized person attending the Congress may not re-authorize a third party.
- c. Shareholders may only officially attend and vote at the Congress after completing the registration procedures and proving that their status as a Shareholder or/and authorized representative is valid with the Shareholder Qualification Verification Committee.

- d. Shareholders/representatives of shareholders attending the meeting must complete the registration procedures with the Congress Organizing Committee.
- e. During the Congress, shareholders/representatives of shareholders must comply with the guidance and direction of the Chairman, respect the working results of the Congress, behave civilly and politely, and not cause disorder.
- f. If a Shareholder leaves the meeting before the Congress votes without notifying the Vote Counting Committee, that shareholder is considered to have a different opinion from all issues to be voted on at the Congress.
- g. Comply with the conditions and procedures specified in this Regulation.

Article 5. Rights and obligations of the Chairman of the Congress:

5.1 Chairman of the Congress:

The Chairman of the Congress is the Chairman of the Board of Directors or a person authorized by the Chairman of the Board of Directors, who plays the role of presiding over the General Meeting of Shareholders. The authorized person must be a member of the Board of Directors.

5.2 The Chairman of the Congress has the following rights and obligations:

- a. Conduct the Congress to implement the working program in a valid and orderly manner;
- b. When events arise outside the program of the General Meeting of Shareholders, the Chairman will discuss with other members of the Organizing Committee (before the Congress begins), or the Presidium (during the Congress) to find a solution. In case of many different opinions, the opinion supported by the Chairman will be decisive;
- c. Has the right to take necessary measures to conduct the meeting in a reasonable, orderly manner, in accordance with the approved program and reflecting the wishes of the majority of attendees;
- d. Has the right to postpone the Congress that has enough delegates to another time and place decided by the Chairman without consulting the Congress, if it finds that:
 - The meeting place does not have enough convenient seating for all attendees;
 - An attendee has behaviors that obstruct, cause disorder, and risk making the meeting not conducted fairly and legally;
 - The postponement is necessary for the work of the congress to be carried out in a valid manner.The maximum postponement time is no more than three days from the date the meeting is scheduled to open.

Article 6. Responsibilities of the Shareholder Qualification Inspection Committee:

6.1 The Shareholder Qualification Inspection Committee is nominated by the Chairman of the Board of Directors and approved at the Congress, with the following functions and tasks:

- Check the eligibility of shareholders and authorized representatives of shareholders to attend the meeting based on the documents they present: Check ID card/Passport, Meeting invitation, Power of attorney and accompanying documents (if any);
- Issue to shareholders or authorized representatives of shareholders Voting ballots, Written shareholder opinion ballots, Election ballots and Congress documents;
- Summarize and report to the Congress on the results of checking the qualifications of shareholders attending the Congress.

6.2 In case the person attending the meeting does not have full qualifications to attend the Congress, the Shareholder Qualification Inspection Committee has the right to refuse the person's right to attend the meeting, refuse to issue Voting ballots, Written shareholder opinion ballots, Election ballots and Congress documents.

Article 7. Responsibilities of the Congress Secretariat:

7.1 The secretariat is nominated by the Chairman and approved by the Congress through voting to assist the Congress. The secretariat is responsible to the Chairman and the Congress for its tasks.

7.2 The Secretariat performs assistance work as assigned by the Chairman, with the task of:

- Fully and truthfully record the entire content of the Congress proceedings and the issues that have been approved or noted by the shareholders at the Congress;
- Draft and present the Minutes of the Congress and Resolutions on issues that have been approved at the Congress.

Article 8. Responsibilities of the Vote Counting Committee:

8.1 The Vote Counting Committee is nominated by the Chairman of the Board of Directors and approved at the Congress. Members of the Vote Counting Committee must not be named on the list of nominations for members of the Board of Directors and members of the Supervisory Board.

8.2 The Vote Counting Committee has the task of:

- Guiding the principles and rules of voting;
- Counting the number of votes for each type: in favor, against, no opinion immediately after the Congress votes;
- Issue and collect Written shareholder opinion ballots. Confirm valid information on written shareholder opinion ballots;
- Record the results of Voting ballots and Written shareholder opinion ballots. Summarize and report to the Congress on issues that are approved or not approved in accordance with the Voting Regulations approved by the Congress;
- Summarizing, preparing minutes of vote counting and announcing the results to the Congress before approving the Minutes of the General Meeting of Shareholders;
- Performing other assigned tasks.

CHAPTER III CONGRESS PROCEDURE

Article 9. Conditions for conducting the Congress:

The General Meeting of Shareholders shall be conducted when the number of attending shareholders represents at least 50% of the total number of voting shares of the Company according to the list of shareholders invited to the meeting when deciding to convene the Congress.

Article 10. How to conduct the Congress:

10.1 The Congress will discuss and approve the contents stated in the Program of the General Meeting of Shareholders in turn.

10.2 The order of conducting the Congress is specified in detail in the Program of the General Meeting of Shareholders.

Article 11. Adoption of Decisions of the Annual General Meeting of Shareholders:

11.1 Resolutions of the General Meeting of Shareholders related to the following contents are passed when 65% or more of the total number of voting shares of all attending shareholders agree:

- Type of shares and total number of shares of each type;
- Changes in industries, occupations, and business lines;
- Changes in the company's management organizational structure;
- Investment projects or sale of assets with a value of 35% or more of the total asset value recorded in the company's most recent financial statements, unless the company's charter stipulates a different ratio or value;
- Reorganization, dissolution of the company.

11.2 Except as provided in Clause 11.1 above, Decisions of the General Meeting of Shareholders are passed when 50% or more of the total number of votes of all attending Shareholders agree.

Article 12. Handling cases where the General Meeting of Shareholders fails to take place:

12.1 If within 30 minutes from the scheduled opening time of the meeting, there is not enough of the required number of shareholder representatives as stipulated in Article 9 of this regulation, then within 30 days from the date of the first meeting, the second meeting must be convened.

12.2 The second General Meeting of Shareholders shall be conducted when the number of attending shareholders represents 33% or more of the total number of voting shares. If the second congress does not have enough of the required number of delegates within 30 minutes from the scheduled opening time of the meeting, then within 20 days from the date of the second meeting, the third meeting must be convened.

12.3 The third General Meeting of Shareholders shall be conducted regardless of the total number of votes of the attending shareholders and shall have the right to decide on all matters of the Annual General Meeting of Shareholders.

Article 13. Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders:

The chairman of the General Meeting of Shareholders and the secretary of the meeting are responsible for the accuracy of the Minutes and must organize the storage of the minutes of the General Meeting of Shareholders. The minutes of the meeting are read and approved before the meeting is closed and are kept at the company.

