

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN
NHÀ THỦ ĐỨC**

**THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT
CORPORATION**

Số: 826 /2025/CV-CT
No: 826 /2025/CV-CT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025
HCMC, 28 August, 2025

**Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ Viet Nam Exchange
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ Ho Chi Minh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
/ THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

Mã chứng khoán/ Stock code: TDH

Địa chỉ/ Address : 57 Song Hành, Khu Phố 5, Phường Bình Trưng, TP.HCM
57 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City

Email: tdh@thuduchouse.com

Website: www.thuduchouse.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosure information content:

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) công bố công văn số 825/2025/CV-CT ngày 28/08/2025 về việc giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ báo cáo tài chính bán niên năm 2025 so với cùng kỳ năm trước gồm:

Thuduc Housing Development Corporation (Thuduc House) announces Official Letter No. 825/2025/CV-CT dated August 28, 2025 regarding the explanation of fluctuations in profit after corporate income tax in the semi-annual financial statements of 2025 compared to the same period of the previous year, including:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi so với cùng kỳ năm trước
The corporate income tax (CIT) after-tax profit has changed compared to the same period in the previous year.
2. Các vấn đề nhấn mạnh trong báo cáo tài chính soát xét /Key emphasis points in the audited financial
Trân trọng/ Sincerely yours.
3. Phân loại lại dữ liệu tương ứng/ Corresponding figures

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/08/2025 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on August 28, 2025, at the link <http://thuduchouse.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby guarantee that the information disclosed above is true and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.



Đính kèm:

Tài liệu CBTT

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Authorized information disclosure officer



Lê Ngọc Xuân



**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN
NHÀ THỦ ĐỨC
THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT
CORPORATION**

Số: 825 /2025/CV-CT
No: 825 /2025/CV-CT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025
HCMC, 28 August, 2025

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *Viet Nam Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC /
THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

Mã chứng khoán/ Stock code: TDH

Địa chỉ/ Address : 57 Song Hành, Khu Phố 5, Phường Bình Trưng, TP.HCM
57 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City

Email: tdh@thuduchouse.com

Website: www.thuduchouse.vn

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the securities market.

- Căn cứ báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Based on the Separate and consolidated financial statements for the six month 2025, which were audited by Ernst & Young Vietnam Limited Liability Company (EY Vietnam).

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ báo cáo tài chính bán niên năm 2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

The Thuduc Housing Development Corporation (Thuduc House) has provided an explanation for the fluctuations in its corporate income tax (CIT) after-tax profit in the financial report for six month 2025 compared to the same period in the previous year.

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi so với cùng kỳ năm trước

The corporate income tax (CIT) after-tax profit has changed compared to the same period in the previous year.

Theo báo cáo tài chính (BCTC) riêng và hợp nhất bán niên năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

According to the separate and consolidated financial statements (FS) for the six month 2025, the company's business performance is as follows:



Chỉ tiêu/ Indicator	Bán niên năm 2024 sau soát xét/ The six month 2024 after audited	Bán niên năm 2025 sau soát xét/ The six month 2025 after audited	Thay đổi/ Change	
			Giá trị /Value	Tỷ lệ/ Percentage
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)/ Profit After Tax (Separate FS)	(27.899.167.432)	18.351.082.151	46.250.249.583	165,78%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)/ Profit After Tax (Consolidated FS)	(33.207.572.010)	18.921.958.239	52.129.530.249	156,98%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất bán niên năm 2025 tăng, chuyển từ lỗ sang lãi so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

The profit after corporate income tax on the separate and consolidated financial statements for the six month 2025 increased, turned from loss to profit compared to the same period in 2024, primarily due to the following reasons:

- Khoản thu nhập từ việc thu hồi được khoản thi hành án trong vụ án Trần Hoàn Tiên và đồng phạm số tiền là 18 tỷ đồng.

