

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC

THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT CORPORATION

Số: 320 /2026/TDH/CV-CBTT
No: 320 /2026/TDH/CV-CBTT-TDH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2026

HCMC, April 13, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
DISCLOSURE OF UNUSUAL INFORMATION

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *Viet Nam Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC / THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: TDH
- Địa chỉ/ *Address* : 57 Song Hành, Khu Phố 5, Phường Bình Trưng, TP.HCM
157 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City
- Email: *tdh@thuduchouse.com*
- Website: *www.thuduchouse.vn*

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

Công bố Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Disclosure of the 2026 Annual Report of Thuduc Housing Development Corporation

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/04/2026 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

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

Dính kèm:

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



Lê Ngọc Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
DN: CN=0302346036, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.13 13:34:11




THUDUC HOUSE

Báo Cáo

THƯỜNG
× × × ×
NIÊN

2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

 www.thuduchouse.com

THƯ NGỎ

Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2025 khép lại với nhiều cảm xúc đặc biệt đối với Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể người lao động Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức. Đây là năm bản lề, đánh dấu nỗ lực bền bỉ của Công ty trong hành trình vượt qua khó khăn, từng bước ổn định và phục hồi hoạt động sản xuất – kinh doanh sau giai đoạn nhiều thách thức.

Trên cương vị Chủ tịch Hội đồng Quản trị, tôi thấu hiểu rõ những áp lực, kỳ vọng cũng như sự kiên nhẫn mà Quý Cổ đông đã dành cho Thuduc House trong suốt thời gian qua. Với tinh thần trách nhiệm cao nhất, Hội đồng Quản trị đã tập trung chỉ đạo quyết liệt công tác tái cơ cấu, củng cố quản trị doanh nghiệp, kiểm soát rủi ro và xử lý các tồn tại kéo dài, đặt nền tảng cho sự vận hành an toàn và minh bạch hơn của Công ty.

Kết quả đạt được trong năm 2025 cho thấy Thuduc House đã chuyển sang trạng thái kinh doanh có lãi, tình hình tài chính từng bước được cải thiện, các vướng mắc pháp lý trọng yếu được xử lý theo đúng quy định pháp luật. Đây không chỉ là kết quả của những giải pháp ngắn hạn, mà còn là minh chứng cho định hướng quản trị thận trọng, kỷ luật và đặt lợi ích lâu dài của cổ đông làm trọng tâm.

Hội đồng Quản trị xác định rằng giai đoạn tiếp theo, Công ty sẽ tiếp tục kiên định với mục tiêu ổn định – minh bạch – phát triển bền vững, tập trung nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, tăng cường công tác quản trị, kiểm soát nội bộ và chủ động tìm kiếm các cơ hội hợp tác phù hợp với năng lực và định hướng chiến lược của Thuduc House.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành và chia sẻ của Quý Cổ đông, sự nỗ lực của Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty trong suốt năm qua. Chính sự đồng lòng này là nền tảng quan trọng để Thuduc House tiếp tục từng bước củng cố vị thế và hướng tới những giá trị bền vững trong chặng đường phía trước.

Kính chúc Quý Cổ đông sức khỏe, thành công và tiếp tục đồng hành cùng Thuduc House.

Trân trọng,

TRẦN THÀNH VINH
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

THÔNG TIN CÔNG TY

Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

VỐN ĐIỀU LỆ:
1.126.527.670.000VNĐ



LIÊN HỆ

- ☎ 070 567 62 64
- ✉ tdh@thuduchouse.com
- 📍 57 Song Hành, KP5, Phường Bình Trưng,
TP.Hồ Chí Minh
- 🏠 www.thuduchouse.com

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
- Tên tiếng anh: THU DUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION
- Tên giao dịch: THUDUC HOUSE

Mã chứng khoán: TDH

Sàn niêm yết Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HSX)

- Tổng tài sản 685.440.804.294 đồng (Theo số liệu báo cáo kiểm toán năm 2025)
- Công ty kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Quyết định thành lập Số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM
- Giấy chứng nhận ĐKKD Số 0302346036 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 15/06/2001, thay đổi lần thứ 31 ngày 18/09/2025.

01 TÂM NHÌN

Là công ty đầu tư kinh doanh bất động sản vững mạnh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của nền kinh tế cả nước và vì lợi ích cộng đồng. Góp phần bảo vệ môi trường, nâng cao đời sống văn hóa xã hội ở những địa phương có tham gia phát triển dự án bất động sản.

03 TRIẾT LÝ KINH DOANH

“Tôn trọng đạo đức trong kinh doanh, với tinh thần trách nhiệm cao nhất để mỗi sản phẩm đều mang lại niềm vui cho khách hàng và đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng và xã hội”



THUDUC HOUSE

02 SỨ MỆNH

Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ bất động sản cũng như các ngành nghề có liên quan khác với sự đa dạng, chất lượng và tiện ích tối ưu nhằm mang đến cho khách hàng sự thỏa mãn, đáp ứng những yêu cầu thiết yếu cho một cuộc sống hạnh phúc.

04 TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI



Thuduc House luôn đề cao ý thức trách nhiệm xã hội của mình bằng việc đóng góp liên tục vào sự phát triển kinh tế và cộng đồng xã hội như tài trợ các hoạt động văn hóa thể thao, quỹ từ thiện, quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, các quỹ học bổng, hỗ trợ học sinh sinh viên, phong trào khởi nghiệp... đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình.

Thông qua những hành động thiết thực đó, Ban Điều hành Thuduc House mong muốn xây dựng một nét văn hóa đẹp cho cán bộ, công nhân viên, đó là vừa phát huy hết năng lực làm việc, vừa phải hoàn thiện lối sống, nâng cao ý thức trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

TRUNG DÀI HẠN

Trong giai đoạn 3 năm tới (2026-2028), Thuduc House sẽ phát triển theo nguyên tắc an toàn và bền vững, tạo nền ổn định cho sự phát triển khi thị trường thuận lợi và tìm cho mình một phân khúc phát triển phù hợp, thị trường ngách, cụ thể:

- Tập trung phát triển dự án trọng điểm, thu hồi vốn nhanh để tạo thêm nguồn thu dài hạn cho Công ty.
- Tiếp tục nghiên cứu đầu tư một số dự án nhà ở xã hội tại khu vực Thủ Đức cũ, Tây Ninh, Cần Thơ, Hóc Môn theo định hướng điều chỉnh mô hình phát triển, tìm kiếm nhà đầu tư hợp tác xây dựng trên quỹ đất nhỏ, tại các vị trí phù hợp quy hoạch và vị trí đặc thù.
- Tiếp tục phát triển các Văn phòng cho thuê tại Khu vực Tp.Thủ Đức cũ
- Nghiên cứu, triển khai hoạt động xây dựng nhà cho các khách hàng tại các dự án cũ của Thuduc House.
- Tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển trong thời gian sắp tới như các quỹ đất TM-DV quy mô nhỏ, khu công nghiệp và cụm công nghiệp (dự kiến giai đoạn 2026-2030).
- Nghiên cứu mở rộng thêm ngành nghề kinh doanh phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Xây dựng hệ sinh thái kinh doanh “đa ngành” kết nối bất động sản – phân phối – thực phẩm – dịch vụ.

