

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

Số: 329 /CBTT-TDH
No: 329 /CBTT-TDH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025
HCMC, 27 March, 2025

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 An Phú, TP. Thủ Đức, TP.HCM
/57 Song Hanh Street, Quarter 5, An Phu Ward, Thu Duc City, 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 công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

Thuduc Housing Development Corporation ("Company") announces an official explanation document regarding the differences in post-tax profits presented in the audited financial statements for the fiscal year 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2025 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on March 27, 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.

Tài liệu đính kèm/Attached:

- Công văn: 328 /CV-TDH/2025
ngày 27/03/2025
- No: 328 /CV-TDH/2025
on 27/03/2025

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người UQ CBTT
Authorized information disclosure officer



Lê Ngọc Xuân

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

Số: 328 /2025/CV-CT
No: 328 /2025/CV-CT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

HCMC, 27 March, 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 Hàng, Khu Phố 5, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP.HCM
57 Song Hang Street, Quarter 5, An Phu Ward, Thu Duc City, 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 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Based on the Separate and consolidated financial statements for the year 2024, 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 2024 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 2024 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 2024, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

According to the separate and consolidated financial statements (FS) for the year 2024, the company's business performance is as follows:



Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu/ Indicator | Năm 2023/ Year 203 | Năm 2024/ Year 2024 | Thay đổi/ Change | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| | | | Giá trị / Value | Tỷ lệ/ Percentage |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)/ Profit After Tax (Separate FS) | (63.843.616.592) | (300.851.646.637) | (237.008.030.045) | (371,23)% |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)/ Profit After Tax (Consolidated FS) | (62.753.025.320) | (304.703.372.927) | (241.950.347.607) | (385,56)% |

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 giảm so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

The profit after corporate income tax on the separate and consolidated financial statements for 2024 decreased compared to the same period in 2023, primarily due to the following reasons:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 của Tập đoàn giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2023.

The revenue from sales and service provision in 2024 of the Group decreased significantly compared to the same period in 2023

- Cùng với việc Công ty 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.

Additionally, the company made provisions for doubtful debts related to investments that arose in previous periods, which negatively impacted the company's business performance.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán/ The profit after corporate income tax showed discrepancies before and after the audit:

Theo báo cáo tài chính riêng và hợp nhất trước và sau kiểm toán năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

According to the separate and consolidated financial statements before and after the audit for 2024, the business performance results are as follows:

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu/ Indicator | Year 2024 | | Thay đổi/ Change | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| | Before the audit | After the audit | Giá trị / Value | Tỷ lệ/ Percentage |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)/ Profit After Tax (Separate FS) | (283.987.648.506) | (300.851.646.637) | (16.863.998.131) | 5,94% |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)/ Profit After Tax (Consolidated FS) | (288.071.921.488) | (304.703.372.927) | (16.631.451.439) | 5,77% |

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất trước và sau kiểm toán năm 2024 chênh lệch chủ yếu do nguyên nhân sau:

The profit after corporate income tax on the separate and consolidated financial statements before and after the audit for 2024 mainly differed due to the following reasons:

- Trên BCTC riêng có sự chênh lệch là do sau kiểm toán trích thêm khoản dự phòng phải thu khó đòi 16 tỷ đồng và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh số tiền là 864 triệu đồng.

On the separate financial statements, the discrepancy arises because, after the audit, an additional provision for doubtful debts amounting to 16 billion VND was set aside, along with a provision for the devaluation of trading securities totaling 864 million VND.

- Trên BCTC hợp nhất ngoài khoản trích lập kể trên thì công ty ghi nhận thêm khoản hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện 232 triệu đồng.

On the consolidated financial statements, in addition to the aforementioned provisions, the company recognized an additional reversal of unearned revenue amounting to 232 million VND.

3. 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 2024, kiểm toán viên có nhấn mạnh đến việc trên cơ sở đánh giá các thông tin và sự kiện phát sinh trong năm 2024 với các nội dung như sau :

In the audited separate and consolidated financial statements for 2024, the auditor emphasized the evaluation of information and events arising during the year 2024, 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 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 300.851.646.637 VND. Cũng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.054.674.374.021 và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 263.375.459.303 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh 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, 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. 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. Kết luận của kiểm toán không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.”

"The separate and consolidated financial statements faithfully and reasonably reflect, in all material respects, the company's separate and consolidated financial position as of December 31, 2024, 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.

The company reported a net loss after tax of 300,851,646,637 VND. Additionally, as of December 31, 2024, the company had an accumulated loss of 1,054,674,374,021 VND, and its short-term liabilities exceeded its short-term assets by 263,375,459,303 VND. Furthermore, the Ho Chi Minh City Tax Department issued decisions to enforce administrative tax management measures, including suspending the use of invoices, halting customs clearance for export-import goods, and enforcing the collection of funds from the company's bank accounts. These events highlight significant uncertainties that may cast substantial doubt on the company's ability to continue as a going concern.

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. Hiện vụ việc liên quan đến các quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế đang trong quá trình kiện tụng chưa có kết quả cuối cùng. 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.

Thuduc House agrees with the key issues emphasized by the auditors. Currently, the case related to decisions on the enforcement of administrative decisions regarding tax management is under litigation with no final outcome yet. 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 2024 trước và 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, both before and after auditing.

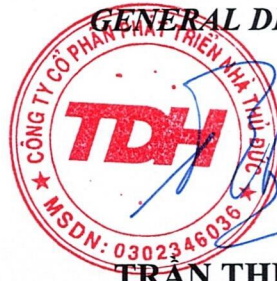
Trân trọng/ *Sincerely yours.*

Nơi nhận/ Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR



TRẦN THỊ LIÊN