CHAPTER IV OTHER REGULATIONS

Article 14. Some other regulations:

14.1 Shareholders attending the congress who wish to speak must obtain the consent of the Chairman of the Congress. Shareholders should speak briefly and focus on the key contents to be exchanged, in accordance with the content of the congress program that has been approved. The Chairman of the Congress will arrange for shareholders to speak in the order of registration, and at the same time assign people in the Presidium or the Board of Directors to answer shareholders' questions;

14.2 Shareholders will be stripped of their right to attend the General Meeting of Shareholders by the Presidium of the Congress if they intentionally fail to comply with the regulations of the congress, cause disturbances, disrupt order, or take actions that directly affect the administration of the Congress.

CHAPTER V
IMPLEMENTATION PROVISIONS

Điều 2. Effectiveness of the Regulation:

This Regulation includes 5 chapters, 15 articles, and is applied by the Organizing Committee of the General Meeting of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company and takes effect immediately after being approved by the General Meeting of Shareholders./.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS



Nguyen Duc Quan

PRINCIPLES AND RULES OF VOTING

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2026

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14;
- Pursuant to the Charter of Operations of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

I. Voting principles

- In accordance with the provisions of law, the company's charter and accuracy.
- Shareholders, shareholder representatives, or proxies of shareholders shall exercise their voting rights at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company by using "Ballots" and "Written Opinion Ballots".
- Each shareholder has the number of voting shares equal to the number of shares that person owns and/or represents ownership of by proxy.
- "Ballots" and "Written Opinion Ballots" are pre-printed according to the form of the Organizing Committee, with the seal of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.
- "Ballots" and "Written Opinion Ballots" are only valid if they are valid according to regulations.
- The voting result is calculated according to the percentage between the total number of shares of valid ballots and the total number of shares of all attending shareholders.

1. General Regulations

- Voting on the approval of reports, submissions, and resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders shall be conducted publicly and directly under the direction of the Presidium of the Congress and shall only use ballots issued by the Organizing Committee of the Congress.
- Shareholders or authorized representatives of shareholders (hereinafter referred to as shareholders) attending the General Meeting of Shareholders with voting rights will be issued 01 Ballot and 01 Written Opinion Ballot, used to vote on the contents presented at the Congress.
- Classification of Ballots and Written Opinion Ballots:
 - + Valid Ballot: is a Ballot pre-printed according to the form issued by the Organizing Committee of the Congress, with the company's seal, the Ballot is not torn, erased, scraped, repaired and marked/commented according to the regulations on the Ballot.
 - + Invalid Ballot: is a Ballot that does not comply with the regulations of a valid Ballot.

2. Voting Method

- For the contents presented at the Congress, if the Shareholders agree, disagree or have other opinions, they should fill in their answers on the "Written Opinion Ballot" for each content and submit it to the Vote Counting Board at the Congress. In case the shareholder does not fill in the answer on the "Written Opinion Ballot", it will be recorded that the shareholder has a different opinion.

- When voting on other contents at the Congress, if the Shareholders agree, disagree or have other opinions, they should raise the "Ballot" in turn, with the front of the Ballot facing the Chairman of the Congress.

3. Result Synthesis

- After each vote using the "Ballot", the Vote Counting Board will announce the result of the number or percentage of votes.
- For the content voted by "Written Opinion Ballot", the voting result will be summarized by the Vote Counting Board and announced before the approval of the Minutes of the General Meeting of Shareholders.
- Any complaints or questions regarding voting will be resolved immediately at the Congress.
- The voting result must be recorded in the Minutes of the General Meeting of Shareholders.

II. Approval of Voting Results

1. Resolutions, Decisions, and Submissions of the Congress are only valid when the number of shareholders owning and representing ownership is 50% or more of the total number of voting rights of all shareholders with voting rights present directly or through authorized representatives present at the General Meeting of Shareholders.
2. For Decisions and Submissions of the Congress related to Amendments and Supplements to the Charter; Types of shares and the total number of shares of each type offered for sale; Changes in the company's management organization structure; Investment projects or sale of assets with a value of 35% or more of the total asset value recorded in the company's most recent financial statements; Reorganization or dissolution of the company will only be approved when the number of shareholders owning and representing ownership is 65% or more of the total number of voting rights of all shareholders with voting rights present directly or through authorized representatives present at the General Meeting of Shareholders.

III. Effectiveness

The Principles and Rules of Voting and Speaking are effective immediately upon approval at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN



Nguyen Duc Quan

**REPORT OF THE GENERAL DIRECTOR
IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Dear: Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company

- Pursuant to the Charter on organization and operation of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company;
- Pursuant to the business operations and management - administration of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

The General Directorate would like to report to the General Meeting of Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company the following contents:

I. REPORT ON BUSINESS RESULTS IN 2025

1. Assessment of the general situation in 2025

In 2025, Vietnam's real estate market recorded a number of positive developments as the new provisions of the Land Law, Housing Law, and Law on Real Estate Business were officially implemented in practice. The improvement of the legal framework has enhanced market transparency while creating more favorable conditions for investment activities and project development.

For the resort real estate segment, the strong recovery of the tourism industry continued to serve as a key growth driver. Demand for resort products with genuine operational potential, integrated lifestyle experiences, and wellness-oriented services has increased steadily, creating significant opportunities for businesses operating in this sector.

Despite these positive signals, the market still faced several challenges, including limited access to capital, legal completion issues at certain projects, and uncertainties arising from the global economic environment. Nevertheless, overall market conditions have gradually improved, moving toward greater stability and sustainability.

Based on a comprehensive assessment of macroeconomic factors and industry trends, IDJ Vietnam believes that the real estate market in 2025 operated in a more stable and transparent manner, providing favorable conditions for the Company to focus on developing high-quality resort and service projects while effectively capitalizing on opportunities arising from the recovery of tourism and public investment.

2. Management Board's Assessment Report

2.1 Business Results in 2025

In 2025, amidst many fluctuations in the real estate market, IDJ Vietnam maintained its focus on the core areas of real estate and construction, while enhancing operational efficiency across the entire chain through a closed ecosystem. However, pressure from the market, credit policies, and project deployment conditions significantly impacted business results.

Unit: VND

No.	Indicators	2024	2025
1	Net Revenue	717,532,138,019	1,058,639,824,373

2	Profit Before Tax	120,878,698,039	(158,477,695,538)
3	Profit After Tax	95,594,301,336	(159,654,203,087)

(Source: 2025 Audited Consolidated Financial Statements)

IDJ Vietnam closed 2025 with business results recorded in its consolidated financial statements, achieving revenue of 1058,64 billion VND and pre-tax profit of loss 160 billion VND..

2.2 Business Operation Deployment Status in 2025

In 2025, IDJ Vietnam continued to focus on its core business in real estate, while accelerating digital transformation and the application of technology to enhance operational efficiency. The Company prioritized development in high-potential markets, selectively investing in projects that meet all implementation requirements and are capable of generating fast and sustainable cash flow. Advanced technological solutions were applied throughout construction management, operations, and business activities for product lines such as condotels, shophouses, high-rise residential buildings, and luxury hotels, ensuring superior quality and optimizing customer experience. At the same time, the digitalization of sales processes was further strengthened through the use of data platforms and artificial intelligence, enabling the Company to adapt flexibly to market trends and improve distribution efficiency.

