

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
DISCLOSURE OF UNUSUAL INFORMATION

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 (“Công ty”) công bố nội dung giải trình biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo.

Thuduc Housing Development Corporation (the “Company”) announces its explanation regarding the measures and roadmap to remedy the securities under warning status.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 08/09/2025 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on 08/09/2025, 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 CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT CORPORATION**

Số: 848/CV-TDH/2025

No: 848/CV-TDH/2025

*Báo cáo biện pháp và lộ trình khắc
phục tình trạng chứng khoán bị cảnh
báo/ Report on Measures and
Roadmap for Remediation of
Securities under Warning Status*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom - Happiness**

TP.HCM, ngày 08 tháng 09 năm 2025

HCMC, 08/09/2025

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán
Thành phố Hồ Chí Minh**

To: Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

Căn cứ Thông báo số 1596/TB-SGDHCM ngày 04/09/2025 của Sở GDCK TP.HCM với nội dung:

Pursuant to the Announcement No. 1596/TB-SGDHCM dated September 04, 2025 of Ho Chi Minh City Stock Exchange with the following content:

1/ Chuyển cổ phiếu TDH từ diện kiểm soát sang diện cảnh báo kể từ ngày 08/09/2025 theo Quyết định số 766/QĐ-SGDHCM ngày 04/09/2025 của Tổng Giám Đốc Sở GDCK TP.HCM.

To transfer TDH shares from the supervision status to the warning status as from September 08, 2025, pursuant to Decision No. 766/QĐ-SGDHCM dated September 04, 2025 of the General Director of Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Lý do: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 18,93 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày 30/06/2025 là âm 1.037,17 tỷ đồng, căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025, thuộc trường hợp chứng khoán chuyển từ diện kiểm soát sang diện cảnh báo theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 36 và điểm b khoản 4 Điều 37 Quy chế Niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết ban hành kèm theo Quyết định số 22/QĐ-HĐTV ngày 18/04/2025 của Hội đồng Thành viên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam.

Reason: The profit after tax attributable to the parent company's shareholders was VND 18.93 billion, and accumulated undistributed profit after tax as at June 30, 2025 was (VND 1,037.17 billion), based on the reviewed consolidated interim financial statements for the six-month period ended June 30, 2025. This falls under the case where securities are transferred from supervision status to warning status in accordance with Point b, Clause 1, Article 36 and Point b, Clause 4, Article 37 of the Listing and Trading Regulation on Listed Securities promulgated together with Decision No. 22/QĐ-HĐTV dated April 18, 2025 of the Members' Council of Vietnam Stock Exchange.

Căn cứ công văn số 1320/SGDHCM-NY ngày 04/09/2025 của Sở GDCK TP.HCM về việc yêu cầu Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức có văn bản công bố thông tin kèm theo biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo.

Pursuant to Official Letter No. 1320/SGDHCM-NY dated September 04, 2025 of Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding the request for Thuduc Housing Development Corporation

to disclose information in writing together with measures and roadmap to remedy the securities under warning status.

Căn cứ các quy định hiện hành và yêu cầu của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) (“Công ty”) kính trình bày Báo cáo giải trình về biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng cổ phiếu TDH bị đưa vào diện cảnh báo như sau:

Pursuant to the relevant regulations and the official requests from Ho Chi Minh City Stock Exchange, Thuduc Housing Development Corporation (ThuDuc House) (the “Company”) respectfully submits this report explaining the measures and roadmap to address the situation where TDH shares have been placed under warning status as follows:

I/ Nguyên nhân/ Reason:

Việc Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 30/06/2025 là âm 1.037,17 tỷ đồng, chủ yếu là do doanh thu kinh doanh địa ốc bị sụt giảm, thị trường bất động sản đang gặp nhiều thách thức, khó khăn. Cùng với việc lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

The total undistributed profit after tax as of June 30, 2025 was (VND 1,037.17) billion, mainly due to a decline in real estate business revenue as the real estate market faces numerous challenges and difficulties. Additionally, the provision for doubtful receivables related to investments made in previous periods has impacted the company's business performance.

