

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC

THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT CORPORATION

Số: 613 /CBTT-TDH
No: 613 /CBTT-TDH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 06 năm 2025

HCMC, 13. June, 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 bố bổ sung Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Announcement on the Supplement of Documents for the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Thu Duc Housing Development Corporation

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/06/2025 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on June 13, 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.

Đại diện tổ chức Organization representative

Người đại diện pháp luật/ Người UQ CB

Legal representative/ Authorized information disclosure officer

Đính kèm:

- Tài liệu liên quan đến CBTT
Documents related to Information Disclosure (CBTT)



Lê Ngọc Xuân

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**
Kỳ báo cáo: Năm tài chính 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Thực hiện quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết số 442/NQ-ĐHĐCĐ/2024 ngày 27/06/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Nghị quyết số 121/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 14/02/2025 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025. Hội đồng Quản Trị (“**HĐQT**”) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về tình hình hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2024 và định hướng kế hoạch cho năm 2025 như sau:

PHẦN I
GIỚI THIỆU CHUNG

- Tên công ty:** Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức
- Địa chỉ:** 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Ngày thành lập:** 02/02/1990
- Ngành nghề kinh doanh chính:** kinh doanh bất động sản.
- Thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) (tại thời điểm báo cáo):**
 - Chủ tịch HĐQT: Ông Trần Thành Vinh
 - Các thành viên HĐQT: Bà Trần Thị Liên; Ông Vũ Hải Quân

PHẦN II
**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2024**

1. Tổng quan hoạt động:

1.1. Công tác chỉ đạo thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

Năm 2024, HĐQT đã phối hợp Ban Điều Hành tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 vào ngày 27/06/2024. Đại hội đã thông qua chương trình Đại hội và các báo cáo liên quan đến hoạt động quản trị, giám sát và quản lý điều hành SXKD trong năm 2023 của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám Đốc, đồng thời phê chuẩn các nội dung quan trọng gồm Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2023; Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023; Thù lao HĐQT và UBKT năm 2023 và kế hoạch chi năm 2024; Kế hoạch kinh doanh năm 2024; Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024; Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024; Thay đổi thông tin về địa chỉ trụ sở của công ty; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; Bãi nhiệm và bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT;

- Hội đồng Quản Trị căn cứ Nghị quyết số 442/NQ-ĐHĐCĐ/2024 ngày 27/06/2024 của ĐHĐCĐ, đã triển khai các nội dung theo đúng quy định Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế làm việc của HĐQT và quy định của pháp luật.

- Hội đồng Quản Trị đã chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc để kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám Đốc.

1.2. Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 21 phiên họp.

Ý kiến kết luận của Hội đồng Quản trị tại các cuộc họp này đã được thể hiện đầy đủ tại các Biên bản họp Hội đồng Quản trị, được Thư ký HĐQT lập sau các cuộc họp và được lưu trữ đầy đủ trong hồ sơ của Hội đồng Quản trị và được báo cáo chi tiết trong báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng/ hoặc báo cáo năm 2024, được công bố thông tin theo quy định.

1.3. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

1.3.1. Thông tin cuộc họp HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	21	100%	
2	Ông Dương Ngọc Hải	0	0%	Vắng mặt không lý do. Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2024
3	Bà Võ Thị Tường Vy	21	100%	

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
4	Ông Hoàng Anh Phúc	06	28,6%	Bổ nhiệm ngày 27/06/2024

Hội đồng Quản Trị làm việc theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo, cá nhân phụ trách, quyết định theo đa số, thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và quy định pháp luật.

1.3.2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

Năm 2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 21 phiên họp.

Ý kiến kết luận của Hội đồng Quản trị tại các cuộc họp này đã được thể hiện đầy đủ tại các Biên bản họp Hội đồng Quản trị được Thư ký HĐQT lập sau các cuộc họp và được lưu trữ đầy đủ trong hồ sơ của Hội đồng Quản trị và được báo cáo chi tiết trong báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng/ năm 2024, được công bố thông tin theo đúng quy định.

Các nội dung quan trọng được thông qua tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2024/NQ-HĐQT	05/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương gia hạn hợp tác kinh doanh tại khu đất diện tích 2.408 m ² tại Phường Tam Bình, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
2	04/2024/NQ-HĐQT	15/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương điều chỉnh cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
3	06/2024/NQ-HĐQT	15/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương nghiên cứu khảo sát đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng 3,8ha tại Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
4	08/2024/NQ-HĐQT	23/01/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty và các bên có liên quan trong năm 2024
5	10/2024/NQ-HĐQT	26/01/2024	NQ v/v Thông qua nhiệm vụ của Bà Võ Thị Tường Vy - Thành viên Hội đồng quản trị và mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024
6	12/2024/NQ-HĐQT	06/03/2024	NQ v/v Thông qua nội dung tại văn bản số 172/ĐTTC-QLKDV ngày 30/01/2024 của Công ty Đầu tư tài chính nhà nước TP. Hồ

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			Chí Minh
7	13/2024/NQ-HĐQT	06/03/2024	NQ v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
8	15/2024/NQ-HĐQT	29/03/2024	NQ v/v Thông qua mức tạm chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán từ tháng 03/2024
9	17/2024/NQ-HĐQT	12/04/2024	NQ v/v Thông qua chủ trương gia hạn tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024
10	19/2024/NQ-HĐQT	15/04/2024	NQ v/v Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức của Ông Đàm Mạnh Cường
11	20/2024/NQ-HĐQT	15/04/2024	NQ v/v Thông qua việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Hải Long giữ chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
12	281/2024/NQ-HĐQT	18/05/2024	NQ HĐQT về việc xét kỷ luật Thư ký HĐQT
13	320/2024/NQ-HĐQT	27/05/2024	NQ HĐQT về việc bãi miễn/ bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị Công ty
14	322/2024/NQ-HĐQT	27/05/2024	NQ HĐQT về việc thông qua công tác chuẩn bị ĐHCĐ Thường niên năm 2024
15	350/2024/NQ-HĐQT	04/06/2024	NQ HĐQT về việc Bãi nhiệm chức danh TK.HĐQT
16	359/2024/NQ-HĐQT	04/06/2024	NQ HĐQT về việc Bổ nhiệm chức danh TK.HĐQT