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

NĂM 1990

Thành lập ngày 02/02/1990 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.

NĂM 1996

Ngày 05/10/1996 đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức theo Quyết định số 4569/QĐUBKT của UBND TP.HCM.

NĂM 2000

Ngày 24/11/2000 chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng theo Quyết định số 7967/QĐUB-CNN của UBND TP.HCM.

NĂM 2001

Công ty chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 15/06/2001.

NĂM 2006

Cổ phiếu Thuduc House (mã chứng khoán là TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM ngày 14/12/2006, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của Thuduc House và cổ phiếu Thuduc House trên thị trường.

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

TRƯỚC KHI CỔ PHẦN HÓA

NGÀY 02/02/1990

Thành lập ngày 02/02/1990 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.

**NĂM
1996**

NGÀY 24/11/2000

Ngày 24/11/2000 chính thức chuyển đổi thành Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng theo quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN của UBND TP.HCM.



**NĂM
1990**



NGÀY 05/10/1996

Ngày 05/10/1996 đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.

**NĂM
2000**



SAU KHI

CỔ PHẦN HÓA

2001

Đại Hội Cổ Đông thành lập Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức chuyển đổi từ Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức với vốn điều lệ 15 tỷ đồng.

2003

- Khánh thành Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức – một trong ba công trình chợ đầu mối trọng điểm của Thành phố.

2006

Chính thức niêm yết cổ phiếu Thuduc House (TDH) trên sàn chứng khoán vào ngày 14 tháng 12 năm 2006.

- Thành lập Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thực phẩm Thủ Đức.

2007

Ngày 22/01/2007, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức chính thức khởi công mở rộng quy mô Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, xây dựng khu B (Chợ B) trên diện tích khuôn viên 21.000m².

- Thuduc House trúng đấu giá khu đất 6,4ha tại P. Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh từ Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Exim bank) và phát triển thành công dự án Khu Đô thị Bình An – TP. Hồ Chí Minh

- Thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức – Công ty liên doanh với nước ngoài đầu tiên thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi liên kết.

- Khởi công dự án Chung cư Cantavil An Phú, Phường Bình Trưng TP. Hồ Chí Minh - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Can tavil.

SAU KHI

CỔ PHẦN HÓA

(Tiếp Theo)

2008

- Đón nhận Chứng nhận cam kết chất lượng - hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) đạt chuẩn ISO 9001: 2001 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV) (chuyển chuẩn ISO 9001: 2008 vào năm 2010).
- Kỷ niệm 5 năm Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức và Khai trương nhà lồng chợ B.
- Thuduc House và Công ty CP Thương mại Xuất Nhập khẩu Thủ Đức (Timexco) ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng “Cửa hàng kinh doanh xăng dầu Chợ Đầu mối Tam Bình, P. Tam Bình, TP. HCM.
- Thuduc House và Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Công trình 135 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để triển khai dự án Khu Dân cư Trung tâm Thị trấn Bến Lức - Tây Ninh giai đoạn 2.
- Khởi công dự án bất động sản du lịch Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và Trung tâm Thương mại Lang Biang Plaza

2009

- Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier, phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh.
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy Chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số: 219/BKH ĐTRNN cấp ngày 10 tháng 02 năm 2009.
- Thành lập Công ty THUDUC HOUSE PROP ERTY VENTURES LLC. Địa chỉ trụ sở: 2424 Hyatt Road, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ
- Khánh thành Khách sạn La Sapinette Đà Lạt và Trung tâm Thương mại Lang Biang Plaza
- Đầu tư dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp.
- Khởi công dự án Chung cư TDH - Phước Bình - dự án chung cư thuộc dòng sản phẩm căn hộ TDH - Apartment do Thuduc House đầu tư.
- Khởi công mở rộng quy mô Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, xây dựng khu C (Chợ C).

SAU KHI

CỔ PHẦN HÓA

(Tiếp Theo)

2010

- Thuduc House tổ chức Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty và đón nhận Huân chương Lao động hạng ba.
- Thuduc House và Công ty CP Đầu tư & TMTP Sài Gòn ký kết hợp tác đầu tư dự án Khu nhà ở TDH-TOCONTAP tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long, TP. Hồ Chí Minh.

2011

- Khởi công dự án Khu phức hợp Phước Long Spring Town tọa lạc tại mặt tiền đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long, TP. Hồ Chí Minh.
- Trái phiếu chuyển đổi TDH chính thức niêm yết trên sàn giao dịch TP.HCM (HOSE)

2012

Ra mắt CLB Doanh nhân Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức.

- Khởi công xây dựng TTTM – DV Văn phòng Hàng Xanh.
- Đón nhận chứng nhận đạt chuẩn ISO 9001: 2008 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV).

2013

- Khánh thành tòa nhà TTTM – DV Văn phòng Hàng Xanh.
- Thành lập Công ty CP Thuduc House Wood Trading.
- Kỷ niệm 10 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức

2014

- Kỷ niệm 10 năm thành lập Công ty CP Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức (Daewon Thuduc, một liên doanh giữa tập đoàn Daewon và Thuduc House).
- Thuduc House tiếp tục đầu tư mở rộng dự án Khu Dân cư Trung tâm Thị trấn Bến Lức - Tây Ninh Giai Đoạn 2 do Công ty CP Phát triển Hạ tầng và BĐS Thái Bình Dương (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Công Trình 135) làm chủ đầu tư.

SAU KHI

CỔ PHẦN HÓA

(Tiếp Theo)

2015

- Thuduc House khởi công dự án chung cư TDH - Phước Long, đây là dự án đầu tiên của dòng sản phẩm căn hộ diện tích vừa và nhỏ mang thương hiệu S-Home.
- Kỷ niệm 25 năm thành lập công ty và đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhì.

2016

Thuduc House tổ chức Lễ ký kết hợp tác toàn diện giữa Thuduc House và các đối tác.

2017

Lễ khởi công và khai trương nhà mẫu dự án căn hộ cao cấp Centum Wealth (do công ty TNHH Bách Phú Thịnh – Công ty con của Thuduc House - làm chủ đầu tư)

2018

- Kỷ niệm 15 năm thành lập Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức
- Thuduc House tổ chức Lễ khởi công và giới thiệu logo dự án Citrine Apartment, Phường Phước Long, TP. Hồ Chí Minh
- Thuduc House tổ chức Lễ Khởi công và ký kết hợp tác dự án căn hộ cao tầng TDH RiverView, P.Tam Bình, TP. Hồ Chí Minh

2019

- Thuduc House tổ chức Lễ cất nóc dự án Citrine Apartment, Phường Phước Long, TP. Hồ Chí Minh và sau đó bàn giao dự án vào cuối năm 2019
- Thuduc House tổ chức Lễ cất nóc dự án căn hộ cao tầng TDH RiverView, P.Tam Bình, TP. Hồ Chí Minh và sau đó bàn giao dự án vào cuối năm 2019

2020

Thuduc House tổ chức lễ khởi công Tòa nhà Văn phòng Fideco tại số 28 Phùng Khắc Khoan, P. Tân Định, TP.HCM.