II/ Biện pháp và lộ trình khắc phục/ Measures and Roadmap for Remediation

Trước ngày 04/09/2025, cổ phiếu TDH bị đưa vào diện kiểm soát và cảnh báo theo Thông báo số 611/TB-SGDHCM ngày 01/04/2025 của Sở GDCK TP.HCM. Căn cứ Thông báo số 1596/TB-SGDHCM ngày 04/09/2025 của Sở GDCK TP.HCM, cổ phiếu TDH được chuyển từ diện kiểm soát sang diện cảnh báo có nghĩa là tình hình tài chính hoặc hoạt động của doanh nghiệp đã có những cải thiện, đáp ứng được các tiêu chí để nói lỏng biện pháp giám sát.

Prior to September 04, 2025, TDH shares had been placed under supervision and warning status pursuant to Announcement No. 611/TB-SGDHCM dated April 01, 2025 of Ho Chi Minh City Stock Exchange. Pursuant to Announcement No. 1596/TB-SGDHCM dated September 04, 2025 of Ho Chi Minh City Stock Exchange, TDH shares have been transferred from supervision status to warning status, which indicates that the Company's financial position or operations have improved and met the criteria for relaxation of supervisory measures

Ngoài các biện pháp quản trị cơ bản khác như tăng cường kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.../ *In addition to other fundamental governance measures such as strengthening cost control and improving the efficiency of capital utilization...*

Công ty còn triển khai thêm một số giải pháp khác/ *The Company has also implemented several other solutions:*

- i) Ngày 03/06/2024, ThuDuc House đã nhận được Bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-ST ngày 03/05/2024 của Toà án nhân dân Cấp cao TP Hồ Chí Minh về vụ án Trần Hoàn Tiên và đồng phạm (liên quan đến thuế GTGT từ hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử của Công ty giai đoạn năm 2017-2019).

On June 3, 2024, ThuDuc House received the appellate criminal judgment No. 304/2024/HS-ST dated May 3, 2024, from the Ho Chi Minh City People's High Court regarding the case of Trần Hoàn Tiên and accomplices (related to VAT from the electronic components trading activities of the company during the 2017-2019 period).

Công ty đã giải trình và công bố thông tin tại Công văn số 352/CV-TDH ngày 04/06/2024.

The company disclosed this information in document No. 352/CV-TDH dated June 4, 2024

- ii) Ngày 20/06/2024, Công ty nhận được Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13/06/2024 của Cục Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh về việc cho thi hành án đối với các bị cáo theo bản án phúc thẩm số 304/2024/HS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân Cấp cao TP Hồ Chí Minh.

On June 20, 2024, the Company received Decision No. 3188/QĐ-CTHADS dated June 13, 2024, from the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Department regarding the execution of the judgment against the defendants according to appellate criminal judgment No. 304/2024/HS-ST dated May 3, 2024, from the Ho Chi Minh City People's High Court.

Công ty đã công bố thông tin tại Công văn số 425/CBTT-TDH/2024 ngày 20/06/2024.

The company disclosed this information in document No. 425/CBTT-TDH/2024 dated June 20, 2024.

Số tiền khắc phục thiệt hại tính đến ngày 22/07/2025/ Amount of damage rectified as of July 22, 2025:

- Công ty nhận được một phần tiền thi hành án thu hồi từ các bị cáo là 57.405.032.821 đồng từ Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, (hiện nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh)

The Company received a partial amount of VND 57.405.032.821 in judgment enforcement proceeds recovered from the defendants, paid by the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Department (currently the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Authority).

- iii) Ngày 07/8/2024, Công ty nhận được Quyết định số 4136/2024/QĐXXST-HC ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh với nội dung đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” (các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế TPHCM liên quan đến các khoản nợ chậm nộp thuế), giữa người khởi kiện Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và người bị kiện Cục thuế TP Hồ Chí Minh.

On August 7, 2024, the Company received Decision No. 4136/2024/QĐXXST-HC dated July 24, 2024, from the Ho Chi Minh City People's Court regarding the first-instance trial of the administrative case concerning "Administrative decision lawsuit" (administrative decisions and notices from the Ho Chi Minh City Tax Department related to late tax payment debts), between the plaintiff, Thu Duc Housing Development Corporation, and the defendant, the Ho Chi Minh City Tax Department.

Công ty đã công bố thông tin tại Công văn số 563/CBTT-TDH/2024 ngày 07/8/2024.

The company disclosed this information in document No. 563/CBTT-TDH/2024 dated August 7, 2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/4/2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị 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, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng.