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
17	357/2024/NQ-HĐQT	04/06/2024	NQ HĐQT về việc Miễn nhiệm chức danh P. TGD
18	457/2024/BB-HĐQT	02/07/2024	NQ HĐQT về việc bầu bổ sung thành viên Ủy ban kiểm toán
19	488/2024/BB-HĐQT	10/07/2024	NQ HĐQT về việc thông qua đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024
20	504A/2024/NQ-HĐQT	24/07/2024	NQ HĐQT về việc thành lập Hội đồng khen thưởng
21	523/2024/NQ-HĐQT	30/07/2024	NQ HĐQT về việc thông qua tạm chi mức thù lao HĐQT, UBKT năm 2024;
22	527/2024/NQ-HĐQT	30/07/2024	NQ HĐQT về việc thông qua điều chỉnh hợp đồng lao động của Tổng Giám Đốc
23	635/2024/NQ-HĐQT	28/08/2024	NQ HĐQT về tăng vốn góp tại Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House
24	672/2024/NQ-HĐQT	06/09/2024	NQ họp HĐQT về thông qua chủ trương thay đổi kế toán trưởng
25	928/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc miễn nhiệm chức danh TGD đối với Ông Nguyễn Hải Long
26	929/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc khen thưởng và giải quyết chính sách chấm dứt HĐLĐ
27	930/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc bổ nhiệm chức danh TGD đối với Bà Trần Thị Liên
28	931/2024/NQ-HĐQT	29/11/2024	NQ HĐQT về việc bổ trí Ông Nguyễn Hải Long giữ nhiệm vụ Cố vấn cao cấp cho HĐQT, chủ tịch HĐQT, TGD
29	1004/2024/NQ-HĐQT	24/12/2024	NQ HĐQT về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHCĐ bất thường năm 2025

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập có trách nhiệm bảo đảm tính độc lập, khách quan khi đưa ra các biểu quyết nhằm bảo đảm lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.

Ngoài việc Ông Dương Ngọc Hải chưa thực hiện nghiêm túc trách nhiệm của thành viên Hội đồng Quản trị, bà Võ Thị Tường Vy - thành viên Hội đồng Quản trị độc lập còn lại tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, tham gia đề xuất định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, theo dõi hoạt động và xem xét thận trọng, biểu quyết nội dung của các biên bản họp HĐQT.

1.5. Đánh giá của HĐQT về kết quả hoạt động Công ty Năm 2024:

1.5.1. Về triển khai nhiệm vụ kinh doanh:

Ngoài những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh lĩnh vực điện tử giai đoạn 2017 - 2019, hoạt động kinh doanh địa ốc của Công ty vẫn tiếp tục chịu ảnh hưởng nghiêm trọng, mặc dù các mảng hoạt động kinh doanh khác (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng,...) vẫn đem lại nguồn thu ổn định. Các rủi ro ngoài dự tính như: trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước, pháp lý dự án chưa hoàn thành đúng tiến độ, áp lực bởi các quyết định cưỡng chế/ngăn chặn của cơ quan Thuế.... gây ra nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty, lỗ sau thuế 304,7 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 62,8 tỷ đồng).

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỉ lệ TH/KH
Kết quả kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	98.745	86.653	87,75%
Tổng chi phí	92.983	391.356	420,89%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế Công ty mẹ	5.762	(304.690)	
Kết quả kinh doanh Công ty mẹ			
Tổng doanh thu	65.153	78.150	119,95%
Tổng chi phí	64.926	379.001	583,74%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN	227	(300.851)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	227	(300.851)	

1.5.2. Về triển khai nhiệm vụ khác:

Thực hiện Nghị quyết số 442/NQ-ĐHĐCĐ/2024 ngày 27/06/2024 của ĐHĐCĐ, HĐQT đã phối hợp UBKT và Ban Điều Hành triển khai thực hiện các nhiệm vụ:

- Thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi bổ sung Lần thứ 28, cấp ngày 18/07/2024.

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Tổng mức phí dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất là 680.400.000VND (đã bao gồm thuế GTGT).

- Hội đồng Quản trị cũng bổ sung 01 thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 theo nghị quyết ĐHĐCĐ, duy trì cơ cấu gồm 03 thành viên. Các công việc và hoạt động của Hội đồng quản trị được duy trì liên tục, đảm bảo việc giám sát công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc, đưa ra định hướng phù hợp để nâng cao hiệu quả hoạt động và đạt mục tiêu kế hoạch kinh doanh.

- Các hoạt động sản xuất kinh doanh và công việc khác của Công ty đều đã được thực hiện kịp thời theo các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị trong năm.

1.6. Giám sát của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc

Hoạt động giám sát, đánh giá của HĐQT đối với Ban Tổng Giám Đốc thực hiện theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.

Tại thời điểm từ tháng 01 đến tháng 04/2024, Hội đồng Quản trị nhận thấy Ban điều hành chưa tuân thủ quyền và nhiệm vụ của mình được quy định tại Điều lệ Công ty; Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, cụ thể:

- Chưa kịp thời cung cấp đầy đủ thông tin, báo cáo về tình hình hoạt động của Công ty cho Hội đồng quản trị.

- Không báo cáo đầy đủ cho Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Không báo cáo các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty.

Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị không có điều kiện thực hiện giám sát và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo tồn vốn và triển khai dự án.

Giai đoạn từ Tháng 04/2024 về sau, sau công tác chấn chỉnh nhân sự Ban Điều Hành, việc cung cấp thông tin, báo cáo về tình hình hoạt động của Công ty cho các thành viên Hội đồng Quản trị được Tổng Giám Đốc thực hiện thường xuyên và đầy đủ hơn. Cụ thể:

- Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên

quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng giám đốc báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết. Hội đồng quản trị cũng tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Giám đốc và các đối tác liên quan khi có các vấn đề quan trọng.

Nhìn chung kết quả giám sát cho thấy Tổng Giám đốc Công ty giai đoạn này đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình như được quy định tại Điều lệ Công ty; các cán bộ chủ chốt khác của Công ty đã thực hiện đúng chức trách được phân công; cán bộ nhân viên các cấp của Công ty đã thực hiện nghiêm túc Điều lệ Công ty, chấp hành tốt các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, của Hội đồng Quản trị; tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật khác có liên quan cũng như các quy định, quy chế nội bộ của Công ty đang còn hiệu lực thi hành.

2. CHI TRẢ THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ VÀ CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

Việc chi trả thù lao của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Người phụ trách quản trị và các tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm 2024 thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Kế hoạch (VNĐ)	Đã chi (VNĐ)
1	Hội đồng Quản trị	1.000.000.000 đồng	903.500.000 đồng
2	Ủy ban Kiểm toán	300.000.000 đồng	300.000.000 đồng
	Tổng cộng	1.300.000.000 đồng	1.203.500.000 đồng

Thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán được cập nhật chi tiết tại Mục 28 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2024 của ThuDuc House.

3. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH

3.1. 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 HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó

Chi tiết vui lòng tham khảo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 đã công bố tại Website Công ty ngày 20/01/2025.

3.2. Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch

Chi tiết vui lòng tham khảo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 đã công bố tại Website Công ty ngày 20/01/2025

4. BÁO CÁO KHÁC

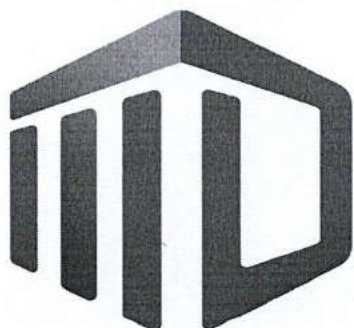
- Đầu năm 2025, Hội đồng Quản trị sự thay đổi nhân sự lớn tạo ra một số quan ngại cho cổ đông. Tuy nhiên, đây là một phần của quá trình tái cơ cấu để đáp ứng yêu cầu chiến lược và thách thức mới. Hội đồng Quản trị đã có các quy trình chuyển giao rõ ràng để đảm bảo không gián đoạn trong vận hành, cũng như duy trì định hướng chiến lược đã đề ra.

