

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, P. Bình Trưng, TP.HCM, Việt Nam
/57 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

- Email: tdh@thuduchouse.com

- Website: www.thuduchouse.vn

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

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức công bố công văn số 766/2026/CV-CT ngày 07/09/2026 về việc giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2026 đã soát xét so với cùng kỳ năm trước.

Thuduc Housing Development Corporation announces Official Letter No. 766/2026/CV-CT dated September 07, 2026, regarding the explanation of the changes in profit after corporate income tax in the reviewed financial statements for the first six months of 2026 compared to the same period of the previous year.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 07/09/2026 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on September 07, 2026, at the link <http://thuduchouse.vn>.

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

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

Đại diện tổ chức/ Organization representative
Người được ủy quyền CBTT/ *Authorized information disclosure officer*



Lê Ngọc Xuân

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

- Mã chứng khoán: TDH
 - Địa chỉ: 57 Song Hành, Khu Phố 5, Phường Bình Trưng, TP.HCM
 - 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.
- 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 soát xét bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi so với cùng kỳ năm trước

Theo báo cáo tài chính (BCTC) riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 sau soát xét, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2025	6 tháng năm 2026	Thay đổi	
			Giá trị	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)	18.351.082.151	9.730.801.123	(8.620.281.028)	-46,97%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	18.921.958.239	1.834.594.637	(17.087.363.602)	-90,30%

Lợi nhuận sau thuế TNDN chênh lệch trước và sau soát xét như sau:

Chỉ tiêu	Trước soát xét	Sau soát xét	Thay đổi	
			Giá trị	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)	17.730.801.123	9.730.801.123	(8.000.000.000)	-45,12%

Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	12.334.594.637	1.834.594.637	(10.500.000.000)	-85,13%
---	----------------	---------------	------------------	---------

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC bán niên năm 2026 giảm so với cùng kỳ bán niên năm 2025 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Khoản bồi thường nhận được từ việc thi hành án giảm so với cùng kỳ.
- Việc trích lập dự phòng bổ sung khoản phải thu và khoản lỗ kinh doanh từ các công ty con.
- Tuy lợi nhuận giảm so với kỳ trước, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm trên báo cáo tiếp tục là kết quả của chiến lược tái cấu trúc hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và cắt giảm các chi phí không cần thiết. Công ty ghi nhận điểm tích cực từ mảng kinh doanh chính, ghi nhận khoản lợi nhuận thuần từ kinh doanh hơn 4,1 tỷ đồng tại Công ty mẹ, cho thấy hoạt động kinh doanh chính dần tiếp tục ổn định.

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất chênh lệch quá 5% trước và sau soát xét bán niên năm 2026, do các nguyên nhân sau:

- Đối với khoản tạm ứng số tiền 2,5 tỷ đồng tại công ty con TDHS (“Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House”), đây là khoản tạm ứng phục vụ cho việc nghiên cứu, hoạt động mở rộng kinh doanh của Công ty. Tại thời điểm chốt số liệu Báo cáo tài chính, các chứng từ thanh toán/quyết toán chưa hoàn thiện đầy đủ theo quy định, trên tinh thần tuân thủ Nguyên tắc thận trọng và theo khuyến nghị của đơn vị kiểm toán, Công ty đã thực hiện trích lập bổ sung dự phòng số tiền 2,5 tỷ đồng.
- Việc trích lập dự phòng này là bút toán đánh giá lại rủi ro theo chuẩn mực kế toán và không làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ quyết toán/hoàn ứng của cá nhân. Ban Giám đốc đang tích cực thu thập chứng từ hợp lệ để hoàn tất thủ tục hoàn ứng trong năm 2026, khoản dự phòng này sẽ được hoàn nhập ngay khi thủ tục quyết toán hoàn thành.
- Đối với khoản hoàn nhập dự phòng phải thu 8 tỷ đồng trên báo cáo, đây là kết quả đánh giá từ phía Công ty. Tuy nhiên, trên nguyên tắc thận trọng, kiểm toán viên khuyến nghị Công ty cần thu thập thêm bằng chứng từ bên ngoài để đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý của hồ sơ hoàn nhập. Công ty đang tích cực thu thập hồ sơ để hoàn thiện căn cứ cho khoản hoàn nhập này.

Trong kỳ báo cáo bán niên năm 2026, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm Quỹ khen thưởng số tiền hơn 10 tỷ đồng để ghi nhận tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 359/2026/TĐH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026. Khoản ghi nhận này góp phần làm gia tăng chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 420b) trên Báo cáo tình hình tài chính bán niên năm 2026, đưa tổng số dư chỉ tiêu này đạt hơn 20 tỷ đồng. Việc điều chỉnh nêu trên được thực hiện nhằm tối ưu hóa cơ cấu nguồn vốn, tuân thủ đúng các quy định hiện hành về quản lý tài chính và Điều lệ Công ty.

Ngoài ra, trong kỳ công ty có khoản chênh lệch doanh thu, giá vốn trên báo cáo tài chính riêng số tiền là hơn 26 tỷ đồng nguyên nhân là do:



- Trong quý 2 năm 2026 Công ty nhận phân chia doanh thu, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở TDH- Tocontap số tiền hơn 26 tỷ đồng nên đã ghi nhận doanh thu, chi phí này theo hóa đơn giá trị gia tăng do đối tác phát hành vào báo cáo trong kỳ.
- Qua rà soát và theo khuyến nghị của Kiểm toán độc lập, khoản doanh thu và giá vốn tương ứng phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án này đã hoàn thành nghĩa vụ nghiệm thu thực tế trong năm 2023.
- Để đảm bảo Nguyên tắc dồn tích và Khống chế đúng kỳ (Cut-off) theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Công ty đã phối hợp với Kiểm toán điều chỉnh giảm toàn bộ phần doanh thu và giá vốn bị ghi nhận lệch kỳ nêu trên ra khỏi Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bán niên năm 2026 và việc ghi nhận doanh thu, chi phí này cần đưa về đúng kỳ phát sinh (năm 2023).
- Việc điều chỉnh giảm song hành cả doanh thu và giá vốn hàng bán giúp phản ánh chính xác hiệu quả hoạt động kinh doanh thực tế trên báo cáo bán niên năm 2026. Việc ghi nhận đúng kỳ này không làm thay đổi bản chất dòng tiền thực tế của giao dịch và đã được phản ánh đúng vào quy mô tài chính của doanh nghiệp và cũng không làm thay đổi kết quả kinh doanh trên BCTC riêng của Công ty.

Trên đây là các nội dung giải trình liên quan đến báo cáo tài chính riêng và hợp nhất trước và sau soát xét bán niên năm 2026 của Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

TỔNG GIÁM ĐỐC







TRẦN THỊ LIÊN