SAU KHI

CỔ PHẦN HÓA

(Tiếp Theo)

2021

- Thuduc House đã vượt qua được những khó khăn được nhận định là lớn nhất trong 30 năm hình thành và phát triển của công ty, từ ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 đến các rắc rối pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử.
- Thuduc House đã kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị và Ban điều hành, xây dựng chiến lược và định hướng phát triển giai đoạn mới của công ty

2024

Thay đổi mô hình quản trị công ty, đẩy mạnh thi công xây dựng nhà ở, hoàn thiện pháp lý và bàn giao giấy chứng nhận cho khách hàng tại các dự án cũ (Đông Hòa, Bình Trưng, Tam Bình,...).

2022

Thuduc House đã cơ bản hoàn thành quá trình tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình quản trị, giải thể các công ty con không hoạt động trong suốt nhiều năm qua, bộ máy nhân sự được tinh gọn phù hợp với chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn của Công ty.

2023

Thuduc House tiếp tục hoàn thiện việc tái cấu trúc, thay đổi mô hình quản trị công ty, đẩy mạnh thi công xây dựng nhà ở, hoàn thiện pháp lý và bàn giao giấy chứng nhận cho khách hàng tại các dự án cũ (Đông Hòa, Bình Trưng, Tam Bình,...).

2025

Từng bước phục hồi sau giai đoạn khó khăn kéo dài. Công ty đã chuyển từ thua lỗ sang kinh doanh có lãi, kết quả lợi nhuận lũy kế vượt kế hoạch năm, phản ánh hiệu quả của quá trình tái cơ cấu tài chính, kiểm soát chi phí và xử lý các tồn tại quá khứ. Cùng với đó, Thuduc House tập trung củng cố quản trị doanh nghiệp, nâng cao tính minh bạch, xử lý các vướng mắc pháp lý và từng bước cải thiện năng lực tài chính. Công ty chủ động mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược, đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, tạo nền tảng cho sự ổn định và phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

Đầu Tư

BẤT ĐỘNG SẢN

Với hơn 35 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. 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 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 nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Tây Ninh, Cần Thơ... Trong đó, tại TP.HCM các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn Thành phố Thủ Đức cũ. 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 Thực phẩm 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 - Tây Ninh, 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 cũ), chung cư TDH River View (thành phố Thủ Đức cũ).

- Đồng thời, cũng chú trọng việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước để cùng nhau phát triển các dự án mới, trong đó chủ yếu tập trung mở rộng các dự án văn phòng, chung cư về các quận trung tâm nhằm mở rộng quỹ đất và nâng cao khả năng cạnh tranh. Những công ty hợp tác liên danh liên kết có thể kể đến: Tập đoàn Dae won - Hàn Quốc, Tổng công ty Phong Phú, ToconTap, Dệt May Liên Phương, Satraseco, Fideco...

- 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 cũng đang tiến hành tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển trong thời gian sắp tới.



ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, phát triển thêm quỹ đất, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro. Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của Thuduc House là:

- Góp vốn (thành lập) doanh nghiệp mới;
- Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược;
- Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS.

Đặc biệt trong hoạt động đầu tư tài chính, Thuduc House luôn tập trung phần lớn vốn đầu tư vào các khoản mục tài chính có liên quan đến việc đầu tư, phát triển bất động sản. Chủ yếu là đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết nhằm mở rộng quỹ đất và tạo điều kiện phát triển hoạt động đầu tư dự án của công ty trong dài hạn

ĐẦU TƯ SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

Ngoài hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, công ty con của Tập đoàn còn thực hiện hoạt động:

Xây dựng nhà ở và cung cấp các dịch vụ pháp lý bất động sản

Cho thuê văn phòng, kho bãi

Bất động sản cho thuê

Phân phối thương mại

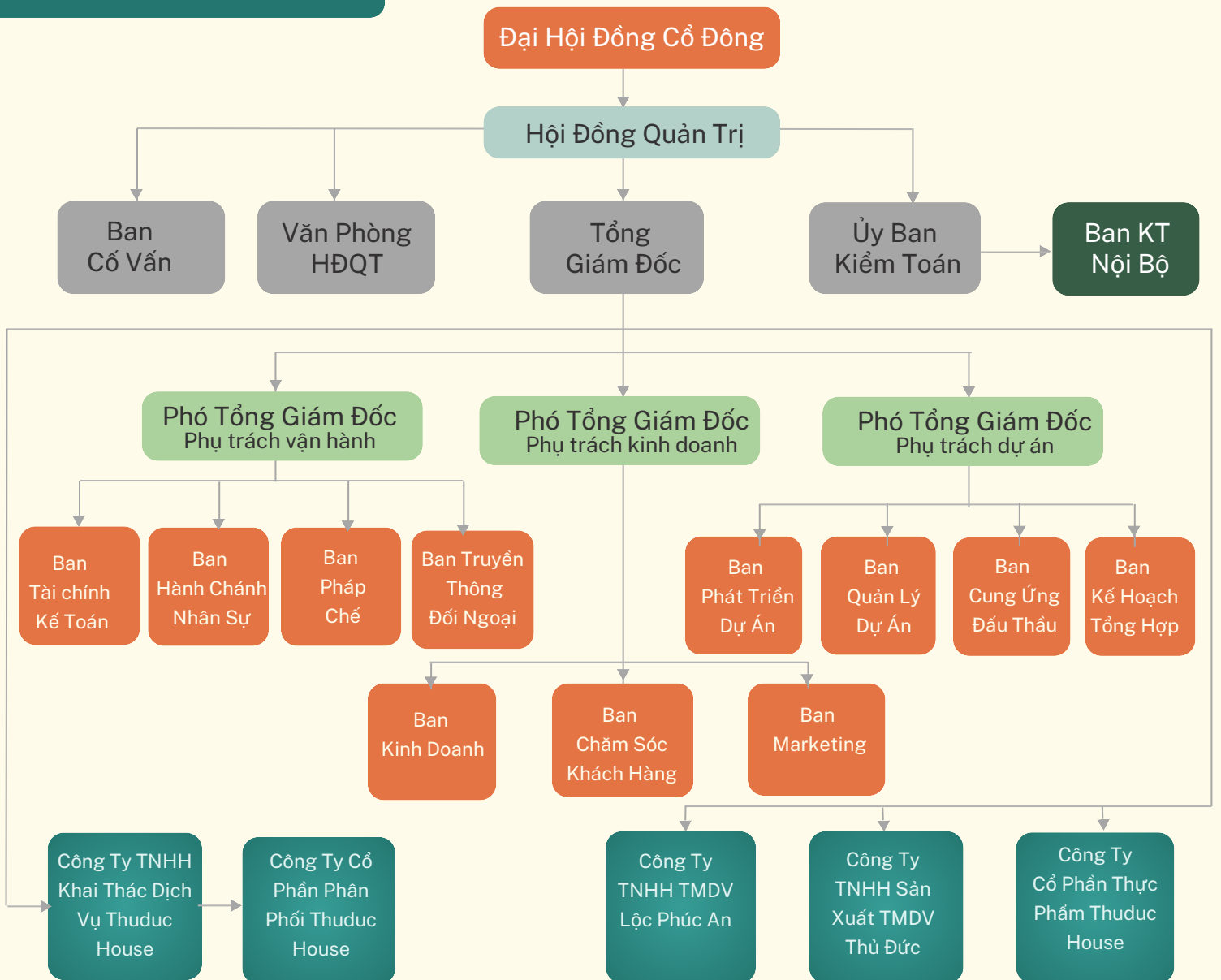
BỘ MÁY QUẢN LÝ

Đại hội Đồng Cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của công ty. Tại thời điểm 20/03/2026 tổng số cổ đông của Thuduc House là 5.127 cổ đông, trong đó cổ đông nước ngoài chiếm tỷ lệ sở hữu là 0.78% và cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ sở hữu 99.22% vốn điều lệ.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị gồm 03 thành viên (trong đó 01 thành viên độc lập). Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 21 cuộc họp, với tỷ lệ tham dự bình quân đạt 100%, ban hành 23 nghị quyết/quyết định liên quan đến định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, đầu tư và các vấn đề quan trọng của Công ty.



ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán bao gồm 02 thành viên. Ủy ban kiểm toán thực hiện việc giám sát và xây dựng hệ thống Kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty; Giám sát bộ phận Kiểm toán nội bộ của Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty; trong năm 2025 đã triển khai hiệu quả các kế hoạch kinh doanh và giải pháp quản trị theo định hướng của HĐQT.

1

Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Thủ Đức

VỐN ĐIỀU LỆ
25.100.000.000 VND

TỶ LỆ SỞ HỮU 99,6%

- Tên cũ: Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình
- Mã số doanh nghiệp: 0304029762
- Địa chỉ: 4 Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: Sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

3

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An

VỐN ĐIỀU LỆ
10.700.000.000 VND

TỶ LỆ SỞ HỮU 100 %

- Tên cũ: Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An
- Mã số doanh nghiệp: 0312516784
- Địa chỉ: 82 - 84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

DANH SÁCH CÔNG TY CON

2

Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House

VỐN ĐIỀU LỆ
67.500.000.000 VND

TỶ LỆ SỞ HỮU 100%

- Mã số doanh nghiệp: 0317286647
- Địa chỉ: 57 Song Hành ,KP5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý mặt bằng cho thuê

4

Công ty cổ phần thực phẩm Thuduc House

VỐN ĐIỀU LỆ
10.000.000.000 VND

TỶ LỆ SỞ HỮU 50%

- Mã số doanh nghiệp: 0319200187
- Địa chỉ: 57 Song Hành ,KP5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực SXKD chính: Bán buôn thực phẩm chủ yếu trái cây nhập khẩu

CÔNG TY LIÊN KẾT



Vào các năm tới, khi công ty bắt đầu triển khai các dự án mới cần nguồn tài trợ từ các ngân hàng, công ty sẽ cần xây dựng cơ cấu vốn hợp lý để giảm thiểu sự ảnh hưởng của rủi ro lãi suất có thể xảy ra.

RỦI RO BẤT ỔN CHÍNH TRỊ QUỐC TẾ

Cuộc xung đột Nga-Ukraine kéo dài từ năm 2022 đã tạo ra những biến động lớn về địa chính trị và kinh tế toàn cầu.

Thêm vào đó xung đột tại Trung Đông, đặc biệt liên quan đến Mỹ, Israel, Iran và các quốc gia vùng Vịnh, tạo ra những rủi ro khó lường: gián đoạn chuỗi cung ứng, biến động giá năng lượng, tăng trưởng và lạm phát, chi phí vận hành cao hơn... Nếu xung đột kéo dài, kinh tế toàn cầu sẽ bước vào trạng thái “chi phí cao – rủi ro lớn – tăng trưởng chậm”, buộc doanh nghiệp Việt Nam phải nâng cao năng lực quản trị và khả năng thích ứng

Để có thể ứng phó được với những biến động, thay đổi liên tục của thị trường, đảm bảo ổn định cho hoạt động kinh doanh, công ty đưa ra một số biện pháp như:

RỦI RO LÃI SUẤT

Rủi ro lãi suất của tập đoàn chủ yếu là rủi ro liên quan đến chi phí lãi phát sinh từ các khoản nợ và vốn vay của công ty khi lãi suất trên thị trường gia tăng. Các khoản nợ vay của công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng, đầu tư góp vốn dài hạn cho các dự án của công ty nên phần lớn sẽ được vốn hóa vào giá gốc của các dự án.

Năm 2025 Công ty không còn dư nợ vay tại các ngân hàng, do đó không có khả năng phát sinh rủi ro về mặt lãi suất.

Nâng cao năng lực tài chính của công ty, cụ thể như thực hiện tái cấu trúc toàn diện để tối ưu hoá chi phí hoạt động; sử dụng tối ưu các tài sản hiện có của công ty; tăng cường quản lý các khoản công nợ phải thu, phải trả; xây dựng cơ cấu vốn phù hợp với kế hoạch kinh doanh và định hướng phát triển của công ty.

Xây dựng đội ngũ nhân sự phù hợp với mô hình hoạt động mới của công ty sau quá trình tái cấu trúc toàn diện. Đội ngũ nhân sự được tinh gọn, có trình độ chuyên môn cao giúp nâng cao hiệu suất công việc, đồng thời giảm thiểu chi phí vận hành cho công ty.

Nghiên cứu ứng dụng chuyển đổi số vào hoạt động của công ty, kết hợp với triển khai đào tạo đến đội ngũ nhân sự, đảm bảo hoạt động của công ty có thể chuyển đổi trạng thái hiệu quả khi xảy ra khủng hoảng kinh tế.

RỦI RO TỪ CÁC BIỆN PHÁP CƯỜNG CHẾ CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Kể từ khi Cơ quan Thuế ban hành các quyết định cưỡng chế (cưỡng chế hóa đơn, cưỡng chế tài khoản, dừng làm thủ tục hải quan) làm ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Thuduc House, gây ra những tổn thất không nhỏ về tài chính bởi không thể xuất hóa đơn cho các giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ,... Để vượt qua được những khó khăn trước mắt, Thuduc House đã thực hiện quyết liệt, linh hoạt các giải pháp nhằm đảm bảo tính hoạt động liên tục trong toàn hệ thống, cụ thể như:

- Thông qua chủ trương hợp tác lĩnh vực thi công xây dựng công trình với Công ty TNHH Khai thác dịch vụ Thuduc House (TDH Services). Thuduc House chỉ định TDH Services là đơn vị thực hiện thi công công trình tại các dự án Khu nhà ở của Thuduc House.
- Tìm kiếm các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm về kinh doanh bất động sản và có đủ các nguồn lực tài chính để hợp tác.
- Đẩy mạnh công tác xây dựng nhà tại các dự án cũ, đồng thời tiếp tục thực hiện cho thuê văn phòng và tìm kiếm, triển khai đầu tư khai thác văn phòng cho thuê tại các khu vực trung tâm trong trung và dài hạn.
- Tiếp tục cải tổ bộ máy về nhân sự và quy trình phát triển dự án theo hướng hiện đại phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế, nhằm rút ngắn thời gian triển khai dự án và quản lý chặt chẽ các chi phí vận hành nhằm tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn. Bên cạnh đó, việc đào tạo nâng cao kiến thức và kỹ năng mới nhằm thích nghi với sự biến đổi liên tục của thị trường, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, thu hút sự quan tâm của khách hàng cũng được công ty quan tâm.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình đầu tư phát triển dự án: Có thể gây tác động rất lớn đến môi trường như: ô nhiễm không khí, ô nhiễm rác thải; tác động đến nguồn nước do xả thải; ô nhiễm tiếng ồn... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng. Các rủi ro về môi trường có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng: phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, tốn rất nhiều chi phí để khắc phục hậu quả và quan trọng nhất là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, đến hình ảnh của doanh nghiệp