Đội ngũ lãnh đạo mới đều là những cá nhân có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực tài chính, chiến lược, vận hành... được kỳ vọng sẽ mang đến giá trị gia tăng đáng kể và giúp công ty đạt được các mục tiêu dài hạn. Hội đồng Quản trị cam kết sự thay đổi sẽ không làm ảnh hưởng đến cam kết của công ty trong việc tối đa hóa lợi ích cho cổ đông. Ngược lại, đây là một phần trong chiến lược dài hạn nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và hiệu quả. Hội

đồng Quản trị sẽ tiếp tục duy trì việc công khai thông tin minh bạch và thường xuyên cập nhật tình hình Công ty đến cổ đông.

- Về việc thay đổi logo Công ty:

Tháng 01/2025 Ban Điều Hành đã trình ra mắt logo mới – biểu tượng đại diện cho sự phát triển và tầm nhìn chiến lược của Công ty Cổ Phần Phát Triển



THUDUC HOUSE

Nhà Thủ Đức (ThuDuc House).

Logo mới không chỉ là hình ảnh nhận diện thương hiệu mà còn thể hiện tinh thần và khát vọng chinh phục mục tiêu trong lĩnh vực kinh doanh với thiết kế hiện Đại, ý nghĩa. Với logo mới, Thuduc House muốn gửi gắm thông điệp về sự đổi mới và phát triển bền vững, không ngừng nỗ lực để mang lại trải nghiệm tốt nhất cho cộng đồng. Đây không chỉ là sự

thay đổi về hình ảnh mà còn là sự thể hiện tinh thần của thương hiệu bất động sản mà doanh nghiệp muốn hướng đến: “*Thân thiện, Đáng tin tưởng và Vững chắc*”.

PHẦN II:

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

1. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025 Hội đồng Quản Trị xác định một số nhiệm vụ công tác như sau:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Bầu cử Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nhiệm kỳ 2026 – 2030.

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện thành công kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025, tháo gỡ các khó khăn về thuế để hoạt động Công ty trở lại bình thường, thực hiện đạt chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao.

- Tiếp tục rà soát, quản trị hiệu quả chi phí hoạt động, công tác quản lý và thu hồi công nợ. Đặc biệt là các khoản đầu tư chưa hợp lý của các năm trước gây thất thoát, rủi ro đang phải trích lập phòng.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, môi trường làm việc gắn kết, tạo nền tảng để xây dựng Công ty đáp ứng tính thích ứng cao.

- Tổ chức triển khai kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2025 với các chỉ tiêu như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ KH 2025/TH 2024
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng Doanh thu	86.653	235.365	271,62%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	(304.703)	66.481	
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	(304.703)		
Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Cty mẹ	(304.690)		
Kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ			
Doanh thu	78.150	139.315	178,3%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	(300.851)	61.127	
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	(300.851)		

2. KẾ HOẠCH CHI THÙ LAO, LƯƠNG VÀ MỨC THƯỞNG DÀNH CHO HĐQT VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2025

Căn cứ yêu cầu công tác quản trị và giám sát các hoạt động kinh doanh trong năm 2025 của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán, Hội đồng Quản trị trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi thù lao và trích thưởng năm tài chính 2025 như sau:

2.1. Kế hoạch chi phí 2025

- Tổng mức chi phí của Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán tối đa không quá **1.300.000.000 đồng/năm.**

2.2. Kế hoạch trích thưởng năm 2025:

Hiện Công ty vẫn còn lỗ lũy kế nên Hội đồng Quản Trị không có kế hoạch trích thưởng cho Ban Điều Hành trong năm 2025.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua,

Nơi nhận:

- HĐQT; UBKT “để báo cáo”;
- TGD Công ty “để biết”;
- ĐHĐCĐ “để thông qua”;
- Lưu



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Về kết quả hoạt động năm 2024 & kế hoạch năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Ban Tổng giám đốc báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (“ThuDuc House”) kết quả hoạt động năm 2024 & kế hoạch năm 2025 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2024

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam đã ghi nhận sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn. Theo dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), trong năm 2024, toàn thị trường có khoảng 81.000 sản phẩm chào bán trong năm, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65.376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023. Đặc biệt, nguồn cung bất động sản nhà ở tăng trưởng mạnh với nhiều dự án quy mô lớn mở bán cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt.

Sự phục hồi của thị trường bất động sản năm 2024 được hỗ trợ bởi việc hoàn thiện hành lang pháp lý và các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, tạo niềm tin cho nhà đầu tư và người dân. 2024 được coi là năm nền tảng đánh dấu sự mở đầu của giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ và bền vững của thị trường bất động sản trong thời gian tới, với các thông tin minh bạch, rõ ràng.

Đối với ThuDuc House, mặc dù các mảng hoạt động kinh doanh khác (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng,...) vẫn đem lại nguồn doanh thu ổn định nhưng hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2024 của Công ty vẫn tiếp tục chịu ảnh hưởng nghiêm trọng do những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh lĩnh vực điện tử trong giai đoạn 2017 – 2019. Mặt khác, Công ty còn phải gánh chịu một số rủi ro ngoài dự tính như: trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước, pháp lý dự án chưa hoàn thành đúng tiến độ, áp lực bởi các quyết định cưỡng chế/ngăn chặn của cơ quan thuế.... gây ra nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty: lỗ sau thuế 304,7 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 62,8 tỷ đồng).

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỉ lệ TH/KH
Kết quả kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	98.745	86.653	87,75%
Tổng chi phí	92.983	391.356	420,89%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế Công ty mẹ	5.762	(304.690)	
Kết quả kinh doanh Công ty mẹ			
Tổng doanh thu	65.153	78.150	119,95%
Tổng chi phí	64.926	379.001	583,74%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN	227	(300.851)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	227	(300.851)	

So với kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua, kết quả kinh doanh năm 2024 không đạt mục tiêu đề ra, mặc dù công ty đã thu được 34,4 tỷ tiền thi hành án từ vụ án hình sự phúc thẩm “Vụ án bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm”.

DOANH THU – LÃI GỘP – TỈ SUẤT LÃI GỘP

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Doanh thu	2.030.829	755.899	180.951	131.208	86.653
Lãi gộp	(281.757)	(863.807)	17.791	(61.926)	(303.362)
Tỉ suất lãi gộp/ DT	-13,87%	-114,28%	9,83%	-47,20%	-350,09%

2. Tình hình tài chính:

2.1. Tình hình tài sản:

Với việc lỗ ròng tăng cao do phải trích lập các khoản dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi nên tổng tài sản của Công ty năm 2024 giảm 17,89% so với năm 2023 và tiếp tục ở mức thấp so với các năm 2020 trở về trước.