The recovered income from the execution of the judgment in the case of Tran Hoan Tien and accomplices amounted to 18 billion VND.

- Công ty ghi nhận khoản thu nhập khác từ việc sắp xếp lại công nợ phải trả trên 10 năm.

The company records other income from the rearrangement of payable debts over 10 years.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm trong kỳ (17,5 tỷ đồng trên báo cáo riêng và hơn 21 tỷ đồng trên báo cáo hợp nhất) là kết quả của chiến lược tái cấu trúc hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và cắt giảm các chi phí không cần thiết. Ngoài ra, Công ty cũng không trích lập các khoản dự phòng, phản ánh tình hình tài chính cải thiện tích cực hơn so với các kỳ trước.

The decrease in the period's corporate governance expenses (17.5 billion on separate report and more than 21 billion consolidated report) is a result of the operational restructuring strategy aimed at improving management efficiency and reducing unnecessary costs. In addition, the Company also did not set up any provisions, reflecting a more positive improvement in the financial situation compared to previous periods.

2. Các vấn đề nhấn mạnh trong báo cáo tài chính soát xét /Key emphasis points in the audited financial statements :

Trong BCTC riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2025, kiểm toán viên có nhấn mạnh đến việc trên cơ sở đánh giá các thông tin và sự kiện phát sinh trong năm 2025 với các nội dung như sau:

In the audited separate and consolidated financial statements for the six month 2025, the auditor emphasized the evaluation of information and events arising during the year 2025, focusing on the following aspects :

"Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng và hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và hợp nhất.

"The separate and consolidated financial statements faithfully and reasonably reflect, in all material respects, the company's separate and consolidated financial position as of June 30,

2025, as well as its separate and consolidated business performance and cash flows for the financial year ended on that date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of separate and consolidated financial statements.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại báo cáo tài chính riêng công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.036.323.291.870 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 210.530.889.567 VND và tại báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.037.165.091.576 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 127.176.434.235 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu (Thuyết minh số 31). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

As at 30 June 2025, in the separate financial statements the Company has incurred an accumulated loss of VND 1,036,323,291,870 and its current liabilities have exceeded its current assets by VND 210,530,889,567 and in the consolidated financial statement, the Group has incurred an accumulated loss of VND 1,037,165,091,576 and its current liabilities have exceeded its current assets by VND 127,176,434,235. Additionally, the Ho Chi Minh City Tax Department (now Ho Chi Minh City Tax, effective from 1 July 2025) have issued decisions on the enforcement of administrative tax management decisions by measures such as suspension of invoice use and cessation of customs procedures for import and export goods, (Note 31). These events indicate significant uncertainties that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern.

Kết luận của kiểm toán không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.”
The auditor's conclusion was not related to these emphasis matters.”

Thuduc House đồng ý với các vấn đề nhấn mạnh nêu trên của kiểm toán viên.
Thuduc House agrees with the key issues emphasized by the auditors.

Ngày 24 tháng 04 năm 2025 theo kết quả bản án Hành chính Sơ thẩm vụ việc liên quan đến các quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế Thuduc House được tuyên thắng kiện. Sau đó, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có đơn kháng cáo đề nghị đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm tại Tòa Phúc thẩm TAND Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại vụ án vẫn đang trong quá trình chuẩn bị thụ lý xét xử phúc thẩm và kết quả cuối cùng chưa được xác định tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này. Thuduc House cam kết sẽ công bố thông tin đến Quý cơ quan và cổ đông khi có kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về vụ việc, đồng thời cam kết sẽ thực hiện các nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

On 24 April 2025, according to the First Instance Administrative judgment regarding the enforcement decisions related to the tax management of Thuduc House, the case was ruled in favor. Subsequently, Ho Chi Minh City Tax filed an appeal requesting to bring the case to the Supreme People's Court of Appeal in Ho Chi Minh City. Currently, the case is still in the process of preparing for the appeal and the final result has not been determined at the date of this interim separate financial statements. Thuduc House commits to disclosing information to the authorities and shareholders once conclusions from the competent State agencies are reached. At the same time, the company pledges to fulfill its obligations in accordance with legal regulations.