Biện pháp hạn chế rủi ro:

Áp dụng hệ thống quản lý ISO: 9001: 2008 nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và chất lượng sản phẩm trong tất cả các khâu vận hành; Đối với các dự án bất động sản: Luôn thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường; luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt theo công nghệ tiên tiến cho từng dự án...; thực hiện giám sát môi trường định kỳ 03 tháng/ 1 lần và gửi báo cáo đầy đủ định kỳ về môi trường đến các cơ quan quản lý.



RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác là những rủi ro khách quan, nằm ngoài khả năng kiểm soát của công ty như động đất, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, thiên tai... có thể gây ảnh hưởng đến công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại một phần hoặc toàn bộ công trình hoặc gây ảnh hưởng đến doanh thu, dòng tiền, khả năng hoạt động liên tục của công ty. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và không thể ngăn chặn được.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

DỰ ÁN



DỰ ÁN TDH – TOCONTAP

Khu đất nền: Đã cấp GCNQSDĐ cho 39 nền/40 nền cho chủ đầu tư, đã hoàn thành xây dựng 38 căn nhà phố theo quy định và đã nộp hồ sơ sang tên GCNQSDĐ cho 38 khách hàng và đang chờ thủ tục tiếp theo cho các căn nhà phố còn lại. Khu chung cư Citrine Apartment: Đang trong quá trình làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân. Đã có hồ sơ môi trường mới của Dự án, sẽ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận chủ quyền từng căn hộ cho khách hàng của khu chung cư Citrine Apartment.

Thị trường bất động sản năm qua có nhiều biến động mạnh bên cạnh những khó khăn của thị trường vốn thì việc sáp nhập các tỉnh thành, thay đổi chủ trương chính sách, thủ tục hành chính theo hướng thúc đẩy phát triển kinh tế đã tạo ra ảnh hưởng đến việc triển khai dự án trên khắp cả nước, đem lại nhiều cơ hội cũng như thách thức với Công ty.

Trong năm 2025, việc triển khai các dự án đã có nhiều tín hiệu tích cực dù Công ty ít nhiều cũng bị ảnh hưởng do Công ty còn đang giải quyết vụ việc liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019, bị cưỡng chế hóa đơn trước đó ...

Hiện Công ty đã bắt đầu phát triển nghiên cứu, thẩm định được dự án mới đồng thời xác định tập trung giải quyết các dự án cho khách hàng đã mua sản phẩm tại các dự án và tìm ra giải pháp, hướng đi tối ưu cho những dự án đã tồn đọng từ nhiều năm qua nhưng hiện nay là những vị trí bất động sản đầy tiềm năng phù hợp định hướng quy hoạch TOD.

DỰ ÁN CHUNG CƯ TDH RIVERVIEW

- Đã hoàn tất thi công và đưa công trình vào khai thác sử dụng.
- Đang triển khai công tác làm chủ quyền từng căn hộ cho cư dân, hồ sơ đã nộp tại Sở Nông Nghiệp Và Môi Trường (Sở Tài Nguyên Môi Trường cũ) chờ phê duyệt.

CHUNG CƯ S-HOME TDH - PHƯỚC LONG

- Đang thực hiện việc khấu trừ và tính tiền sử dụng đất bổ sung tại Sở Nông Nghiệp Và Môi Trường.
- Đang thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân và sở Sở Nông Nghiệp Và Môi Trường đang thực hiện tính tiền sử dụng đất bổ sung tại dự án.

CÔNG TÁC TỔ CHỨC

ĐẦU THẦU- THIẾT KẾ

• Công tác đấu thầu

Công ty luôn thực hiện đúng quy trình được phê duyệt, giá trúng thầu phù hợp so với dự toán đã được phê duyệt, tiết kiệm ngân sách cho công ty.

• Công tác giám sát các dự án

Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác tư vấn giám sát uy tín, triển khai công tác giám sát tại dự án dưới sự quản lý của Ban Quản lý Dự án do công ty trực tiếp quản lý, đảm bảo các dự án được giám sát phù hợp quy trình, phù hợp tiêu chuẩn, đảm bảo tiến độ và chất lượng dự án, đảm bảo uy tín thương hiệu của công ty.

• Công tác thiết kế

Công ty đã làm việc ký hợp đồng với các đối tác Công ty tư vấn thiết kế uy tín trên thị trường, triển khai các đồ án thiết kế phù hợp với thị hiếu của thị trường và mang tính đặc sắc riêng của Thuduc House.



CÔNG TÁC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Thực hiện chỉ đạo chiến lược của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, đội ngũ nhân sự Công ty trong năm qua đã bắt đầu dần chuyển hướng tập trung trên tiêu chí:

- Tìm kiếm các chủ đầu tư/nhà đầu tư/chủ đất có đất phù hợp phát triển dự án nhưng cần đơn vị nhà phát triển đã có thương hiệu, uy tín và mô hình như Công ty để cùng nhau phát triển.
- Tìm kiếm các quỹ đất quy mô nhỏ tại các thành phố lớn như: Hà Nội, Đà Nẵng, TP.HCM cũng như ở các tỉnh lân cận TP.HCM có tiềm năng.
- Tìm kiếm các quỹ đất ở các phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp cũng như một số lĩnh vực về khu công nghiệp, cụm công nghiệp.
- Tìm kiếm các quỹ đất TMDV để xây dựng mô hình trung tâm thương mại quy mô nhỏ ở các khu vực dân cư đông, hạ tầng giao thông nén, khó phát triển các siêu thị/trung tâm thương mại lớn.

Dù để những dự án này cần tiến trình đàm phán, đầu tư và pháp lý dự án sẽ kéo dài, dẫn đến thời gian triển khai xây dựng và khai thác dự án sẽ lâu nhưng là phù hợp.

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

(Tính đến 31/12/2025)

Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu (Giai đoạn II) - (TDH: 100%)

Vị trí: Đường Ngô Chí Quốc, phường Tam Bình (Bình Chiểu cũ), TP.HCM.

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

Tư vấn thiết kế: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông

Tư vấn quản lý dự án: Công ty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt

Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Nagecco

Nhà thầu chính: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức

Diện tích đất: 39.441,9 m²

Tổng vốn đầu tư: 595 tỷ

Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng toàn khu $\leq 35\%$, Hệ số sử dụng đất $\leq 1,3$, số tầng: ≤ 5)

Quy mô: 145 nhà liên kế có sân vườn với diện tích 14.553,3 m²

Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, Quyết định xác định giá tiền sử dụng đất theo giá thị trường, Quyết định duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, Thiết kế cơ sở mẫu nhà đã được Sở Xây Dựng phê duyệt.