TÀI SẢN – VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tài sản	5.570.559,38	1.842.122,94	1.418.433,17	1.333.502,49	685.690,05
Vốn chủ sở hữu	2.237.198,80	620.773,43	438.676,67	375.683,35	70.484,50
Tỉ lệ	40,16%	33,70%	30,93%	28,17%	10,28%

Hiện nay chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty là hai khoản: (i) các khoản phải thu ngắn hạn 106 tỷ đồng (giảm 453 tỷ, giảm 81% so với năm trước, là do giảm khoản phải thu cơ quan thi hành án số tiền 365,5 tỷ ở vụ án bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm. Theo đó, cơ quan thi hành án đã chuyển trả số tiền trên cho Cục thuế TP.HCM) và (ii) hàng tồn kho 229,3 tỷ đồng (giảm 41,3 tỷ, giảm 15,2% so với năm trước). Đối với các khoản phải thu khác, Công ty đang tích cực làm việc với các đối tác để thu hồi công nợ.

TÀI SẢN NGẮN HẠN – TÀI SẢN DÀI HẠN

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tài sản ngắn hạn	2.912.444,80	1.175.753,35	903.161,57	853.498,67	400.017,87
Tài sản dài hạn	2.658.114,58	666.369,60	515.271,60	480.003,83	285.672,18

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Tính đến ngày 31/12/2024, nợ phải trả của Công ty chủ yếu là khoản nợ phải trả ngắn hạn 579,9 tỷ đồng (giảm 344 tỷ đồng, giảm 37,2% so với năm 2023 là do hạch toán lại khoản đã trả cho cơ quan thuế số tiền 365,5 tỷ ở vụ án linh kiện điện tử do cơ quan thi hành án đã chuyển trả số tiền trên cho Cục thuế TP.HCM). Nợ phải trả dài hạn của Công ty chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ 35,3 tỷ đồng (tăng 1,4 tỷ đồng so với năm 2023).

Nhìn chung, cơ cấu tài chính hiện nay của Công ty đã qua giai đoạn khó khăn, các khoản phải thu không có khả năng thu hồi đã được lập dự phòng. Ban Tổng Giám đốc nhận định: Nếu không tính đến yếu tố phải trả cho Cơ quan nhà nước và chịu tác động bởi hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019 thì cơ cấu tài sản, nguồn vốn của Công ty đang ở mức an toàn, không tiềm ẩn rủi ro đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.

NỢ NGẮN HẠN – NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Nợ ngắn hạn	2.539.462,19	1.153.943,25	944.827,30	923.908,01	579.895,45

Nợ dài hạn	793.898,39	67.406,25	34.929,19	33.911,14	35.313,09
------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------

2.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu tài chính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ số cổ phiếu (đồng)			
EPS	44	-554	-2.705
BV	3.891	3.334	626
Khả năng sinh lời (%)			
Biên lãi gộp	51,1	51,1	42,9
ROS	4,7	-52,1	-621,86
ROE	1,9	-16,7	-432,3
ROA	0,6	-4,7	-44,4
Năng lực hoạt động (lần)			
Vòng quay phải thu	0,8	0,5	0,1
Vòng quay hàng TK	0,3	0,4	0,1
Vòng quay phải trả	0,6	0,7	0,2
Vòng quay tổng TS	0,1	0,1	0,05
Vòng quay VCHS	0,4	0,3	0,2
Cơ cấu vốn (%)			
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	69,1	71,8	89,7
Nợ phải trả/ VCSH	223,3	255,0	873,0
Nợ vay ngân hàng	0	0	0
Khả năng thanh toán (lần)			
Thanh toán ngắn hạn	0,96	0,92	0,69
Thanh toán nhanh	0,64	0,63	0,29

3. Tình hình nhân sự:

3.1. Nhân sự ThuDuc House Group:

Tính đến 31/12/2024 là 44 người, trong đó:

Stt	Tên Công ty	Số lượng nhân sự
1	Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	24
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch vụ ThuDuc House	14
3	Công ty TNHH Phát triển TMDV Thủ Đức	4
4	Công ty TNHH TMDV Lộc Phúc An	2
	Tổng cộng	44

3.2. Nhân sự riêng ThuDuc House:

Tính đến ngày 31/12/2024 là 24 người, gồm 11 nam và 13 nữ:

Stt	Diễn giải	Số lượng nhân sự	Đạt tỷ lệ (%)
A	Thống kê theo trình độ		
1	Trên đại học	2	8,33%
2	Đại học	14	58,34%
3	Cao đẳng trung cấp	2	8,33%
4	Sơ cấp	2	8,33%
5	Lao động khác	4	16,67%
B	Thống kê theo tuổi đời		
1	Trên 30T	20	83,33%
2	Dưới 30T	4	16,67%

3.3. Chính sách liên quan đến người lao động:

3.3.1. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Tổng số lao động: 24 người
- Mức lương bình quân Cán bộ - Công nhân viên ("CB-CNV"): 21.966.355 đồng/người/ tháng

3.3.2. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Chính sách bảo hiểm xã hội của Người lao động ("NLĐ"): 100% NLĐ được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn thể hiện việc chăm lo sức khỏe cho NLĐ bằng hình thức mua gói bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt cho từng nhân viên.

- Mặc dù trong năm 2024, Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính, nhưng vẫn thực hiện chế độ phúc lợi đầy đủ cho NLĐ. Ngoài việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy chế/ quy định của Công ty, Ban Tổng Giám đốc Công ty còn luôn quan tâm, vận động CB-CNV học tập và nâng cao toàn diện về tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn-nghiệp vụ... Đồng thời, Công ty còn kết hợp với các đơn vị thực hiện nhiều chính sách chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CB-CNV như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; hỗ trợ chi trả trợ cấp mất việc làm, chi trợ cấp cho người lao động nữ khi sinh con, ngày Quốc tế Phụ nữ 8-3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, chi trợ cấp cho người lao động nam nhân ngày của Cha, trợ cấp con của CB-CNV nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng cho con của CB-CNV đạt thành tích trong học tập ở cuối mỗi năm học, trang bị trang phục lao động và tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí nhằm

gắn kết tình cảm và tinh thần đoàn kết của CN-CNV như tổ chức tham quan nghỉ mát, Team building v.v...

- Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức tốt công tác thiện nguyện, tương trợ giúp đỡ lẫn nhau theo các chương trình có ích cho xã hội như: công tác ủng hộ vì người nghèo, hỗ trợ thiên tai, lũ lụt, quỹ học bổng Nguyễn Đức Cảnh, ủng hộ các chương trình biển đảo quê hương,... do ban ngành chức năng tổ chức.

3.3.3. Hoạt động đào tạo người lao động:

- Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được ThuDuc House thực hiện hàng năm.