Simultaneously, the Company continued to strengthen and expand its multi-sector ecosystem through the robust development of the Mandala Hotel & Spa brand. Projects were implemented under a parallel model, optimizing competitive advantages and creating synergy between real estate investment and hotel management and operations, gradually forming a closed and sustainable ecosystem. In addition, IDJ Vietnam enhanced cooperation with strategic partners, participating in the execution of contract packages for key projects and developments of Asia-Pacific Investment Joint Stock Company, thereby increasing overall value and ensuring progress and quality in line with the highest standards.

With a long-term vision, the Company's leadership not only focused on building a creative workforce and a professional sales system but also promoted digital transformation across the entire real estate value chain. Modern technologies were effectively leveraged in market analysis, project development optimization, and customer experience enhancement. Alongside business growth, IDJ Vietnam is committed to sustainable development standards, from green architectural design and energy efficiency to the use of environmentally friendly materials, contributing to long-term value creation for the community and society.

In addition to projects already in operation, the Company's large-scale land banks continued to be developed throughout 2025, creating a solid foundation for a breakthrough phase in 2026 with a series of projects that have received investment approval and are planned for synchronized implementation.

In 2025, the implementation status of IDJ Vietnam's projects is as follows:

APEC Mandala Wyndham Mui Ne: With a scale of 4 27-story towers comprising 2,912 condotels and 5-star amenities already in operation, APEC Mandala Wyndham Mui Ne is the largest real estate project bringing trillions of VND in revenue to IDJ Vietnam in recent years. The project has delivered substantial revenue contributions to IDJ Vietnam over recent years and continues to play a strategic role in the Company's development portfolio. In 2025, revenue recognized from property sales at the project reached VND 932 billion, representing a 60.5% increase compared to 2024 and accounting for approximately 88% of total revenue. Cumulative recognized revenue has reached VND 2,340 billion. The Company targets completing the remaining estimated property sales revenue of VND 1,450 billion within the next two years. In addition, the project has commenced

operations and is generating a stable recurring income stream from hospitality and property management activities.

APEC Diamond Park Lang Son – Phase 2: Following the success of Phase 1, which recorded the sale and handover of 229 shophouses, generating VND 1,200 billion in revenue and VND 302 billion in profit after tax. Building on this achievement, the Company is advancing the commercial service and high-rise residential components of Phase 2. During 2025, efforts were primarily focused on completing legal procedures and product design development in preparation for future implementation.

Phu Yen 2 is a high-end resort hotel project developed on a land area of approximately 4,514 square metres, comprising a 29-storey hotel tower and a five-storey podium. Upon completion, the project is expected to contribute additional recurring service revenue while strengthening the Company's resort real estate ecosystem in Central Vietnam.

Thai Nguyen Printing Factory covers an area of approximately 5,400 square metres and is planned as a production facility supporting industrial and commercial operations. The Company is currently working with relevant authorities to complete the necessary legal procedures while evaluating options to expand the investment scale to enhance the project's long-term operational efficiency.

In addition to the key projects under direct development, the Company is participating in several large-scale projects through business cooperation arrangements, including Phuong Thao, Duc Phu Gia, Kim Boi, Nghia Lo, and Phu Yen 3. Located in areas with strong tourism and resort development potential, these projects represent an important strategic land bank that supports the Company's long-term growth strategy and future expansion opportunities.

II. BUSINESS OPERATION PLAN FOR 2026

In 2026, the Company will focus on stabilizing its business operations, addressing outstanding legal and financial matters related to existing projects, and accelerating revenue recognition from real estate projects that are eligible for implementation to improve cash flow and enhance operational efficiency.

While the real estate market is showing gradual signs of recovery, challenges related to liquidity and capital access remain. Against this backdrop, the Company will prioritize resources toward projects capable of generating business activities and revenue in the short term. At the same time, the Company will continue reviewing legal documentation, adjusting planning schemes, and completing investment procedures for ongoing projects to establish a solid foundation for future development plans.

2.1 Project implementation plan under IDJ

Apec Diamond Park Lang Son – Phase 2

In 2026, the Company will continue completing planning adjustments and legal procedures to align the project with current product development strategies and evolving market demand. As infrastructure development in Lang Son continues to improve and demand for mid- to high-end residential products remains promising, the Company expects the project to gradually establish a foundation for future commercial deployment and revenue generation.

In parallel, the Company will continue refining the product concept with a focus on modern design, optimized functionality, and enhanced customer experience. The Company is also actively engaging with strategic partners to prepare the necessary resources for project implementation when market conditions become more favorable.

Phu Yen 2 Project

During 2026, the Company will focus on reviewing and completing legal procedures while evaluating appropriate development plans for the Phu Yen 2 Project, with the objective of bringing the project into the implementation roadmap in accordance with the approved master plans

With a land area of approximately 4,514 square metres, the project is planned as a modern serviced apartment and commercial complex designed to meet the growing demand for accommodation, services, and business activities in the area.

Alongside efforts to work with relevant authorities to resolve issues affecting project progress, the Company will continue enhancing the product concept to optimize functionality, align with market demand, and support local urban development objectives. In addition, the Company is proactively preparing the resources required to commence subsequent development phases once legal conditions are fully satisfied.

Beyond expanding its distribution network and strengthening cooperation with specialized resort real estate agencies, the Company intends to integrate digital technologies and artificial intelligence into marketing, customer relationship management, and operational activities. These initiatives are expected to improve sales effectiveness, reduce operating costs, and increase customer conversion rates.

Thai Nguyen Printing Factory Project

In response to the strong urbanization trend and the administrative integration orientation between Thai Nguyen and Bac Kan provinces, IDJ Vietnam has identified central Thai Nguyen City as a strategic location for developing a premium apartment project within the future administrative and economic hub of the region. The project is expected to establish a new standard of urban living while capturing the long-term appreciation potential of real estate in the area.

The Management Board aims to complete the legal documentation and formulate a product development strategy centered on a premium high-rise residential model featuring modern architecture, superior amenities, and products tailored to the needs of young professionals, experts, civil servants, and the expanding middle-income population in the region.

Comprehensive market research and the development of a well-structured sales strategy will provide the foundation for efficient project implementation when market conditions become more supportive.

IDJ identifies 2026 as a key phase for accelerating legal procedures and investment preparation for the Nam Hong Phong Industrial Cluster Project. In the context where industrial real estate continues to be one of the strongest-growing segments driven by manufacturing relocation trends and increasing demand for industrial land leasing, the Company expects the project to create a stable long-term revenue foundation.