Năm 2019: Đã hoàn thành bán 100% sản phẩm. Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận GCNQSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đủ điều kiện.

Năm 2020: Gửi Công văn cho Sở NN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho 59 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh.

Năm 2022: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.

Năm 2023 và cuối năm 2025: Xây dựng trạm xử lý nước thải, tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng; Hướng dẫn khách xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt và lập thủ tục cấp giấy cho khách hàng khi đủ điều kiện.

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

tiếp theo (Tính đến 31/12/2025)

Dự án Citrine Apartment (TDH 100%)

Vị trí: 127 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long (Phước Long B cũ), TP.HCM.

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Tư vấn thiết kế HTKT: Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Khoa học Công nghệ Miền Đông;

Tư vấn quản lý dự án: Công ty TNHH Xây dựng Môi trường Sao Việt;

Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Nagecco;

Nhà thầu chính thi công HTKT: Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức.

Tư vấn thiết kế công trình Chung cư: Công ty Syntax.

Tư vấn giám sát công trình Chung cư: Công ty SCQC.

Nhà thầu chính thi công công trình Chung cư: Công ty Phước Thành.

Diện tích đất: 3.760 m²

Tổng vốn đầu tư: 280 tỷ.

Chỉ tiêu quy hoạch: hệ số sử dụng đất $\leq 5,5$ trong đó: chức năng ở: 5, chức năng TM: 0,5, 01 block, 14 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng có hầm 22.914,3 m² với quy mô: 225 căn hộ, tổng diện tích bán: 14.753.8 m²

Diện tích trung tâm thương mại: 415,5 m²

Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, Quyết định duyệt giá trị tiền sử dụng đất theo giá thị trường, văn bản chấp thuận đầu tư, các văn bản thoả thuận thiết kế cơ sở HTKT, mẫu nhà liên kế với các ngành chức năng.

Năm 2019: Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Năm 2020 và 2022: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng. Gửi Công văn cho Sở NN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH NƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Tiếp tục thực hiện việc xin đấu nối xả thải và bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

Năm 2023 đến cuối năm 2024: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH NƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Tiếp tục bàn giao HTKT cho các ngành chức năng quản lý theo quy định.

Năm 2025: Hoàn thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.



TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

tiếp theo (Tính đến 31/12/2025)

Chung cư S-Home Phước Long (TDH: 100%)

Vị trí: Phường Phước Long (Phước Long B cũ), TP.HCM.

Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

Tư vấn thiết kế: Công ty TAD;

Tư vấn quản lý dự án: Công ty Nagecco;

Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật: Công ty Apave;

Nhà thầu chính: Công ty ECI.

Diện tích đất: 3.573 m²

Tổng vốn đầu tư: 192 tỷ

Chỉ tiêu quy hoạch: mật độ xây dựng: 37%, hệ số sử dụng đất: 5, 01 block, số tầng: 14) Tổng DT sàn XD (GFA): 18.853 m²

Quy mô: 168 căn hộ, tổng diện tích bán: 10.879,2 m²

Diện tích trung tâm thương mại: 373 m²

Pháp lý: Đã có Quyết định giao đất, Quyết định điều chỉnh quy hoạch 1/500, Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.

Năm 2019: Đã bán 100% sản phẩm và bàn giao năm 2018. Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

Năm 2020 đến 2022: Gửi Công văn cho Sở TN-MT Tp.HCM để thành lập Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

Năm 2023 đến cuối năm 2025: Tiếp tục hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung và thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.



TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE

tiếp theo (Tính đến 31/12/2025)

Chung cư TDH RiverView (TDH: 100%) (Q.Thủ Đức – TP.HCM)

Vị trí: Phường Tam Bình (Bình Chiểu), TP.HCM.
Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.
Đối tác thực hiện: tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn và Thiết kế Công vòm
Diện tích đất: 3.754,5m²
Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng
Chỉ tiêu quy hoạch: (MĐXD khối đế: ≤50%, khối tháp: ≤30%, HSSDD: ≤5, số block: 01, số tầng: 16 tầng)
Tổng DT sàn XD (GFA): 19.857,07 m²
Quy mô: 214 căn hộ, tổng diện tích bán:12.946,85 m²



Pháp lý: đã có Quyết định chấp thuận đầu tư dự án. GCNQSDĐ cấp cho Công ty.

Tiến độ đến cuối năm 2019: Đã nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Tiến độ đến cuối năm 2022: Tiếp tục bàn giao căn hộ cho khách hàng.

+ Đã mời Đoàn liên ngành đi kiểm tra thực địa dự án, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng. Hiện Chuyên viên Sở NN-MT đang trình Lãnh đạo Sở ký Văn bản đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.

Tiến độ năm 2023 và cuối năm 2024: Tiếp tục thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

Tiến độ năm 2025: Hoàn thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Với tình hình thị trường tín dụng và bất động sản đang tích cực hiện nay, Thuduc House tập trung triển khai vào các dự án và khu đất hiện hữu và “phù hợp” năng lực.

Trong giai đoạn 3 năm tới (2026-2028), Thuduc House sẽ phát triển theo nguyên tắc an toàn và bền vững, tạo nền ổn định cho sự phát triển khi thị trường thuận lợi và tìm cho mình một phân khúc phát triển phù hợp, thị trường ngách, cụ thể:

- Khu Trung Tâm Thương Mại dự kiến tên gọi là Phước Long Town thuộc dự án Phước Long Spring Town tại phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập Phường Phước Long B, Tp.Thủ Đức) với thông tin định hướng cụ thể như sau :



- Diện tích khu đất: 1.778 m²
- Công năng: Trung tâm thương mại – Dịch vụ phục vụ khu vực
- Mật độ Xây dựng tối đa: 60%
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần
- Tầng cao Xây dựng: 7 tầng – 1 tum
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 200.000.000.000 VNĐ
- Định hướng mô hình: điều chỉnh mô hình phát triển, tìm kiếm nhà đầu tư hợp tác trung tâm thương mại quy mô nhỏ, tích hợp All in one phù hợp với quy mô dân cư và hạ tầng nén tại khu vực.
- Hoàn thiện pháp lý: tháng 9/2026
- Triển khai thi công vào tháng 12/2026 đến tháng 3/2027 (hoàn thành và đưa vào vận hành sau 18 tháng)

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI (tiếp theo)

-Khu chung cư cao tầng 9,9 ha thuộc dự án Phường Hiệp Bình, TPHCM (trước sáp nhập là phường Hiệp Bình Chánh) với thông tin định hướng cụ thể như sau



- Diện tích toàn khu: 9,9ha
- Công năng: Khu chung cư
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6 lần
- Tầng cao Xây dựng: tối đa 27 tầng
- Diện tích sàn theo tính toán: gần 200.000 m² (3000 căn hộ)
- Tổng đầu tư dự kiến: 5.000.000.000.000 VNĐ
- Định hướng mô hình: điều chỉnh mô hình phát triển, tìm kiếm nhà đầu tư hợp tác về tài chính để hoàn tất đền bù thông qua mô hình liên danh, BCC và lựa chọn đầu tư điển hình 1 2 tòa tại dự án.
- Hoàn thiện mô hình hợp tác đầu tư: trong năm 2026
- Hoàn thiện pháp lý: trong năm 2026 – 2027, dự kiến có thể thi công trong 2028