4. Tình hình đầu tư và phát triển các dự án:

- Với hơn 30 năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ThuDuc House đã khẳng định được thương hiệu và niềm tin đối với khách hàng. Đến năm 2024, ThuDuc House đã thực hiện thành công hơn 50 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các dự án căn hộ chung cư theo phân khúc từ trung bình đến cao cấp, các dự án trung tâm thương mại, cụm chợ đầu mối nông sản, văn phòng cho thuê và khách sạn cao cấp.

- Hoạt động đầu tư bất động sản của Thuduc House trải dài trên khắp cả nước bao gồm: TP.HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An, Cần Thơ, Bình Dương... Trong đó, tại TP.HCM các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn Quận 9, quận Thủ Đức, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức). Có thể kể đến một số dự án tiêu biểu của Thuduc House như: Dự án Cantavil và Cantavil Premier (liên doanh với tập đoàn Daewon - Hàn Quốc), Cụm chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH – Trường Thọ, chung cư TDH Phước Bình, Khu Dân cư Bến Lức Long An, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), Citrine Apartment, TDH RiverView, chung cư cao cấp Green Pearl Hà Nội (liên doanh với Daewon, Phong Phú).

- Thuduc House thực hiện đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản khi phát triển các dự án ở nhiều loại hình và phân khúc từ trung bình đến cao cấp. Trong đó, việc phát triển dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình (S-Home) để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của người dân Việt Nam đã thu hút được sự quan tâm của khách hàng và có tính thanh khoản cao, với sự thành công từ dòng sản phẩm căn hộ nhỏ đầu tiên mang thương hiệu S-Home là chung cư S-Home Phước Long (Thành phố Thủ Đức), chung cư TDH River- View (Thành phố Thủ Đức).

- Đồng thời, Thuduc House cũng chú trọng việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước như Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng CTCP Phong Phú, ToconTap, Dệt May Liên Phương, Satraseco, Fideco... để cùng phát triển các dự án mới,

trong đó chủ yếu tập trung mở rộng các dự án văn phòng, chung cư về khu vực trung tâm nhằm mở rộng quỹ đất và nâng cao khả năng cạnh tranh.

- Hoạt động nghiên cứu dự án: Thuduc House đã tìm hiểu và nghiên cứu sơ bộ một số dự án nhà ở xã hội tiềm năng có thể thực hiện để cùng chung tay với Chính phủ vào việc hoàn thành “Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Đồng thời, tập trung vào công tác M&A với các dự án đang được nhiều nhà đầu tư khác kêu gọi hợp tác trong thời gian qua như: Khu nhà ở hỗn hợp Hiệp Bình Phước quy mô: 3,3 ha và một số dự án ở các địa phương khác.

- Hiện tại, bên cạnh quá trình thực hiện tái cơ cấu toàn diện, Thuduc House đang tiếp tục hoàn thiện pháp lý dự án để hoàn tất nghĩa vụ với khách hàng tại các dự án cũ, đồng thời tiến hành tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển trong thời gian sắp tới.

5. Hoạt động đầu tư tài chính:

Tại thời điểm ngày 31/12/2024, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 3 mã cổ phiếu: PPI, SC5 và STB có tổng giá trị thị trường gần 2,7 tỷ đồng giảm 90,6% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 26,3 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).

TT	Tên tổ chức	Số lượng cổ phiếu đang sở hữu			Tăng/giảm so với giá vốn đầu tư	
		Đầu kỳ	Tăng/giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Giá trị (triệu đồng)	+/- %
1	PPI	2.160.000		2.160.000	(21.850)	-100%
2	SC5	140.942	(35.900)	105.042	(4.487)	-65,55%
3	STB	8.273		8.273	279	733,39%
	Tổng cộng	2.309.215	(35.900)	2.273.315	(26.059)	

6. Các Công ty con, Công ty liên kết:

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con:

Đvt: triệu đồng

T	T	Công ty	Tổng doanh thu			Lợi nhuận sau thuế		
			Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm so 2023 (%)	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm so 2023 (%)
1		Công ty TNHH Phát triển TMDV Thủ	9.246,0	4.601,0	-50,24%	-934,9	-3.396,35	-236,28%

	Đức						
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	20.336,1	26.706,2	31,32%	2.477,3	-1.920,1	-177,51%
3	Công ty TNHH TMDV Lộc Phúc An (tạm ngưng hoạt động)						

7. Cơ cấu cổ đông:

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông Công ty tại ngày 19/05/2025 được cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh)

S tt	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	6.757.429	6,00%	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	6.773.513	6,01%	2	1	1
	- Trong nước	6.773.513	6,01%	2	1	1
	- Nước ngoài					
3	Cổ đông lớn	6.757.429	6,00%	1	1	0
	- Trong nước	6.757.429	6,00%	1	1	0
	- Nước ngoài					
4	Công đoàn Công ty					
	- Trong nước					
	- Nước ngoài					
5	Cổ phiếu quỹ					
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)					
7	Cổ đông khác	105.879.254	93,99%	5.614	66	5.548
	- Trong nước	104.861.825	93,08%	5.357	44	5.313
	- Nước ngoài	1.017.429	0,90%	257	22	235
TỔNG CỘNG		112,652,767	112.652.767	100,00%	5.616	67
Trong đó: - Trong nước		111.635.338	99,10%	5.359	45	5.314
- Nước ngoài		1.017.429	0,90%	257	22	235

8. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường khả năng cạnh tranh và tối ưu hóa nguồn lực. Thuduc House đã, đang và tiếp tục nghiên cứu thực hiện một số biện pháp quan trọng sau:

8.1 Cải tiến cơ cấu tổ chức

Tái cấu trúc bộ máy quản lý: Xây dựng cơ cấu tổ chức tinh gọn, giảm thiểu các cấp trung gian, có chức năng chồng chéo để tăng tốc độ ra quyết định.

Phân quyền và ủy quyền rõ ràng: Xây dựng hệ thống phân quyền/ ủy quyền theo năng lực và trách nhiệm để tối ưu hiệu suất.

Ứng dụng công nghệ vào quản lý: Sử dụng phần mềm quản lý công việc để nâng cao hiệu quả điều hành.

8.2 Cải tiến chính sách

Nâng cấp hệ thống lương thưởng và đãi ngộ: Áp dụng chính sách trả lương – thưởng theo hiệu suất để thu hút ứng viên chất lượng cao và giữ chân nhân sự giá trị giúp cải thiện năng suất, hiệu suất trong công việc.

Chính sách minh bạch tài chính: Công khai báo cáo tài chính định kỳ, tuân thủ các tiêu chuẩn kế toán quốc tế để tăng niềm tin của cổ đông. Đồng thời, xây dựng quy chế tài chính nội bộ rõ ràng, minh bạch.

Chính sách phát triển nhân sự: Thường xuyên thực hiện các chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, tạo cơ hội thăng tiến, xây dựng lộ trình nghề nghiệp rõ ràng cho nhân viên.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp: Đây mạnh giá trị cốt lõi, gắn kết nhân viên với tầm nhìn dài hạn của công ty.

8.3 Cải tiến quản lý

Quản trị rủi ro: Xây dựng hệ thống đánh giá và quản lý rủi ro (tài chính, vận hành, pháp lý) để phòng tránh khủng hoảng.