At the first-instance trial on April 24, 2025, regarding the administrative lawsuit on "Administrative Decision Complaint" between Thu Duc Housing Development Joint Stock Company (Thuduc House, stock code: TDH) and Tax Sub-Department Region II (now Ho Chi Minh City Tax Department), related to the Company being subject to administrative enforcement decisions on tax management—such as suspension of invoice usage, suspension of customs clearance procedures for import-export goods, and enforcement through direct debit from the Company's bank accounts—the Trial Panel ruled in favor of Thuduc House, accepting all of its claims against the administrative decisions.

Hội đồng xét xử đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của Thủ Đức House, đồng thời Hội đồng xét xử đã tuyên hủy các quyết định hành chính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

The Court also declared the annulment of the administrative decisions issued by the Ho Chi Minh City Tax Department (currently operating under the same name) concerning the VAT refund amount of over VND 365 billion and the late payment interest (as of December 25, 2020).

Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ kiện này và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại thời điểm hiện tại.

The Company is still in the process of working with and awaiting the final decision of the High People's Court in Ho Chi Minh City regarding this lawsuit, and the final outcome has not yet been officially determined at the present time.

- iv) Công ty vẫn đang tiếp tục nhận được các khoản thu hồi từ Cục thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh của các bị cáo trong vụ án Trần Hoàn Tiên và đồng phạm.

The company continues to receive recoveries from the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Department from the defendants in the case of Trần Hoàn Tiên and accomplices.

- v) Công ty đang tiến hành thực hiện các thủ tục với cơ quan chức năng để nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của các dự án còn đang dở dang, thu tiền khách hàng đợt cuối và bán các lô đất còn lại ở Hàng tồn kho, tạo nguồn tiền hoạt động cho công ty cũng như doanh thu và lợi nhuận.

The company is in the process of completing the necessary procedures with the authorities to obtain the Land Use Rights Certificate for ongoing projects, collect the

final payments from customers, and sell the remaining land lots in inventory. This aims to generate operating funds for the company as well as revenue and profit.

Cụ thể, 3 dự án đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở cho Khách hàng là: Dự án Citrine Apartment, Dự án River View, Dự án TDH Phước Long. Số tiền dự kiến sẽ thu được là: 42.540.821.570 đồng.

Specifically, three projects are currently in the process of obtaining Certificates of Land Use Rights and House Ownership for customers, including: Citrine Apartment Project, River View Project, and TDH Phuoc Long Project. The expected receivable amount is VND 42.540.821.570.

Đến tháng 9 năm 2025, khách hàng của 2 Dự án Citrine Apartment, Dự án River View đã và đang nộp tiền lệ phí trước bạ và 5% giá trị hợp đồng còn lại để nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở.

As of September 2025, customers of the Citrine Apartment Project and the River View Project have paid, or are in the process of paying, the registration fee and the remaining 5% of the contract value in order to receive the Certificates of House Ownership.

- vi) Rà soát lại các khoản thu nhập khác để bổ sung phần lợi nhuận của công ty.

Review other sources of income to supplement the company's profit.

- vii) Ban lãnh đạo Công ty đang rà soát giải quyết dứt điểm toàn bộ các tồn tại, sai phạm của giai đoạn cũ, tái cấu trúc Công ty trong giai đoạn mới. Ngoài việc tiếp tục thực hiện các giải pháp cụ thể, tích cực để thu hồi các khoản đã trích lập và hoàn nhập khi thu hồi được. *The Company's management is currently reviewing and resolving all outstanding issues and violations from the previous period, while restructuring the Company for the new phase. In addition to continuing to implement concrete and proactive measures to recover previously provisioned amounts (which will be reversed upon recovery),*

- viii) Công ty cũng đang rất nỗ lực xây dựng chiến lược, đội ngũ với tinh thần hết sức khẩn trương để đảm bảo kết quả kinh doanh năm 2025 có lãi, cụ thể 06 tháng đầu năm 2025 đạt lãi là 18 tỷ đồng.

the Company is also making strong efforts to build a strategy and team with a high sense of urgency to ensure profitability for the 2025 fiscal year. Specifically, the Company recorded a profit of VND 18 billion in the first half of 2025.