- Một số dự án nhà ở xã hội tại khu vực Thủ Đức cũ, Tây Ninh, Cần Thơ, Hóc Môn

- Định hướng mô hình: điều chỉnh mô hình phát triển, tìm kiếm nhà đầu tư hợp tác xây dựng các dự án NOXH trên quỹ đất nhỏ, tại các vị trí phù hợp quy hoạch và vị trí đặc thù.
- Hoàn thiện mô hình hợp tác đầu tư: trong năm 2026
- Hoàn thiện pháp lý: trong năm 2026, dự kiến có thể thi công trong 2027

- Tiếp tục phát triển các Văn phòng cho thuê tại Khu vực Tp.Thủ Đức cũ

- Nghiên cứu, triển khai hoạt động xây dựng nhà cho các khách hàng tại các dự án cũ của Thuduc House.

- Tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất có giá trị hợp lý, tiềm năng để phát triển trong thời gian sắp tới như các quỹ đất TMDV quy mô nhỏ, khu công nghiệp và cụm công nghiệp (dự kiến giai đoạn 2025-2030).

QUÁ TRÌNH TÁI CẤU TRÚC MỞ RỘNG LĨNH VỰC SẢN XUẤT – KINH DOANH

Trong khuôn khổ chiến lược tái cấu trúc toàn diện của Thuduc House, Công ty định hướng đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, mở rộng sang các lĩnh vực thương mại, phân phối và hàng tiêu dùng. Mục tiêu là xây dựng hệ sinh thái kinh doanh đa ngành, giảm dần sự phụ thuộc vào bất động sản truyền thống, đồng thời tận dụng hệ thống kho bãi, quỹ đất và mạng lưới đối tác sẵn có.

Việc đầu tư thành lập Công ty cổ phần phân

phối Thuduc House và Công ty cổ phần thực phẩm Thuduc House được xem là bước đi quan trọng trong chiến lược tái cấu trúc, góp phần củng cố nền tảng tài chính và tạo nguồn doanh thu ổn định cho Tập đoàn.

Các công ty này đóng vai trò “cánh tay thương mại” của Thuduc House, mang lại dòng tiền vận hành thường xuyên, hỗ trợ cân đối tài chính ngắn hạn và giảm áp lực trong giai đoạn triển khai các dự án dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN PHỐI THUDUC HOUSE

- Thành lập: Tháng 05/2025
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Phân phối thiết bị điện, điện lạnh và gia dụng

Kết quả bước đầu:

- Nhân sự chính thức: 26 người
- Hệ thống: 2 chi nhánh, 1 showroom, 1 kho
- Đối tác: Đại lý phân phối chính thức của BOSCH, ELEGENT
- Hoạt động: Phát triển hệ thống đại lý cấp 1, cấp 2, đa dạng hóa kênh bán hàng
- Doanh thu năm đầu: Hơn 72 tỷ đồng



QUÁ TRÌNH TÁI CẤU TRÚC MỞ RỘNG LĨNH VỰC SẢN XUẤT – KINH DOANH(TT)

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM THUDUC HOUSE

- Thành lập: Tháng 10/2025
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Phân phối thực phẩm chất lượng, tập trung vào bán buôn trái cây nhập khẩu và hàng tiêu dùng nhanh; cung cấp dịch vụ lưu trữ, bảo quản hàng hóa



Kết quả bước đầu:

- Nhân sự chính thức: 12 người
- Tổ chức: Hoàn thiện cơ cấu bộ máy để đảm bảo vận hành hiệu quả
- Hình thành được hệ thống nguồn cung trái cây ổn định, bảo đảm tiêu chuẩn chất lượng và khả năng truy xuất nguồn gốc.
- Thiết lập mạng lưới khách hàng ban đầu, bao gồm các đối tác bán lẻ và khách hàng doanh nghiệp.
- Doanh thu: Từ cuối tháng 11 đến hết tháng 12/2025 đạt 3,6 tỷ đồng

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông công ty tại ngày 20/03/2026 được cung cấp bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam)

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/ cổ đông FDI	6.757.513	6,00%	2	1	1
	- Trong nước	6.757.513	6,00%	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	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
6	Cổ đông giữ cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-
7	Cổ đông khác	105.879.254	94,00%	5.125	58	5.067
	- Trong nước	104.017.263	93,22%	4.881	37	4.844
	- Nước ngoài	877.991	0,78%	244	21	223
Tổng cộng		112.652.767	100%	5.127	59	5.068
Trong đó: - Trong nước		111.774.776	99,22%	4.883	38	4.845
- Nước ngoài		877.911	0,78%	244	21	223

CỔ PHẦN

- Tổng số lượng cổ phần	112.652.767 cổ phiếu
- Trong đó:	
• Số lượng cổ phiếu phổ thông	112.652.767 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu ưu đãi	0 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	112.652.767 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:	0 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành	112.652.767 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG ĐẶC BIỆT

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
A	Cổ đông nhà nước				
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6,757,429	6.00%	
B	Cổ đông lớn				
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6,757,429	6.00%	
C	Cổ đông sáng lập				
1	Phạm Đình Kháng		-	-	
2	Nguyễn Hữu Tâm		84	0.00%	
3	Nguyễn Thị Kim Loan		-	-	
4	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	67-73 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q1, TPHCM	6,757,429	6.00%	
	Tổng Cộng C		6,757,513	6.00%	