Kiểm soát nội bộ chặt chẽ: Thiết lập các quy trình kiểm toán nội bộ, tăng cường tính minh bạch và phòng chống gian lận.

Tăng cường quản lý quan hệ cổ đông: Định kỳ tổ chức họp cổ đông, phát hành báo cáo cập nhật tình hình kinh doanh để củng cố lòng tin của nhà đầu tư.

Đổi mới mô hình kinh doanh: Liên tục cập nhật xu hướng thị trường để thích ứng và tăng khả năng cạnh tranh.

Tăng cường trách nhiệm xã hội : Đầu tư vào phát triển bền vững, giúp nâng cao hình ảnh thương hiệu.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

1. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2025:

Năm 2025, kinh tế toàn cầu được dự báo sẽ tiếp tục phục hồi và tăng trưởng ổn định. Tại Việt Nam, nền kinh tế được kỳ vọng sẽ bứt phá mạnh mẽ. Trong đó thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục phục hồi và bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, với nhiều chuyển biến quan trọng có thể giúp thị trường bất động sản phục hồi và bứt phá sau giai đoạn khó khăn. Sự kết hợp giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước, sự nỗ lực của doanh nghiệp và sự linh hoạt của các nhà đầu tư sẽ quyết định sự phát triển bền vững của thị trường trong tương lai.

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty, Thuduc House xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ KH 2025/TH 2024
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng Doanh thu	86.653	235.365	271,62%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	(304.703)	66.481	
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	(304.703)	66.481	
Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Cty mẹ	(304.690)	62.215	
Kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ			
Doanh thu	78.150	139.315	178,3%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	(300.851)	61.127	
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	(300.851)	61.217	

Năm 2025 Công ty sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng tại các chung cư đã bàn giao và đi vào hoạt động. Dự kiến tiến độ hoàn thành trong Quý III và Quý IV năm 2025. Các dự án đang được thực hiện bao gồm:

1. Dự án Chung cư TDH Phước Long

Địa điểm: Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức

Tổng số căn hộ: 171 căn.

2. Dự án Chung cư TDH River View (Lô H)

Địa điểm: Phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức

Tổng số căn hộ: 214 căn.

3. Dự án Chung cư Citrine Apartment

Địa điểm: 127 Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức

Tổng số căn hộ: 226 căn.

3. Giải pháp thực hiện kế hoạch:

Tuy thị trường bất động sản có những chuyển biến tích cực quan trọng nhưng vẫn còn gặp nhiều khó khăn và thách thức. Do đó, Thuduc House tập trung triển khai vào các dự án và khu đất hiện hữu. Trong giai đoạn từ năm 2025 đến năm 2028, Thuduc House sẽ phát triển theo nguyên tắc an toàn và bền vững, tạo nền tảng ổn định cho sự phát triển khi thị trường thuận lợi, cụ thể:

- Tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển trong thời gian sắp tới (dự kiến giai đoạn 2025-2030).

- Tập trung giải quyết các vấn đề pháp lý và triển khai đầu tư xây dựng với các quỹ đất sau:

+ Dự án khu nhà ở 10ha Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM (dự kiến thuộc phường Hiệp Bình)

+ Dự án Khu Trung Tâm Thương Mại 1.778 m² tại Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM dự kiến thuộc phường Phước Bình)

- Tiếp tục phối hợp với các đơn vị để sớm triển khai đầu tư/ hợp tác đầu tư các dự án mới đã và đang nghiên cứu trong thời gian qua như: các dự án nhà ở xã hội tiềm năng có thể thực hiện để cùng chung tay với Chính phủ vào việc hoàn thành “Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” và một số dự án khác có tiềm năng.

- Tiếp tục triển khai các văn phòng cho thuê tại khu vực Thành phố Thủ Đức.

- Tiếp tục triển khai hoạt động xây dựng nhà cho các khách hàng tại các dự án của Thuduc House.

- 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 đã góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Phân Phối Thuduc House (gọi tắt là 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. 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.

- Tiếp tục thu hồi tiền đền bù thiệt hại của các bị cáo trong vụ án “ Trần Hoàn Tiên và đồng phạm”: Tính đến thời điểm ngày 31/05/2025 Thủ Đức House đã thu hồi lũy kế được số tiền: 52,435 tỷ đồng.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Lưu.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ LIÊN



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN
Kỳ báo cáo: Năm tài chính 2024

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức,

Thay mặt Ủy ban Kiểm toán, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông hoạt động trong năm 2024 của Ủy ban Kiểm toán như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2024:

1. Nhân sự:

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (gọi là “UBKT”) được thành lập và thay đổi bổ sung thành viên theo:

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 48/2022/NQ-HĐQT ngày 22/04/2022;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 37/2023/NQ-HĐQT ngày 25/08/2023;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 457/2024/BB-HĐQT ngày 02/07/2024.

Gồm các thành viên:

Stt	Thành viên	Chức danh	Vị trí	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc
1	Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch UBKT	22/04/2022	27/06/2024
2	Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập HĐQT	- Thành viên - Chủ tịch UBKT	25/08/2023 27/06/2024	27/06/2024
3	Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	Thành viên	27/06/2024	

2. Các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

Ủy ban kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp để báo cáo tình hình hoạt động năm 2024 với sự tham gia của các thành viên như sau:

Stt	Thành viên dự họp	Chức vụ	Số buổi tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Ghi chú
1	Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch UBKT	0/2	0%	Vắng mặt không lý do. Miễn nhiệm ngày 02/07/2024
2	Bà Võ Thị Tường Vy	TV. UBKT Chủ tịch UBKT	2/2	100%	Bổ nhiệm ngày 25/08/2023 Bổ nhiệm ngày 02/07/2024
3	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	TV. UBKT	1/2	50%	Bổ nhiệm ngày 02/07/2024

3. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán:

- Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị ban hành Quy chế Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị.
- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét, đánh giá báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

4. Thù lao của Ủy ban Kiểm toán:

Thù lao của Ủy ban Kiểm toán được cập nhật chi tiết tại Mục 28 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2024 của ThuDuc House.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Kết quả kiểm tra, đánh giá Báo cáo tài chính năm 2024:

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2024 được phân loại phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

Trong năm không có bất kỳ sự thay đổi nào của chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán, chính sách thuế có tác động trọng yếu tới tình hình tài chính và báo cáo tài chính đã công bố;

- Không có ghi nhận bất thường nào đối với giao dịch bên liên quan.

Xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến ngày 31/12/2024. UBKT ghi nhận và thông qua báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 đã được kiểm toán. BCTC 2024 đã được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS), không phát hiện các sai sót trọng yếu có thể ảnh hưởng đến tính trung thực của BCTC.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty đạt được như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỉ lệ TH/KH
Kết quả kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	98.745	86.653	87,75%
Tổng chi phí	92.983	391.356	420,89%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	5.762	(304.703)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế Công ty mẹ	5.762	(304.690)	
Kết quả kinh doanh Công ty mẹ			
Tổng doanh thu	65.153	78.150	119,95%
Tổng chi phí	64.926	379.001	583,74%
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN	227	(300.851)	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	227	(300.851)	

Ngoài những hệ lụy liên quan đến hoạt động kinh doanh lĩnh vực điện tử giai đoạn 2017 - 2019, hoạt động kinh doanh địa ốc của Công ty vẫn tiếp tục chịu ảnh hưởng nghiêm trọng, mặc dù các mảng hoạt động kinh doanh khác (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng,...) vẫn đem lại nguồn thu ổn định. Các rủi ro ngoài dự tính như: trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước, pháp lý dự án chưa hoàn thành đúng tiến độ, áp lực bởi các quyết định cưỡng chế/ngăn chặn của cơ quan Thuế.... gây ra nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty, lỗ sau thuế 304,7 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 62,8 tỷ đồng).

2. Nhận định về Giao dịch với người có liên quan của Công ty:

Trong năm 2024, Ủy ban kiểm toán nhận thấy:

- Công ty có giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty 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 với người có liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 27 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán;

- Công ty có giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch. Giao dịch với người có liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 27 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán.

Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ, quy định của Công ty về kiểm soát giao dịch bên liên quan.

3. Đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty:

- Hệ thống quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ của Công ty được thiết lập và duy trì ở tất cả các khâu hoạt động với sự tham gia các phòng ban tại Công ty mẹ và các công ty con thông qua quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ hoạt động của từng phòng ban, cơ chế kiểm tra chéo, cơ chế giám sát, cơ chế báo cáo các cấp trong quá trình hoạt động.

- Cán bộ và nhân viên Công ty có ý thức và có trách nhiệm đối với vấn đề kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro.

- Công tác lưu trữ sổ sách, chứng từ và tài liệu của Công ty đúng quy chuẩn.

4. Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác của Công ty

- Trong năm 2024, Đại hội đồng cổ đông đã miễn nhiệm và bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020-2025. Theo đó Hội đồng Quản trị trong năm 2024 duy trì cơ cấu gồm 03 thành viên. Do vậy, các công việc và hoạt động của Hội đồng quản trị được duy trì liên tục, đảm bảo việc giám sát công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc, đưa ra định hướng phù hợp để nâng cao hiệu quả hoạt động và đạt mục tiêu kế hoạch kinh doanh.

- Về nội dung thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua, Ban điều hành đã thực hiện được theo Giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi bổ sung lần thứ 28, cấp ngày 18/07/2024.

- Về nội dung lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua, Ban điều hành đã trình và Hội đồng Quản Trị thông qua đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.

Ph

- Các hoạt động sản xuất kinh doanh và công việc khác của Công ty đều đã được thực hiện kịp thời theo các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị trong năm.

- Ban Tổng Giám đốc từ giai đoạn chấn chỉnh điều hành đã triển khai thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, chấp hành nghiêm chỉnh chính sách, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhìn chung, các hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phù hợp với nội dung tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

5. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông:

- Trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ của UBKT, UBKT đã nhận được sự phối hợp rất tích cực từ Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt là trong hoạt động kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và phối hợp với kiểm toán độc lập. Từ đó, UBKT luôn cập nhật được hoạt động và biến động của Công ty kịp thời, báo cáo tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị định kỳ và bất thường.

6. Giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024. Tổng mức phí dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất là 680.400.000VND (đã bao gồm thuế GTGT).

- Đối với việc thực hiện kế hoạch kiểm toán thực tế, Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã hoàn thành tốt nhiệm vụ, đáp ứng kỳ vọng của UBKT, đảm bảo độ tin cậy và trung thực của báo cáo tài chính mà Công ty đã cung cấp cho cổ đông và các bên có liên quan.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN:

- Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT;

- Hoàn thành các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị giao theo đúng quy định của Điều lệ công ty trên tinh thần đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty;

- Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết Hội đồng quản trị và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro Công ty.

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2024.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. ỦY BAN KIỂM TOÁN

Chủ tịch



TỜ TRÌNH

Báo cáo tài chính năm 2024 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 (“Luật Chứng khoán”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Báo cáo tài chính năm 2024 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán;

Căn cứ Điểm e Khoản 1 Điều 15 Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức quy định quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (toàn văn Báo cáo tài chính năm 2024 (riêng và hợp nhất) đã kiểm toán đã được CBTT).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Báo cáo tài chính năm 2024 (riêng và hợp nhất) đã kiểm toán;

Căn cứ kết quả kinh doanh tại Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2024, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2024 như sau:

Chỉ tiêu	Số tiền (Triệu đồng)
Tổng (lỗ) lợi nhuận trước thuế:	(300.851)
– Thuế thu nhập doanh nghiệp:	
Thuế thu nhập DN hiện hành	
Thuế thu nhập DN hoãn lại	
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối :	
– Tỷ lệ chi trả đề xuất :	
Chi thưởng HĐQT, UBKT năm 2024 (0%)	
Chia cổ tức năm 2024 (0%)	
Lỗ lũy kế đến cuối năm trước:	(753.822)
Lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2024:	(1.054.674)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch

TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024, kế hoạch thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024, kế hoạch chi thù lao năm 2025 của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán như sau:

1. Tổng thù lao HĐQT và UBKT đã chi trong năm 2024:

Stt	Nội dung	Kế hoạch (VNĐ)	Đã chi (VNĐ)
01	Hội đồng Quản trị	1.000.000.000 đồng	903.500.000 đồng
02	Ủy ban Kiểm toán	300.000.000 đồng	300.000.000 đồng
	Tổng cộng	1.300.000.000 đồng	1.203.500.000 đồng

- Tổng thù lao của HĐQT và UBKT đã chi trong năm 2024 là **1.203.500.000 đồng**.

2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và UBKT năm 2025:

Stt	Nội dung	Kế hoạch (VNĐ)	Ghi chú
01	Hội đồng Quản trị	1.000.000.000 đồng	
02	Ủy ban Kiểm toán	300.000.000 đồng	
	Tổng cộng	1.300.000.000 đồng	

- Đề xuất mức thù lao của HĐQT và UBKT năm 2025 là **1.300.000.000 đồng**.