During the year, the Company will focus on completing planning adjustments, submitting investment policy approvals, and preparing technical infrastructure works. At the same time, the Company will continue working with partners in manufacturing, logistics, and supporting industries to identify potential customers and prepare for future commercial operations.

2.2 Construction general contractor plan for projects under the Apec Group ecosystem

OCT5 Project – 55 Nguyen Van Cu, Bac Giang City

– Bac Giang has emerged as one of the fastest-growing industrial hubs in Northern Vietnam, attracting a large number of foreign experts, engineers, and highly skilled workers. The rapid expansion of industrial parks has driven increasing demand for high-quality housing, particularly in

central urban locations that offer comprehensive infrastructure, amenities, and convenient regional connectivity.

– The OCT5 Project comprises a 22-storey residential tower strategically located on Nguyen Van Cu Street, the administrative and commercial center of Bac Giang City. The project follows the success of Apec Aqua Park (OCT8), a 29-storey development previously co-developed by IDJ Vietnam and Asia-Pacific Investment Joint Stock Company.

– Through a joint general contracting arrangement with HLC Construction Company, IDJ Vietnam possesses the financial and operational capacity required for project implementation and management. The planned development timeline is as follows:

- + Q1/2026: Project commencement.
- + QIII/2026: Foundation completion and official project launch.
- + Q1/2028: Project completion and handover.

The OCT5 Project is expected to further strengthen IDJ Vietnam's successful presence in Bắc Giang, meeting rapidly growing residential demand while contributing to the development of the high-rise apartment segment in one of Vietnam's most dynamic industrial cities. The project is expected to generate approximately VND 600 billion in revenue for IDJ Vietnam.

APEC Golden Palace Project – 85 Le Dai Hanh, Lang Son City

– APEC Golden Palace is a 30-storey residential development located in the heart of Lạng Sơn City. As the first premium high-rise apartment complex in the province, the project is designed to establish a modern and convenient living standard for local residents.

– The project features intelligently designed apartment units with optimized layouts and efficient use of space, complemented by a comprehensive range of amenities, including an all-season swimming pool, gym and yoga facilities, BBQ gardens, children's playgrounds, and VIP guest lounges. These facilities are intended to meet residents' needs for living, recreation, wellness, and community engagement.

– IDJ Vietnam serves as the general contractor and construction manager in cooperation with HLC Construction Company, while jointly developing the project with Asia-Pacific Investment Joint Stock Company. The implementation schedule is planned as follows:

- + Q1/2026: Project commencement.
- + QIII/2026: Acceptance of the foundation, officially launching products to the market.
- + Q1/2028: Handover for use.

– Not only commercial, APEC Golden Palace also plays a pioneering role in forming the high-rise apartment segment in Lang Son – a new but potential market. The project is expected to contribute to improving the urban appearance of the center, changing the traditional living habits of the people, and creating a driving force for the development of subsequent real estate projects in the area. The expected revenue for IDJ Vietnam during the implementation cycle is approximately VND 750 billion.

2.3 Business Cooperation Projects

In 2026, the Company will continue working closely with partners to complete legal procedures, review planning frameworks, and evaluate appropriate investment strategies for projects within its business cooperation portfolio. Leveraging its accumulated land bank and the competitive advantages of each locality, the Company aims to progressively complete development prerequisites, enhance project value, and prepare resources for future implementation phases.

Phuong Thao Project

The project has already been allocated land and granted Land Use Right Certificates, while several key legal procedures have been completed during the investment preparation phase. During 2026, the Company will continue coordinating with relevant authorities and project partners to finalize the remaining procedures and further assess development options aligned with the locality's tourism and resort development orientation.

Covering approximately 7.59 hectares, the project is planned as an integrated development comprising hotels, operation facilities, and resort villas. It is expected to enrich the Company's portfolio of high-quality hospitality products in the future

Duc Phu Gia Project

The project covers approximately 38.4 hectares and has completed land allocation procedures, with Land Use Right Certificates issued for the entire site area.

In 2026, the Company will continue evaluating investment strategies and product development plans focused on high-end eco-tourism and resort real estate. The Company will also assess investment efficiency, identify strategic partners, and establish an appropriate implementation roadmap to maximize land value and enhance long-term project returns.

Nghia Lo Project

The project spans approximately 16.5 hectares and is expected to become eligible for the launch of Phase 1 in June 2027.

The Company envisions the project as a landmark destination in the Northwest region—a township inspired by local cultural heritage and developed as a destination for wellness, sports, and leisure tourism. The project is intended to become a new symbol within one of Vietnam's most distinctive cultural regions.

Sales activities are expected to commence in QIII 2026, with revenue recognition anticipated during the 2026–2027 period.

2.4. Resort Real Estate and Hospitality Business Plan

Development of the Mandala Hotel & Spa Brand

In 2026, IDJ Vietnam will continue accelerating sales activities for its existing resort real estate inventory while enhancing the operational efficiency of hotels within the Mandala hospitality ecosystem. The Company intends to strengthen collaboration with distributors, real estate brokerage firms, and strategic partners to expand market reach, improve sales performance, and accelerate product absorption.

The Company will focus on selling the remaining inventory at Apec Mandala Wyndham Mui Ne and other existing projects in Hai Duong and Lang Son, thereby increasing revenue, improving cash flow, and enhancing capital utilization efficiency. Alongside expanding distribution channels and strengthening cooperation with brokerage partners, the Company will continue investing in marketing initiatives and digital technologies to improve sales performance and customer relationship management.

For the hospitality and resort business segment, the Company will continue improving operational quality across its Mandala-branded properties, including Mandala Hotel & Suites Hải Dương, Mandala Retreats Kim Bôi, and Apec Mandala Wyndham Mũi Né. Key priorities for 2026 include enhancing customer experience, optimizing occupancy rates, expanding hospitality services, and increasing ancillary service revenue.

At the same time, the Company will strengthen cooperation with travel agencies, online booking platforms, and tourism partners to broaden customer sources and improve asset utilization efficiency.

In addition, the Company will continue optimizing the commercial, office, and service spaces within projects such as Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên, and Mũi Né. Strategic partnerships with retailers, food and beverage operators, entertainment providers, and educational institutions will be expanded to increase occupancy rates, improve asset utilization, and generate stable long-term recurring income.

Alongside its business and operational activities, the Company will continue applying technology-driven solutions across marketing, sales, and customer relationship management functions. These initiatives are expected to optimize operating costs, enhance service quality, and improve business performance throughout the Company's integrated real estate and hospitality ecosystem.

3. Business plan targets for 2026:

No.	Content	Value (VND)
1	Total revenue	987,600,000,000
2	Profit before tax	72,500,000,000
3	Profit after tax	58,000,000,000

III. CONCLUSION

With the foundations built in 2025, along with high determination, innovative thinking, and a sense of responsibility, the Management Board of IDJ Vietnam is committed to making maximum efforts to complete the set targets, creating a breakthrough development for the Company in 2026 and the following years, while bringing practical benefits to shareholders, partners, and the whole society.

