

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

Số: 250 /CBTT-TDH
No: 250 /CBTT-TDH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

HCMC, March 30, 2026

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
157 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 bố công văn số 249/2026/TDH/CBTT ngày 30/03/2026 về việc giải trình) giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ báo cáo tài chính năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

Thuduc Housing Development Corporation announces Official Letter No. 249/2026/TDH/CBTT dated March 30, 2026 regarding the explanation of the fluctuation in profit after corporate income tax in the 2025 financial statements compared to the same period of the previous year.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on March 30, 2026, 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.

Đại diện tổ chức/ Organization representative

Người được ủy quyền CBTT/ *Authorized information disclosure officer*



Lê Ngọc Xuân

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026
HCMC, 30 March, 2026

Số: 249 /2026/CV-CT
No: 249 /2026/CV-CT

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 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Based on the Separate and consolidated financial statements for the year 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 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 year 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 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

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

TSB

Chỉ tiêu/ Indicator	Năm 2024/ The year 2024	Năm 2025/ The year 2025	Thay đổi/ Change	
			Giá trị / Value	Tỷ lệ/ Percentage
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)/ Profit After Tax (Separate FS)	(300.851.646.637)	107.136.624.300	407.988.270.937	135,61%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)/ Profit After Tax (Consolidated FS)	(304.703.372.927)	108.306.344.811	413.009.717.738	135,54%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất 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 year 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 23 tỷ đồng.

The recovered income from the execution of the judgment in the case of Tran Hoan Tien and accomplices amounted to 23 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 (324 tỷ đồng trên báo cáo riêng và hơn 328 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 và 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 (324 billion on separate report and more than 328 billion consolidated report) is a result of the operational restructuring strategy aimed at improving management efficiency and reducing unnecessary costs, and the Company also did not set up any provisions, reflecting a more positive improvement in the financial situation compared to previous periods.

- Khoản thu nhập hơn 91 tỷ từ việc thắng kiện vụ kiện 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. Ngày 23/09/2025 tại phiên tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hội đồng

xét xử đã tuyên bác bỏ toàn bộ kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực II và Chi cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), đồng thời giữ nguyên bản án sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025 tại bản án phúc thẩm số 332/2025/HC-PT ngày 23/09/2025.

Income of more than 91 billion VND from winning the administrative lawsuit on "Administrative decision complaints" between Thu Duc House Development Joint Stock Company (Thuduc House, stock code TDH) and Regional Tax Department II (currently Ho Chi Minh City Tax Department), related to the case where the Company was issued decisions on enforcement measures for administrative decisions on tax management by suspending the use of invoices, stopping customs procedures for import and export goods, and enforcing by deducting money from the Company's bank accounts. On September 23, 2025, at the appellate court session of the Supreme People's Court in Ho Chi Minh City, The adjudicating council dismissed all appeals from Regional Tax Department II and the Head of Regional Tax Department II (currently Ho Chi Minh City Tax Department), while upholding the original first-instance judgment No. 133/2025/HCST dated April 24, 2025 on the appellate judgment No. 332/2025/HC-PT dated September 23, 2025.

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

Trong BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán 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 year 2025, the auditor emphasized the evaluation of information and events arising during the year 2025, focusing on the following aspects :

“Ý kiến của Kiểm toán viên

Opinion

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 31 tháng 12 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.

In our opinion, the separate and consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate and consolidated financial position of the Company as at 31 December 2025, and of the results of its separate and consolidate operations and its separate and consolidate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate and consolidated financial statements.

Vấn đề cần nhấn mạnh Emphasis of matter

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.537.749.721 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 116.568.642.789 VND (Theo báo cáo riêng) và Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.650.955.240 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 29.543.603.859 VND (Theo báo cáo hợp nhất). Ngoài ra, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư vẫn chưa ban hành các quyết định chấm dứt 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 đối với Công ty. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng và hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan này để được gỡ bỏ biện pháp cưỡng chế. 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 Công ty.

As at 31 December 2025, the Company has also incurred an accumulated loss of VND 947,537,749,721 and its current liabilities have exceeded its current assets by VND 116,568,642,789 (According to a separate report) and the Group has incurred an accumulated loss of VND 947,650,955,240 and its current liabilities have exceeded its current assets by VND 29,543,603,85 (According to a consolidate report). In addition, the Ho Chi Minh City Tax and the Customs Sub-Department for Investment Goods Management have not yet issued decisions to terminate the enforcement measures imposed to the Company under administrative decisions on tax administration, suspension of invoice usage and customs procedures for import and export goods. At the date of these separated and consolidated financial statements, the Company's management is currently working with these authorities to have the enforcement measures lifted. These events indicate a material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.
Our opinion is not modified in respect of these matters.”

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

- Trên báo cáo tài chính riêng/ On the separate financial statements:

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây) Ending balance (as previously presented)	Phân loại lại Restatements	Số cuối năm (được trình bày lại) Ending balance (as reclassified)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn/Long-term unearned revenue	-	31.560.000.000	31.560.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/Short-term unearned revenue	-	2.640.000.000	2.640.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn/Short-term advances from customers	254.559.836.147	(34.200.000.000)	220.359.836.147

- Trên báo cáo tài chính hợp nhất/ On the consolidated financial statements:

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây) Ending balance (as previously presented)	Phân loại lại Restatements	Số cuối năm (được trình bày lại) Ending balance (as reclassified)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn/ Long-term unearned revenue	-	36.000.000.000	36.000.000.000

SPH

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/ <i>Short-term unearned revenue</i>	1.615.391.000	3.630.000.000	5.245.391.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn/ <i>Short-term advances from customers</i>	256.643.922.488	(39.630.000.000)	217.013.922.488

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.

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.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 332/2025/HC-PT có hiệu lực cùng ngày, theo đó quyết định một số nội dung chính như sau:

- Không chấp nhận kháng cáo của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Giữ nguyên kết quả của Bản án Hành Chính sơ thẩm số 133 nêu trên.

On 23 September 2025, according to the Appellate Administrative Judgment No. 332/2025/HC-PT affected immediately, the Ho Chi Minh City People's Court delivered that:

- *The appeal lodged by Ho Chi Minh City Tax was dismissed.*
- *Uphold the First-Instance Administrative Judgment No. 133/2025/HC-ST.*

Hiện tại, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư vẫn chưa ban hành các quyết định chấm dứt việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính nêu trên. 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.

Currently, the Ho Chi Minh City Tax and the Customs Sub-Department for Investment Goods Management have not yet issued decisions to terminate the aforementioned enforcement measures. 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.

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

The above outlines the explanations related to the separate and consolidated financial statements of Thuduc House for the year 2024, after auditing.

Trân trọng/ *Sincerely yours.*

Nơi nhận/ Recipients:

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

TRẦN THỊ LIÊN