- ix) Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là bất động sản, TDH đang nghiên cứu mở rộng thêm ngành nghề kinh doanh phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Cụ thể: Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House (Công ty con của TDH) đã góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Phân Phối Thuduc House (gọi tắt là TDHD).

In addition to its core business in real estate, TDH is exploring the expansion into other business sectors aligned with the Company's long-term development strategy. Specifically, Thuduc House Service Exploitation Co., Ltd. (a subsidiary of TDH) has contributed capital to establish Thuduc House Distribution Joint Stock Company (abbreviated as TDHD).

Theo đó, TDHD là một Công ty có chức năng nhập khẩu/ phân phối chính thức các sản phẩm thuộc ngành hàng đồ gia dụng, thiết bị điện, thiết bị điện gia dụng, thiết bị điện lạnh, cửa... với các thương hiệu uy tín như Bosch, Panasonic ... cho thị trường tiêu dùng Việt Nam.

Accordingly, TDHD is a company authorized to import and officially distribute products in the categories of home appliances, electrical equipment, household electrical appliances, refrigeration equipment, doors, and more, featuring reputable brands such as Bosch and Panasonic for the Vietnamese consumer market.

Điều này sẽ góp phần giúp Thuduc House tăng lợi thế cạnh tranh trong chuỗi giá trị bất động sản dự án. Những sản phẩm do TDHD cung cấp không chỉ phục vụ các dự án do Thuduc House phát triển, mà còn hướng đến hợp tác rộng rãi với các Tập đoàn bất động sản khác trong tương lai. Đến thời điểm hiện tại, TDHD đã ký hợp đồng phân phối sản phẩm với Công ty TNHH Đồ Gia Dụng BSH (Việt Nam), Công ty TNHH Panasonic Việt Nam. Dự kiến trong thời gian sắp tới TDHD sẽ ký hợp đồng phân phối với Công ty TNHH Điều Hòa Không Khí Carrier Việt Nam, Công ty TNHH Sản Phẩm Tiêu Dùng Toshiba Việt Nam.

This will contribute to enhancing Thuduc House's competitive advantage within the real estate project value chain. The products supplied by TDHD not only serve projects developed by Thuduc House but are also intended to support broader collaboration with other real estate groups in the future. As of now, TDHD has signed distribution agreements with BSH Home Appliances Co., Ltd. (Vietnam) and Panasonic Vietnam Co., Ltd. It is expected that in the near future, TDHD will also sign distribution agreements with Carrier Vietnam Air Conditioning Co., Ltd. and Toshiba Consumer Products Vietnam Co., Ltd.

Ngoài ra, ý tưởng hợp tác phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh trái cây hiện nay vẫn đang ở giai đoạn khảo sát, đánh giá khả thi và lựa chọn mô hình triển khai.

In addition, the idea of cooperating to develop a fruit business is still in the stage of market research, feasibility assessment, and selecting an implementation model.

III. Cam kết / Commitment

Công ty cam kết sẽ thực hiện nghiêm túc các biện pháp và lộ trình nêu trên, đồng thời định kỳ công bố thông tin theo đúng quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

The Company is committed to strictly implementing the above measures and roadmap, and will regularly disclose information in accordance with the regulations of Vietnam Stock Exchange and Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Chúng tôi cam kết làm hết khả năng, tuân thủ chặt chẽ quy định pháp luật, tính minh bạch trong hoạt động quản trị để đưa công ty thoát khỏi tình trạng hiện tại.

We are fully committed to doing our utmost, strictly complying with legal regulations, and ensuring transparency in corporate governance to help the Company overcome its current difficulties.

Trên đây là những nội dung giải trình và báo cáo biện pháp, lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo, Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin về các diễn biến tiếp theo đến Quý cơ quan/ Quý cổ đông. Rất mong tiếp tục nhận được sự chia sẻ và đồng hành của Quý cơ quan/ Quý cổ đông.

The above constitutes the Company's explanation and report on the remedial measures and roadmap regarding the securities under warning status. The Company will continue to provide updates on subsequent developments to the Competent Authority/our Shareholders. We respectfully look forward to receiving the continued support and cooperation of the Competent Authority/our Shareholders.

Trân trọng/ Yours sincerely,

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu: HCNS/ Archive: HRA

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

Tổng Giám Đốc



Trần Thị Liên