Sincerely thank you, esteemed shareholders./.

ON BEHALF OF THE GENERAL
MANAGEMENT BOARD
GENERAL DIRECTOR



Nguyen Manh Cuong

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS
IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Dear: Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company

The Board of Directors of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company would like to send to the Shareholders a report including the following main contents:

1. Remuneration, operating expenses and other benefits of the Board of Directors and each member of the Board of Directors

IDJ's Board of Directors consists of 04 members, including:

1. Mr. Nguyen Duc Quan - Chairman
2. Mr. Nguyen Manh Cuong - Member
3. Mr. Ngo Thanh Trung - Member
4. Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha – Independent Member

The actual remuneration of the Board of Directors in 2025 is: VND **1,183,652,096** (In words: One billion one hundred eighty-three million six hundred fifty-two thousand ninety-six dong.)

2. Meetings of the Board of Directors and decisions of the Board of Directors in 2025

In 2025, the Board of Directors held 10 meetings with the participation of members of the Board of Directors. The Board of Directors closely followed the orientation of the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and the actual situation of the Company to manage the Company's activities; approved issues according to management decentralization for the General Director and specialized departments to implement.

No.	No. NQ/QĐ	Date	Content
1	02/2025/IDJ/MNQ-HĐQT	28/03/2025	Resolution on convening the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.
2	05/2025/QĐ-IDJ	30/06/2025	Decision on adjustments to the Lang Son project.
3	07/2025/IDJ/NQ-HĐQT	08/08/2025	Decision approving the appointment of A&C as auditor.
4	09/2025/IDJ/NQ-HĐQT	16/09/2025	Resolution approving capital contribution and the appointment of a representative to manage the contributed capital for the establishment of Diem Thuy Technical Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company.
5	11/2025/IDJ/NQ-HĐQT	16/10/2025	Resolution approving the implementation of a share issuance plan for dividend payment.
6	11B/2025/IDJ/NQ-HĐQT	04/12/2025	Resolution on the receipt of the transfer of shares in APEC Group Joint Stock Company.
7	13/2025/IDJ/NQ-HĐQT	25/12/2025	Resolution on authorizing the CEO to sign contracts and transactions between IDJ Company and related parties.
8	15/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	Resolution approving the acquisition of shares in Duc Phu Gia Binh Thuan Company.
9	17/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	Resolution on recovering a loan from Apec Finance Company through investment cooperation with Loc Phat Binh Thuan Company.

10	19/2025/IDJ/NQ-HDQT	30/12/2025	Resolution on the recovery of loans granted to shareholders of Apec Thai Nguyen Investment Joint Stock Company through the transfer of assets of Apec Thai Nguyen Joint Stock Company.
----	---------------------	------------	--

3. Report on transactions between the company, subsidiaries, companies where the public company holds control of 50% or more of the charter capital with members of the Board of Directors and related persons of that member; transactions between the company and companies in which members of the Board of Directors are founding members or business managers in the 03 years prior to the transaction.

No.	Organization Name	Relationship	Details
1	Asia-Pacific Securities Joint Stock Company	Same key management personnel	IDJ leases office space; IDJ purchases goods and services
2	Asia-Pacific Investment Joint Stock Company	Same key management personnel	IDJ leases office space; Offset of IDJ's payables; IDJ borrows funds; IDJ repays loan principal; Interest expenses incurred; Offset of IDJ's receivables
3	APEC Land Hue Joint Stock Company	Same key management personnel	No transactions
4	APEC Group Joint Stock Company	Same key management personnel	Offset of receivables/payables; Loan interest income incurred; IDJ leases office space; IDJ purchases goods and services; IDJ acquires shares
5	Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	Same key management personnel	IDJ provides construction services
6	APEC Hoa Binh Investment Joint Stock Company	Subsidiary	Interest income from loans provided by APEC Hoa Binh to IDJ
7	Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	Subsidiary	Interest expenses on borrowings incurred during the year
8	Diem Thuy Technical Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company	Same key management personnel	Capital contribution; IDJ borrows funds

4. Activities of the Board of Directors and performance results of the Board of Directors

In 2025, the Board of Directors fully performed its functions and duties in accordance with legal regulations and the Company's Charter, ensuring transparency, accountability, and efficiency in corporate governance. The Board maintained a strict supervisory mechanism over the Executive Board, while issuing timely decisions to guide the Company's stable and sustainable development.

The Board held regular and ad hoc meetings with high attendance rates, ensuring that key issues related to strategy, budgeting, investment, and risk management were thoroughly discussed before resolutions were passed. Responsibilities for governance and management were clearly assigned among members, contributing to improved discussion quality and decision-making effectiveness.

business performance. At the same time, the Board strengthened its direction on legal compliance, standardized internal processes, and enhanced governance standards in line with advanced practices.

Overall, the Board of Directors effectively fulfilled its role in strategic orientation and executive oversight, ensuring governance stability and providing strong support to the Executive Board in implementing business plans, thereby making a significant contribution to the Company's performance in 2025.

– **Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project:** In 2025, the Project recorded revenue of more than VND 932 billion from apartment handovers and interior fit-out services, accounting for approximately 88% of IDJ's total revenue. The Board of Directors acknowledged and highly appreciated the efforts of the Management Board in completing the project on schedule, enhancing sales performance, and maximizing value from ancillary services such as furniture packages.

– **Apec Diamond Park Lang Son – Phase 2:** During 2025, the Company focused on completing legal documentation, planning procedures, and product design in preparation for future business implementation activities. The project is expected to become one of the Company's key revenue drivers in the Northeast region in the coming years.

– **Nghia Lo Project:** Throughout 2025–2026, the Project concentrated on completing legal procedures and obtaining the required permits for sales launch, expected in June 2026. Planned as an integrated urban resort complex combining local cultural values with wellness-oriented amenities, the project is expected to become a new landmark destination in the Northwest region. The Company plans to commence sales in 2026 and recognize revenue during the 2026–2027 period.

– **Other Projects:** Projects such as Apec Mandala Grand Phu Yen, Apec Dubai Tower Ninh Thuan, and Thai Nguyen Printing Factory continued to be reviewed by the Board of Directors and the Management Board with respect to legal matters, investment strategies, and completion of related documentation to ensure readiness for implementation in line with market conditions. At the same time, the Company continued to closely monitor market developments and allocate investment resources appropriately to gradually accelerate project implementation in the coming period.

– **Business Cooperation Projects:** For projects developed under business cooperation arrangements, including Phuong Thao Project, Duc Phu Gia Project, Kim Boi Project, and Phu Yen 3 Project, all of which are large-scale developments located in areas with significant tourism, hospitality, and service-sector potential, the Company continued to work closely with its partners to complete legal procedures, evaluate investment plans, and develop products aligned with market demand. These projects are considered an important strategic land bank, providing growth opportunities and expanding the Company's future product pipeline in support of its medium- and long-term development strategy.

