

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. Thủ Đức, TP.HCM

/57 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City

- Email: tdh@thuduchouse.com

- Website: www.thuduchouse.vn

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

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) giải trình biện pháp và lộ trình khắc phục cổ phiếu bị đưa vào diện kiểm soát và cảnh báo theo Thông báo xử phạt vi phạm đối với cổ phiếu số 611/TB-SGDHCM ngày 01/04/2025, Quyết định số 169/QĐ-SGDHCM ngày 11/4/2023 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Thu Duc Housing Development Corporation ("the Company") provides an explanation regarding the measures and roadmap to remedy its shares being placed under control and warning status, pursuant to the Notice of Sanction for Violations related to the stock numbered 611/TB-SGDHCM dated April 1, 2025, and Decision No. 169/QĐ-SGDHCM dated April 11, 2023 issued by the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23/07/2025 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on July 23, 2025, at the link <http://thuduchouse.vn>.

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

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

Đính kèm:

- CV số 745/CV-TDH/2025

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Authorized information disclosure officer



Lê Ngọc Xuân

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

Số: TH5/CV-TDH/2025

No: TH5/CV-TDH/2025

*Báo cáo tình hình khắc phục tình
trạng chứng khoán bị kiểm soát và
cảnh báo/ Report on the remediation
of stocks under control and warning
status*

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

TP.HCM, ngày 23 tháng 07 năm 2025

HCMC, July 23, 2025

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

To: Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

Căn cứ Thông báo số 611/TB-SGDHCM ngày 01/04/2025 của Sở GDCK TP.HCM với nội dung:

1/ Đưa cổ phiếu TDH vào diện kiểm soát kể từ ngày 09/04/2025 theo Quyết định số 162/QĐ-SGDHCM ngày 01/04/2025 của Sở GDCK TP.HCM.

Pursuant to Announcement No. 611/TB-SGDHCM dated April 1, 2025, from the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with the following content:

Lý do: Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trên BCTC hợp nhất kiểm toán trong 02 năm gần nhất (2023, 2024) của tổ chức niêm yết là số âm, thuộc diện chứng khoán bị kiểm soát theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Quy chế Niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết ban hành kèm theo Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 31/03/2022 của Hội đồng Thành viên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam.

Reason: The after-tax profit of the parent company on the audited consolidated financial statements for the last two years (2023, 2024) is negative. Therefore, the listed stock is subject to control under the provisions of Point b, Clause 1, Article 38 of the Listing and Trading Regulations for Listed Securities, issued under Decision No. 17/QĐ-HĐTV dated March 31, 2022, by the Board of Members of the Vietnam Stock Exchange.

2/ Giữ nguyên diện cảnh báo theo Quyết định số 169/QĐ-SGDHCM ngày 11/4/2023 của Sở GDCK TP.HCM.

Maintaining the warning status in accordance with Decision No. 169/QĐ-SGDHCM dated April 11, 2023, issued by the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).

Lý do: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2024 trên BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 là số âm, cổ phiếu TDH chưa đáp ứng quy định đưa ra khỏi diện cảnh báo tại điểm b khoản 4 Điều 37 Quy chế Niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết ban hành kèm theo Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 31/03/2022 của Hội đồng Thành viên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam.

Reason: The undistributed after-tax profit as of December 31, 2024, is negative based on the consolidated financial statements for 2024. Therefore, the stock does not meet the requirements stipulated in Point b, Clause 4, Article 37 of the Listing and Trading Regulations

for Listed Securities, issued under Decision No. 17/QĐ-HĐTV dated March 31, 2022, by the Board of Members of the Vietnam Stock Exchange.

Sau đây Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) (“Công ty”) xin giải trình kết quả khắc phục tình trạng cổ phiếu TDH bị kiểm soát và cảnh báo như sau:

Below is the explanation from Thu Duc House Development Joint Stock Company (“Company”) regarding the remediation results of TDH stock being placed under control and warning status as follows:

Nguyên nhân: Tổng lỗ sau thuế hợp nhất năm 2024 là 304,7 tỷ đồng, chủ yếu là do doanh thu kinh doanh địa ốc bị sụt giảm, thị trường bất động sản đang gặp nhiều thách thức, khó khăn. Cùng với việc lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Reason: *The total consolidated after-tax loss in 2024 amounted to VND 304.7 billion, mainly due to a decline in real estate business revenue as the real estate market faces numerous challenges and difficulties. Additionally, the provision for doubtful receivables related to investments made in previous periods has impacted the company's business performance.*

Tình hình khắc phục/Progress on Remediation:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ngày 18 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được thông báo số 25246/CTHADS-NV2 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển số tiền 1.992.922.041 đồng cho Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1 theo quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 11 năm 2024 trước đó;

On November 18, 2024, the company received Notification No. 25246/CTHADS-NV2 from the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Department regarding the transfer of VND 1.992.922.041 to the Civil Judgment Enforcement Sub-Department of District 1 under Decision No. 22/QĐ-CCTHADS dated November 15, 2024.

- Ngày 10 tháng 03 năm 2025, Công ty nhận được quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 03 năm 2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 1 “về việc thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ” thu số tiền là 1.763.137.855 VND do Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh giữ để thi hành án, kèm theo bảng tính lãi suất chậm thi hành án số tiền là 183.388.681 VND.