- Đề xuất nội dung ủy quyền: Ủy quyền cho HĐQT quyết định mức thù lao của các thành viên và thực hiện chi trả cho các thành viên HĐQT và UBKT.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

1. Thông qua kế hoạch kinh doanh công ty mẹ năm 2025:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	KH 2025 so với TH 2024 (%)
1	Doanh thu	78.150	139.315	178,3%
2	Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	(300.851)	61.127	
3	Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	(300.851)	61.127	

2. Thông qua kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2025:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	KH 2025 so với TH 2024 (%)
1	Tổng Doanh thu	86.653	235.365	271,62%
2	Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	(304.703)	66.481	
3	Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	(304.703)	66.481	
4	Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Cty mẹ	(304.690)	66.215	

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Kế hoạch kinh doanh năm 2025;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số tiền
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN dự kiến	61.127
Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025	0
- Quỹ khen thưởng (0%)	0
- Quỹ phúc lợi (0%)	0
- Quỹ đầu tư phát triển (0%)	0
- Chi thưởng vượt kế hoạch kinh doanh cho Ban Điều hành (0%)	0
- Chia cổ tức năm 2025 (0%)	0

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua danh sách ứng viên tham gia bầu cử
Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức
nhiệm kỳ 2025-2030

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Thông báo số 535/2025/TB-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2025 v/v ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức nhiệm kỳ 2025-2030.
- Kết quả tổng hợp hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức nhiệm kỳ 2025-2030 vào lúc 15h00 ngày 13/06/2025.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức đã tổng hợp hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện tham gia ứng cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức nhiệm kỳ 2025-2030 do các cổ đông/ nhóm cổ đông gửi về Công ty gồm:

1/ Ông Vũ Hải Quân

Sinh năm: 1977

Trình độ: Cử nhân Kinh tế; Cử nhân Ngoại ngữ; Cử nhân chính trị

2/ Bà Trần Thị Liên

Sinh năm: 1975

Trình độ: Cử nhân kinh tế; Cử nhân tài chính – kế toán

3/ Ông Trần Thành Vinh

Sinh năm: 1977

Trình độ: Thạc sỹ quản trị kinh doanh

(Đính kèm sơ yếu lý lịch của các thành viên nêu trên)

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN THÀNH VINH



TRÍCH YẾU THÔNG TIN ỨNG VIÊN

1. THÔNG TIN CÁ NHÂN:

Họ và tên:	Trần Thị Liên
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	1975
Nơi sinh:	Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Trình độ văn hóa:	12/12
Chức vụ công tác hiện nay:	Tổng Giám Đốc, TV. HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của Công ty khác):	Giám Đốc Công ty cổ phần Homevision
Hành vi vi phạm pháp luật:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Những khoản nợ với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Lợi ích liên quan với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Lợi ích liên quan tới các bên có liên quan của công ty (*):	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Số cổ phần TDH sở hữu (theo danh sách chốt 19/05/2025):	6.300 cổ phần, chiếm 0,0056 % vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	6.300 cổ phần, chiếm 0,0056 % vốn điều lệ

2. TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN:

Thời gian	Trường/ Nơi đào tạo	Bằng cấp
1992-1996	Đại Học Tài Chính – Kế toán Hà Nội	Cử nhân
1996-1998	Đại học Kinh Tế	Cử nhân

3. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1999 - 2008	Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Du Lịch Tân Hoàng Huy	Kế toán trưởng
2008 - 2011	Công ty TNHH Xuân Cầu	Phó Giám Đốc
2011 - 2015	Công ty Cổ Phần Vĩnh Phát	Phó Giám Đốc
2015 -2018	Công ty Cổ Phần Homevision	Giám Đốc
2018 - 2022	Công ty TNHH Thương Mại và dịch Vụ Phân Phối Ánh Dương	Phó Giám Đốc
2022 – 5/2025	Công ty Cổ Phần Phân Phối HCT	Tổng Giám Đốc
-Từ tháng 12 / 2024 - nay	Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	Tổng Giám Đốc, TV. HĐQT



TRÍCH YẾU THÔNG TIN ỨNG VIÊN

1. THÔNG TIN CÁ NHÂN:

Họ và tên:	Vũ Hải Quân
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	1977
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Trình độ văn hóa:	12/12
Chức vụ công tác hiện nay:	- TV. HĐQT Độc lập - Chủ tịch UBKT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của Công ty khác):	1. Giám đốc Công ty Cổ phần Võ thuật Tổng Hợp Việt Nam 2. Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Và Kinh doanh Thương mại Minh Quang 3. Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ Acopro 4. Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sư tử Việt Nam
Hành vi vi phạm pháp luật:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Những khoản nợ với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Lợi ích liên quan với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Lợi ích liên quan tới các bên có liên quan của công ty (*):	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Số cổ phần TDH sở hữu (theo danh sách chốt 19/05/2025):	460.200 cổ phần, 0,41 % vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	460.200 cổ phần, 0,41 % vốn điều lệ

2. TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN:

Thời gian	Trường/ Nơi đào tạo	Bằng cấp
1995 -1999	Khoa Ngoại ngữ - Trường Đại học Mở Hà Nội	Cử nhân Ngoại ngữ
1999 - 2003	Khoa Quản trị Kinh doanh - Trường Đại học Thương mại Hà Nội	Cử nhân Kinh tế
2015 - 2018	Học viện Báo chí và tuyên truyền	Cử nhân Chính trị

3. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2019 - nay	Công ty Cổ Phần Võ Thuật Tổng Hợp Việt Nam	Giám đốc
2021 - nay	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Thương Mại Minh Quang	Giám đốc
2021 - nay	Công ty Cổ Phần Công Nghệ Acopro	Giám đốc
2023 - nay	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Sư Tử Việt Nam	Giám đốc
Từ tháng 2/2025	Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	- TV.HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT



TRÍCH YẾU THÔNG TIN ỨNG VIÊN

1. THÔNG TIN CÁ NHÂN:

Họ và tên:	Trần Thành Vinh
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	1977
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Trình độ văn hóa:	12/12
Chức vụ công tác hiện nay:	Chủ Tịch HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của Công ty khác):	Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần giải pháp Logistic Toàn cầu
Hành vi vi phạm pháp luật:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Những khoản nợ với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Lợi ích liên quan với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Lợi ích liên quan tới các bên có liên quan của công ty (*):	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty:	<input type="checkbox"/> Có <input checked="" type="checkbox"/> Không
Số cổ phần TDH sở hữu (theo danh sách chốt 19/05/2025):	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

2. TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN:

Thời gian	Trường/ Nơi đào tạo	Bằng cấp
08/2009	Internatioanal American University	Thạc sỹ quản trị kinh doanh

3. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 2 / 2025	Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	Chủ Tịch HĐQT

TỜ TRÌNH

Thông qua chủ trương ủy quyền cho Hội đồng Quản trị được quyết định phương án xử lý khoản tồn quỹ phúc lợi từ các năm trước

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Báo cáo tài chính các năm trước cho thấy quỹ phúc lợi của Công ty hiện đang có số dư chưa sử dụng từ các năm tài chính trước;
- Nhu cầu quản trị và sử dụng hiệu quả nguồn quỹ phúc lợi nhằm phục vụ đời sống, phúc lợi cho người lao động, sự ổn định cho hoạt động Công ty;

Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua chủ trương ủy quyền cho Hội đồng Quản trị được quyết định phương án xử lý khoản tồn quỹ phúc lợi từ các năm trước, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Xem xét, đánh giá lại nguồn tồn quỹ phúc lợi chưa sử dụng tại thời điểm hiện tại;
- Xác định nguyên tắc sử dụng nguồn quỹ này phù hợp với chính sách phúc lợi, quy chế tài chính hiện hành;
- Tổ chức thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện tại kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông gần nhất.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