The Board of Directors held ten (10) meetings during 2025, with the participation of all Board members. The Board timely made appropriate decisions and addressed matters relating to IDJ Vietnam's business operations within its authority as prescribed by applicable laws, the Company's Charter, and Corporate Governance Regulations.

5. Results of supervision of the General Management Board.

In 2025, the Board of Directors continued to effectively perform its supervisory role over the activities of the General Management Board, especially in the context of the real estate market still

facing many difficulties due to the impact of macroeconomic factors such as tight credit, high interest rates, exchange rate fluctuations and prolonged legal problems. These factors have significantly affected the ability to raise capital and the project implementation progress of businesses, including IDJ Vietnam.

The Board of Directors has proactively assessed and adjusted the business strategy flexibly, actively seeking alternative financial solutions to maintain stable operations. Thanks to owning a clean land fund, a transparent management platform, and accumulated reputation, IDJ still maintains its competitive position in the market, with products suitable for new investment trends.

Some notable results in the supervision and operation of the Board of Directors in 2025 include

- **Real estate project development:** In 2025, real estate continues to be IDJ's strategic focus. The company focuses on completing legal procedures, accelerating site clearance, and preparing conditions for the commencement of new projects. The Board of Directors introduces product strategies and good handover and sales policies to improve investment efficiency in the context of a volatile market.
- **Developing a resort hotel brand:** IDJ focuses on improving service quality at the Mandala hotel system such as Hai Duong, Kim Boi and Mui Ne, towards standardizing operations and expanding health and wellness services. The company invests in facilities, personnel training and develops customer loyalty programs to increase capacity and average room rates.
- **Operating offices and commercial centers:** IDJ Vietnam implements a flexible office leasing model according to demand, integrating community event spaces to optimize operating efficiency. At the same time, it promotes attracting F&B, education and entertainment partners to increase traffic and occupancy rates.

6. Report on contents approved by the General Meeting of Shareholders but not implemented in 2025

The 2025 Annual General Meeting of Shareholders approved a dividend distribution plan to shareholders from retained earnings. Accordingly, the Board of Directors issued Resolution No. 11/2025/IDJ/NQ-HĐQT dated 16 October 2025 to implement the dividend payment plan in accordance with the Resolution of the General Meeting of Shareholders. However, during the implementation process, the Company received comments from the relevant regulatory authorities regarding the use of retained earnings for dividend distribution purposes. In addition, following a review of the Company's financial position, capital requirements for business operations, and funding needs for key projects under development, the Board of Directors determined that prioritizing financial resources for investment and business expansion at this stage would be more consistent with the Company's long-term sustainable development strategy. Accordingly, the Company will not proceed with the dividend distribution plans for fiscal years 2023 and 2024 as previously approved.

7. Board of Directors' operating plan for 2026

In 2026, following the strategic direction approved by the Board of Directors at the beginning of the year, IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company will focus its resources on developing projects in key locations such as Lang Son, Phu Yen, and Hue, while gradually expanding its resort

real estate brand system nationwide. Alongside strengthening and enhancing its brand position, the Company actively promotes cooperation with member companies within the APEC Group ecosystem as well as reputable domestic and international partners to develop and deliver high-quality products that better meet the increasingly diverse and demanding needs of customers.

In addition to providing premium resort experiences, IDJ continues to integrate healthcare services and promote wellness tourism, placing customers' physical and mental well-being at the center of its development strategy. The projects are developed with a sustainable orientation, focusing on environmental protection, ecological balance, and long-term contributions to community development.

The Board of Directors closely directs the following key activities:

Real Estate Project Development: Continue completing legal procedures, accelerating construction and sales activities at key projects such as Apec Diamond Park Lang Son, Apec Mandala Wyndham Mui Ne, Apec Mandala Grand Phu Yen, and Apec Dubai Tower Ninh Thuan. At the same time, the Company will promote investment preparation for new projects including Nam Hong Phong Industrial Cluster (Hai Duong) and Apec Infinity Tower Thai Nguyen to capture opportunities from urbanization and industrial real estate trends.

Role as Main Construction Contractor: Participate as the main contractor for construction and project management of OCT5 Bac Giang and Apec Golden Palace Lang Son, ensuring project progress, quality, and business efficiency.

Hotel and Commercial Operations: Improve service quality at Mandala Hotel & Suites Hai Duong, Mandala Retreats Kim Boi, and Mandala Cham Bay Mui Ne by applying new management models and developing wellness resort complexes. The Company will also strengthen leasing activities at commercial centers in Grand Plaza, Hai Duong, Phu Yen, and Mui Ne to optimize operations and revenue.

Organization and Supervision: The Board of Directors will continue holding regular meetings and closely supervising the Management Board to ensure the effective implementation of business plans and human resource strategies, while maintaining transparency and accountability in corporate governance activities.

In 2026, with many opportunities arising from the real estate market, the Board of Directors requires all members to proactively innovate and enhance business efficiency in order to create sustainable value for shareholders and the community.

Sincerely thank you, esteemed shareholders./.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**



Nguyen Duc Quan

REPORT OF THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS

To: The 2026 Annual General Meeting of Shareholders

1. List of Independent Members of the Board of Directors

In 2025, the Company's Board of Directors consisted of 04 members, including 01 independent member, Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha.

IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company (IDJ) has complied with legal regulations and the Company's Charter regarding the required number of independent members on the Board of Directors.

2. Assessment of the Board of Directors' Activities

a. Organization of Board Meetings

- Meetings of the Board of Directors were convened and conducted according to a clear schedule, with documents fully prepared in accordance with established principles. Board members actively and fully participated in all meetings. Meeting contents were thoroughly discussed, debated, and carefully evaluated to determine the best directions and solutions for the Company.
- Issues related to business strategy, financial strategy, corporate culture, and management system development were closely discussed and supervised between the Board of Directors and the Executive Board. The Company's operations were carried out under a clearly defined delegation framework, with risks proactively identified and analyzed to ensure stable, safe operations in compliance with legal regulations and in line with plans approved by the General Meeting of Shareholders.

b. Supervision of the Executive Board

- Overall, the Board of Directors effectively performed its supervisory role over the Executive Board, ensuring that the Company's operations were strictly controlled, aligned with strategic direction, and promptly adjusted when necessary.
- Board members holding positions within the Executive Board regularly attended both periodic and extraordinary meetings of the Executive Board. Key decisions were reported, consulted, and guided by the Board of Directors/Chairman to ensure optimal solutions in the Company's best interests. As a result, the Board consistently maintained a clear understanding of the Company's operations and was promptly updated on practical requirements.
- Board members proactively recognized their roles and responsibilities in supporting the Executive Board, sharing experience, and maintaining active interaction and communication.
- The Board paid particular attention to risk management solutions, supporting early identification of issues and helping the Company maintain sustainability and operational stability while protecting the interests of shareholders and investors.