On March 10, 2025, the Company received Decision No. 89/QĐ-CCTHADS dated March 3, 2025, issued by the Civil Judgment Enforcement Sub-department of District 1 regarding the “collection of money from the judgment debtor being held by a third party,” to collect the amount of VND 1.763.137.855 held by the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Department for enforcement purposes, together with an interest calculation statement for late enforcement amounting to VND 183.388.681.

- Ngày 22 tháng 05 năm 2025, Công ty nhận được giấy xác nhận kết quả thi hành án số 2225/GXN-THADS ngày 19 tháng 05 năm 2025 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 về việc xác nhận Công ty CP phát triển Nhà Thủ Đức đã hoàn thành nghĩa vụ thi hành án theo Bản án, Quyết định số 151/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 về vụ việc công ty có tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu.

On May 22, 2025, the Company received Confirmation of Judgment Enforcement Result No. 2225/GXN-THADS dated May 19, 2025, from the Civil Judgment Enforcement Sub-department of District 1, certifying that Thu Duc Housing Development Joint Stock Company has fulfilled its obligation to enforce the judgment under Judgment/Decision No. 151/2024/KDTM-ST dated July 9, 2024, issued by the People’s Court of District 1 regarding the Company’s construction contract dispute with Global Engineering Joint Stock Company.

- Bên cạnh đó, ngày 09/08/2024, Cục Thuế TP Hồ Chí Minh cũng đã nhận được số tiền 365.547.441.471 đồng từ Cục Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh. Đây là số tiền mà Thuduc House đã nộp vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An - Cơ quan Cảnh sát điều tra (theo công văn số 1050/CV-CSTC-P10) trong vụ án liên quan đến thuế GTGT từ hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử của Công ty giai đoạn năm 2017-2019.

Additionally, on August 9, 2024, the Ho Chi Minh City Tax Department received VND 365,547,441,471 from the Ho Chi Minh City Civil Judgment Enforcement Department. This amount was deposited by Thuduc House into the temporary holding account of the Ministry of Public Security - Criminal Investigation Agency (according to document No. 1050/CV-CSTC-P10) related to the case involving VAT from the electronic components trading activities of the company during the 2017-2019 period.

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

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

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

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

- iv) Ngày 09/9/2024, Công ty nhận được Quyết định hoãn phiên tòa hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh số 12439/2022/QĐST-HC ngày 21/8/2024 với nội dung hoãn phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính” (các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế TPHCM liên quan đến các khoản nợ chậm nộp thuế), giữa người khởi kiện Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và người bị kiện Cục thuế TP Hồ Chí Minh.

On September 9, 2024, the Company received the Decision to postpone the first-instance administrative trial from the Ho Chi Minh City People's Court No. 12439/2022/QĐST-HC dated August 21, 2024, regarding the postponement of the first-instance trial for the administrative lawsuit concerning "Administrative decision lawsuit" (administrative decisions and notices from the Ho Chi Minh City Tax Department related to late tax payment debts), between the plaintiff, Thu Duc Housing Development Corporation, and the defendant, the Ho Chi Minh City Tax Department.

Công ty đã công bố thông tin tại Công văn số 690/CBTT-TDH/2024 ngày 09/9/2024.

The company disclosed this information in document No. 690/CBTT-TDH/2024 dated September 9, 2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/4/2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của Thủ Đức House, đồng thời Hội đồng xét xử đã tuyên hủy các quyết định hành chính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

viii) Ban lãnh đạo Công ty đang rà soát giải quyết dứt điểm toàn bộ các tồn tại, sai phạm của giai đoạn cũ, tái cấu trúc Công ty trong giai đoạn mới. Ngoài việc tiếp tục thực hiện các giải pháp cụ thể, tích cực để thu hồi các khoản đã trích lập và hoàn nhập khi thu hồi được. Công ty cũng đang rất nỗ lực xây dựng chiến lược, đội ngũ với tinh thần hết sức khẩn trương để đảm bảo kết quả kinh doanh năm 2025 có lãi, cụ thể 06 tháng đầu năm 2025 đạt lãi là 18 tỷ đồng. Chúng tôi cam kết làm hết khả năng, tuân thủ chặt chẽ quy định pháp luật, tính minh bạch trong hoạt động quản trị để đưa công ty thoát khỏi tình trạng hiện tại.

The Company's management is currently reviewing and resolving all outstanding issues and violations from the previous period, while restructuring the Company for the new phase. In addition to continuing to implement concrete and proactive measures to recover previously provisioned amounts (which will be reversed upon recovery), the Company is also making strong efforts to build a strategy and team with a high sense of urgency to ensure profitability for the 2025 fiscal year. Specifically, the Company recorded a profit of VND 18 billion in the first half of 2025. We are fully committed to doing our utmost, strictly complying with legal regulations, and ensuring transparency in corporate governance to help the Company overcome its current difficulties.

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

Above are the details explaining the measures taken to address the warning status of the company's securities. The Company will continue to update the relevant authorities and shareholders on further developments. We hope to continue receiving the support and cooperation of the relevant authorities and shareholders.

Trân trọng/ Yours sincerely,

Nơi nhận/ Recipients:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

Tổng Giám Đốc



Trần Thị Liên