3. Phân loại lại dữ liệu tương ứng/ Corresponding figures

❖ Trên báo cáo riêng/ Separate financial statements

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

Certain corresponding figures of the separate balance sheet as at 31 December 2024 have been restated. Detail are as follows:

<i>Số cuối năm (đã được trình bày trước đây) Ending balance (as previously presented)</i>	<i>Phân loại lại Restatements</i>	<i>Số cuối năm (được trình bày lại) Ending balance (as restated)</i>
---	---------------------------------------	--

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024
SEPARATE BALANCE SHEET AS AT 31 DECEMBER 2024

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	31.560.000.000	31.560.000.000
Long-term unearned revenue			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2.640.000.000	2.640.000.000
Short-term unearned revenue			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	254.559.836.147	(34.200.000.000)	220.359.836.147
Short-term advance from customers			

❖ **Trên báo cáo hợp nhất/ Consolidated financial statements**

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

Certain corresponding figures of the consolidated balance sheet as at 31 December 2024 have been restated. Detail are as follows:

<i>Số cuối năm (đã được trình bày trước đây) Ending balance previously presented)</i>	<i>Phân loại lại Restatements</i>	<i>Số cuối năm (được trình bày lại) Ending balance (as restated)</i>
---	---------------------------------------	--

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024
CONSOLIDATED BALANCE SHEET AS AT 31 DECEMBER 2024

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	36.000.000.000	36.000.000.000
Long-term unearned revenue			

Doanh thu chưa thực
hiện ngắn hạn

	1.615.391.000	3.630.000.000	5.245.391.000
Short-term unearned revenue			

Người mua trả tiền
trước ngắn hạn

	256.643.922.488	(39.360.000.000)	217.013.922.488
Short-term advance from customers			

Khoản phân loại lại dữ liệu nêu trên tại kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản điều chỉnh khoản tiền tạm ứng mà TDH nhận trước liên quan đến việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Trái cây Quốc Hưng ("QH") để hợp tác kinh doanh khai thác và chia sẻ doanh thu có được từ việc hợp tác kinh doanh tại mặt bằng diện tích 2.408m2 tại Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và căn trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tổi khoản nhận tạm ứng từ Công ty TNHH Trái cây Quốc Hưng ("QH") từ ngắn hạn sang dài hạn để phù hợp hơn với Phụ lục Hợp đồng HTKD số 01-279/PLHDHTKD-THHS/2023 ngày 5 tháng 1 năm 2024. Việc phân loại này không làm thay đổi kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tại kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

This corresponding figures at the accounting period ending on December 31, 2024 is an adjustment of the advance payment that TDH received a business Cooperation Contract with Quoc Hung Fruit Company Limited ("QH") to cooperate in business exploitation and share revenue from business cooperation at the premises of 2,408m2 in Tam Binh Ward, Ho Chi Minh City (old), the cooperation term is from 1 January 2023 to 31 December 2035, sharing fixed profits monthly and deducting from the amount received in advance. During the period, the Management has adjusted the advance received from Quoc Hung Fruit Company Limited ("QH") from short-term to long-term to better comply with the Appendix to the Business Cooperation Contract No. 01-279/PLHDHTKD-THHS/2023 dated 5 January 2024. This reclassification does not change the Company's operating results for the accounting period ended December 31, 2024.

Trên đây là các nội dung giải trình liên quan đến báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2025 sau soát xét của Thuduc House.

The above outlines the explanations related to the separate and consolidated financial statements of Thuduc House for the six month 2025, after auditing.

Trân trọng/ Sincerely yours.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As mentioned above;
- Lưu/Archived.

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



TRẦN THỊ LIÊN