c. Activities of Board Members

- Members of the Board of Directors properly fulfilled their rights and obligations in accordance with legal regulations, the Company's Charter, the Board's operational regulations, and other relevant provisions. They demonstrated cooperation, responsibility, and diligence in fulfilling assigned duties.

d. Overall Assessment of the Board of Directors' Performance

- In line with its operational plan, the Board's activities in 2025 were carried out in accordance with resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Company's Charter, governance regulations, and best practices in corporate governance.
- The Board respected and facilitated the Supervisory Board in exercising its authority to review the legality and appropriateness of management and operations, and seriously addressed and rectified shortcomings identified through supervisory inspections.
- The Board proposed timely and effective solutions to help the Executive Board overcome operational challenges, while ensuring strict compliance with legal regulations.
- In 2025, the Board of Directors successfully fulfilled its functions, duties, authority, and responsibilities in accordance with legal regulations, the Company's Charter, and its operational rules, working with a high sense of responsibility, prudence, integrity, and transparency in managing a listed company. The Board also created favorable conditions for independent members to fully exercise their rights and responsibilities.

THE INDEPENDENT MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS



Nguyen Thi Ngoc Ha

**REPORT OF THE SUPERVISORY BOARD
IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Dear: Shareholders of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company

1. Remuneration, operating expenses and other benefits of the Supervisory Board and each member of the Supervisory Board.

IDJ's Supervisory Board consists of 03 members, including:

Ms. Dau Thi Thao - Head of the Board

Ms. Vu Thi Dinh– Member

Ms. Ngo Thi Thanh Sac - Member

The total actual remuneration of the Supervisory Board in 2025 is: **58,333,333 VND** (*In words: Fifty-eight million three hundred thirty-three thousand three hundred thirty-three dong.*)

2. Summary of meetings of the Supervisory Board and the conclusions and recommendations of the Supervisory Board

In 2025, the Supervisory Board held 02 meetings. The meetings were conducted in accordance with the procedures and regulations stipulated in the Enterprise Law, the Company's Charter and internal regulations, the Supervisory Board's regulations, and supervised the Company's operations and finances.

No.	Document No.	Meeting content
1	01/2025/IDJ/BB-BKS date 15/09/2025	Summary of 6-month operation evaluation in 2025
2	02/2025/IDJ/BB-BKS date 17/12/2025	Summary of 9-month operation evaluation in 2025

Based on the powers and responsibilities of the Supervisory Board as stipulated in Article 170 of the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 and the Company's Charter, the Supervisory Board has carried out the following tasks:

- The activities of the Board of Directors closely follow the provisions of the Company's Charter. Meetings are held regularly, and opinions are exchanged in a democratic spirit. Review and evaluate the activities of the Board of Directors, the Board of Management and the Company's management system related to the implementation and plan of the Company in 2025 approved by the General Meeting of Shareholders;
- Monitoring the compliance with obligations and information disclosure of the enterprise in accordance with the law (including: tax obligations, social insurance, health insurance and other financial obligations);
- The payment of remuneration to the Board of Directors and the Supervisory Board in 2025 is in accordance with the submission to the General Meeting of Shareholders.
- Checking information related to cash flow and important contracts of the Company; Monitoring and checking the Company's investments
- Checking the reasonableness, legality, truthfulness and prudence in the organization of accounting work, reviewing quarterly financial statements, reviewed semi-annual financial statements and annual financial statements for 2025:
- An independent audit firm has been selected to audit the 2025 financial statements, which is UHY Auditing and Consulting Co., Ltd.

- The 2025 financial statements have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant legal regulations.
 - The data in the 2025 financial statements fairly and reasonably reflect, in all material respects, the financial situation, business results and cash flows of the Company.
 - The Company's financial statements have been fully and promptly prepared with information on the financial situation being disclosed and clearly explained, meeting relevant regulations and the needs of investors.
 - Appraising business result reports, financial statements, analyzing and evaluating the financial situation, operational efficiency, capital preservation and development capabilities;
 - Reviewing and checking the accounting process and the circulation of accounting documents;
- 3. Results of monitoring the company's operational and financial situation.**

Regarding the operational situation:

Unit: VND

Indicators	Parent Company FS	Consolidated FS
From Income Statement		
Revenue from sales and service provision	1,058,639,824,373	1,058,639,824,373
Cost of goods sold	780,700,465,148	780,700,465,148
Gross profit from sales and service provision	277,939,359,225	277,939,359,225
Net profit from business activities	(137,687,860,911)	(138,459,512,125)
Other profits	(19,987,704,413)	(20,018,183,413)
Profit before tax	(157,675,565,324)	(158,477,695,538)
Profit after tax	(157,675,565,324)	(159,654,203,087)
From Balance Sheet		
Total assets	3,376,980,194,687	3,276,281,640,089
Short-term assets	1,433,067,473,145	1,490,852,040,509
Long-term assets	1,943,912,721,542	1,785,429,599,580
Total liabilities	1,462,855,472,638	1,338,670,516,905
Equity	1,914,124,722,049	1,937,611,123,184

(Source: Parent company FS and self-prepared consolidated FS in 2025 of IDJ)

Regarding the financial situation:

Based on the 2025 financial statement data, the Supervisory Board checks the data and related documents, and the Supervisory Board records that the reported data accurately and truthfully reflects the financial situation, cash flow and business results of the company.

The Company's financial statements have been prepared in accordance with current Vietnamese accounting standards and regulations. In financial accounting, the system of books and forms is relatively clear, and accounting is done in accordance with accounting regulations. The Company's periodic inventory of assets has no shortages or losses, and the quantity is correct according to the book reports.

The financial statements fairly and reasonably reflect, in all material respects, the financial situation as of December 31, 2025, the business results, and cash flows for the financial period from January 1, 2025 to December 31, 2025, in accordance with the provisions of the current accounting system and relevant legal regulations.

4. Report on internal transactions.

Transactions with insiders comply with the provisions of the Enterprise Law, Securities Law, Company Charter, and comply with the regulations on information disclosure as prescribed by Law and related decrees and circulars.

5. Supervisory results for the Board of Directors and General Management

In 2025, the Supervisory Board noted that the Board of Directors (BOD) and the General Director Board have seriously and fully performed their management and administration functions in accordance with the law, the Company's Charter, and the resolutions of the General Meeting of Shareholders. The management and implementation of business operations are carried out in the right direction, ensuring capital safety and compliance with legal principles.

The BOD maintains regular and unscheduled meetings to promptly discuss and agree on important policies. The issued resolutions demonstrate a clear leadership role, closely following the production and business plan, and are built on the foundation of compliance with laws and internal regulations. The BOD also actively coordinates with the Executive Board, accompanying them in removing difficulties and closely monitoring market developments to proactively adjust development orientations.

Regarding operations, the General Director Board has effectively implemented the BOD's policies, ensuring that financial activities are tightly controlled, with no losses or violations occurring. The management of resources – including capital, assets, and personnel – is carried out in a transparent, cautious, and procedural manner. In addition, the Executive Board regularly reviews business plans, evaluates operational efficiency, and makes flexible adjustments according to the actual context to maintain stability and sustainable development.

6. Results of evaluating the coordination of activities between the Supervisory Board and the Board of Directors, General Director, and shareholders.

The coordination of activities between the Supervisory Board and the BOD, the Executive Board, and the shareholders is assessed as effective, ensuring independence and continuousness. Especially in activities such as:

- Periodically, every month and quarter, the Supervisory Board organizes meetings with relevant departments in the Company, then reports to the Board of Directors and the General Director Board. Functional departments need to prepare data and documents at least 1 week before the meeting. If signs of violations of regulations or the Company's Charter are detected, the Supervisory Board will promptly work and report to the General Meeting of Shareholders.

- The Supervisory Board is provided with full and timely documents and information related to the management, administration, and business operations of the Company, in accordance with regulations.

- The Supervisory Board maintains regular exchanges with members of the Board of Directors and the Executive Board on management and administration issues, and participates in meetings of the Board of Directors.

- The Supervisory Board regularly monitors and updates the fluctuation situation in the list of major shareholders.

- The recommendations of the Supervisory Board sent to the Board of Directors and the Executive Board are always seriously considered and responded to promptly.

Sincerely /.

Recipient:

- *IDJ GMS;*
- *BOD, SB;*

ON BEHALF OF THE SUPERVISORY BOARD
Head of Supervisory



Dau Thi Thao

No: 02/2026/TTr-HDQT-IDJ

PROPOSAL 02

Re: Approving the 2025 performance results, business plan for 2026

To: Annual General Meeting of Shareholders 2026

Based on the Consolidated Audited Report No. 680/26026/UHY-BCKT dated 12/05/2026, audited by UHY Auditing and Consulting Co., Ltd.

The Board of Directors of the Company reports the business results for 2025 and the business plan for 2026 as follows:

Business results in 2025:

No.	Content	Value (VND)
1	Profit after tax achieved in 2025	(159,654,203,087)
2	Accumulated undistributed profit after tax as of December 31, 2025	165,299,288,119
-	Profit after tax distributed to the end of the previous period	324,957,334,253
-	Undistributed profit after tax in 2025	(159,658,046,134)

Business plan for 2026:

No.	Content	Value (VND)
1	Total revenue	987,600,000,000
2	Profit before tax	72,500,000,000
3	Profit after tax	58,000,000,000

Submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Sincerely./.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**



Nguyen Duc Quan

No: 03/2026/TTr-HĐQT-IDJ

PROPOSAL 03

Re: Selecting an auditing/reviewing firm for the Company's 2026 financial statements

To: Annual General Meeting of Shareholders 2026

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14;
- Pursuant to the Charter on organization and operation of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the plan to select an independent auditing company to perform the audit/review of the Company's 2026 financial statements as follows;

1. Select an auditing company that operates legally in Vietnam, is on the list of eligible auditing firms to provide auditing services in 2026, and is approved by the State Securities Commission to audit listed companies; has a reputation for audit quality; and has audit fees that are appropriate for the quality and scope of the audit.
2. The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors of the Company to decide on the selection of an independent auditing company from the above list to perform the audit/review of the 2026 Financial Statements.

Submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Sincerely./.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**



Nguyen Duc Quan

No: 04/2026/TTr-HDQT-IDJ

PROPOSAL 04

Re: Approval of Remuneration for the Board of Directors and Supervisory Board

To: Annual General Meeting of Shareholders 2026

- Pursuant to the provisions of law and the Charter of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

The Board of Directors and the Supervisory Board report to the General Meeting of Shareholders on the payment of remuneration to the Board of Directors and the Supervisory Board in 2025 and the remuneration plan for the Board of Directors and the Supervisory Board in 2026. Specifically, as follows:

1. Finalization of remuneration for the Board of Directors and Supervisory Board in 2025

The total actual remuneration of the Board of Directors and Supervisory Board in 2025 is: VND 1,241,985,429 (One billion two hundred forty-one million nine hundred eighty-five thousand four hundred twenty-nine dong), equivalent to 124,42% compared to the expected remuneration plan for 2025 (approved by the 2025 General Meeting of Shareholders).

2. Approval of the salary and remuneration plan for the Board of Directors and Supervisory Board 2026:

Based on the expected plan for 2026, we respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for approval the remuneration payment level for the Board of Directors and Supervisory Board in 2026 as: VND 1,000,000,000 (One billion Vietnamese Dong).

The Board of Directors and the Supervisory Board propose assigning the Chairman of the Board of Directors to decide on the specific remuneration level for the members of the Board of Directors and the Head of the Supervisory Board to decide on the specific remuneration level for the members of the Supervisory Board within the total remuneration level mentioned above.

*Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.
Sincerely./.*

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS CHAIRMAN**

(Signed)



Nguyen Duc Quan

No: 05/2026/TTr-HĐQT-IDJ

PROPOSAL 05

Re: Approval to the dismissal of a member of the Board of Directors

To: Annual General Meeting of Shareholders 2026

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;
- Pursuant to the Charter on Organization and Operation of IDJ Vietnam Investment;

On, 2026, the Board of Directors approved the resignation of Mr. Ngo Thanh Trung from the position of Member of the Board of Directors of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

The Board of Directors respectfully submits to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders for approval the dismissal of Mr. Ngo Thanh Trung from the position of Member of the Board of Directors.

We kindly request the General Meeting of Shareholders to review and approve the above contents.

Respectfully submitted./.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN



Nguyen Duc Quan

No: 06/2026/TTr-HĐQT-IDJ

PROPOSAL 06

*Re: Authorizing the Board of Directors to decide on certain matters under the authority of the
General Meeting of Shareholders*

To: Annual General Meeting of Shareholders 2026

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019; Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;
- Pursuant to the Charter on Organization and Operation of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the authorization for the Board of Directors to decide on certain matters under the authority of the General Meeting of Shareholders:

Authorize the Board of Directors to determine the allocation of the approved salary and remuneration fund among members of the Board of Directors and the Supervisory Board.

Authorize the Board of Directors to obtain and provide loans or guarantees to members of the Board of Directors, Supervisors, the General Director, other managers, and their related individuals and organizations; and concurrently authorize the Board of Directors to approve transactions as prescribed in Clause 4, Article 293 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities.

*Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.
Sincerely./.*

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**



Nguyen Duc Quan