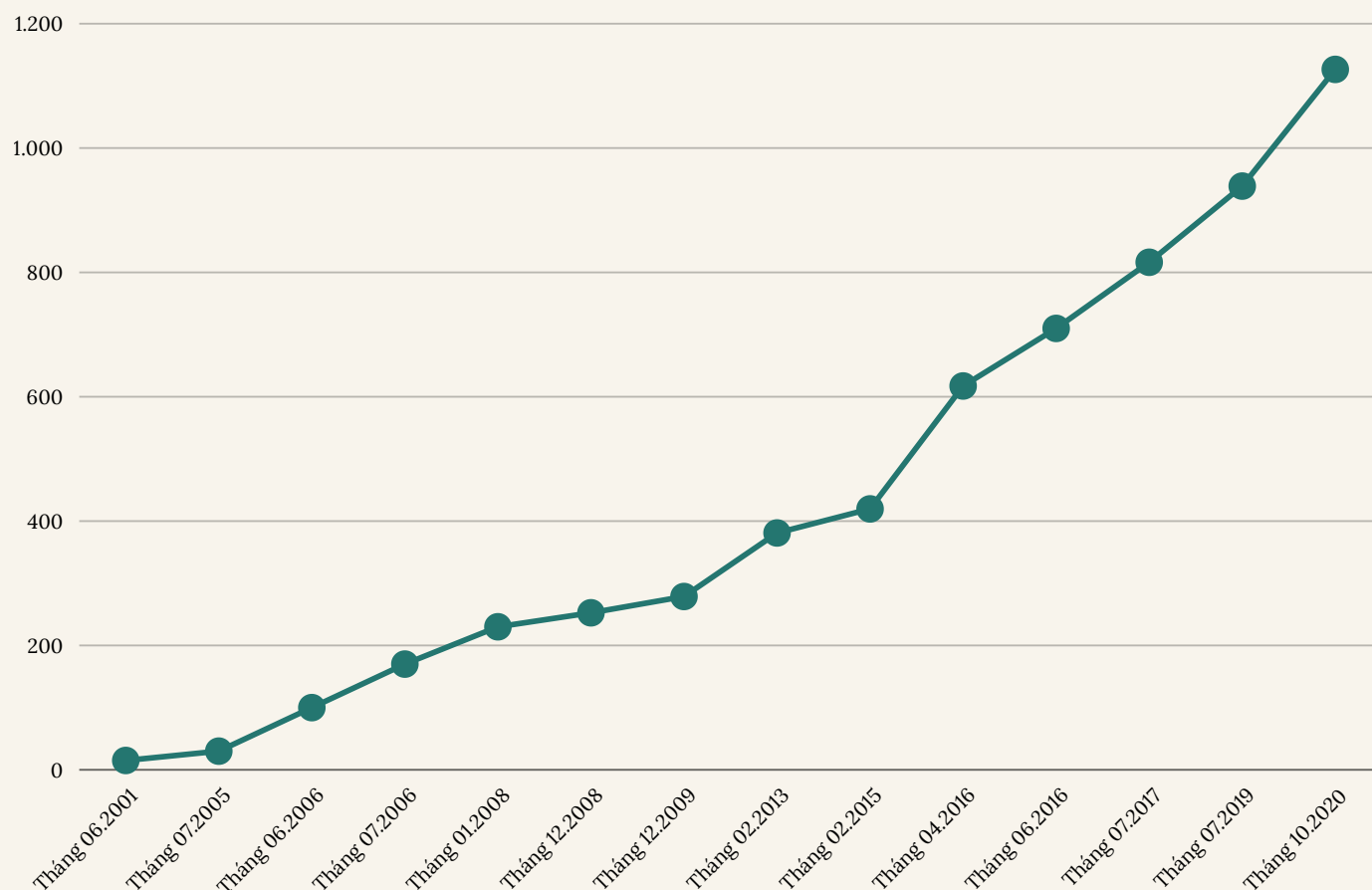
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



Thời điểm	Nguồn tăng vốn	Vốn điều lệ
Khi thành lập (15/06/2001)		Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng
Lần 1 Tháng 07/2005	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 1:1) : 15 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng
Lần 2 Tháng 06/2006	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 1:1): 30 tỷ đồng- Phát hành cổ phiếu cho CBCNV: 10 tỷ đồng- Phát hành cho đối tác chiến lược: 30 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng
Lần 3 Tháng 07/2006	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 2:1): 50 tỷ đồng- Phát hành thêm cho cổ đông (5:1): 20 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng
Lần 4 Tháng 01/2008	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1): 34 tỷ đồng- Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 17 tỷ đồng- Phát hành cho đối tác chiến lược: 9 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5 Tháng 12/2008	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 10:1): 22,5 tỷ đồng (500.000 cổ phiếu quỹ không được chia cổ tức)	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng
Lần 6 Tháng 12/2009	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2:1): 126,25 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng
Lần 7 Tháng 02/2013	- Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 1 năm 2012: tăng thêm 2,18 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng
Lần 8 Tháng 12/2013	- Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 2 năm 2013: tăng thêm 573,34 triệu đồng	Tăng vốn điều lệ từ 380,93 tỷ đồng lên 381,50 tỷ đồng
Lần 9 Tháng 02/2015	- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 10:1): 38,14 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 381,50 tỷ đồng lên 419,64 tỷ đồng

Thời điểm	Nguồn tăng vốn	Vốn điều lệ
Lần 10 Tháng 04/2016	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các đối tác khác (tỷ lệ 2:1): tăng vốn điều lệ 197,66 tỷ đồng, tăng thặng dư vốn 64,6 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 419,64 tỷ đồng lên 617,3 tỷ đồng
Lần 11 Tháng 06/2016	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 92,58 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 617,3 tỷ đồng lên 709,88 tỷ đồng
Lần 12 Tháng 07/2017	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 106,45 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 709,88 tỷ đồng lên 816,34 tỷ đồng
Lần 13 Tháng 07/2019	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:15): 122,44 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 816,34 tỷ đồng lên 938,78 tỷ đồng
Lần 14 Tháng 10/2020	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng tỷ lệ 100:20): 187,74 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 938,78 tỷ đồng lên 1.126,53 tỷ đồng

Tỷ đồng



TỔNG QUAN NGUỒN NHÂN LỰC THUDUC HOUSE GROUP

Bảng thống kê Nhân sự theo từng đơn vị

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (TDH)	22
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House (TDHS)	12
Công ty Cổ Phần Phân Phối Thuduc House (TDHD)	24
Công ty Cổ Phần Thực Phẩm Thuduc House (TDHF)	10
Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Thủ Đức (TDHT)	2

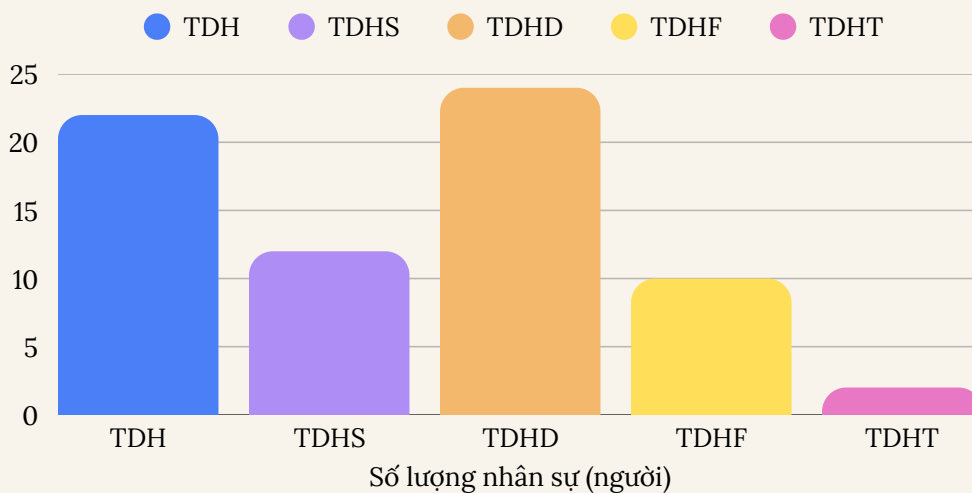


Tính đến ngày 31/12/2025, Thuduc House có tổng cộng 70 người lao động, làm việc tại Công ty mẹ và các công ty thành viên.

Trong năm 2025, Công ty tập trung ổn định tổ chức, kiện toàn bộ máy và tái cấu trúc nguồn nhân lực nhằm đảm bảo hoạt động liên tục, nâng cao hiệu quả vận hành và từng bước chuẩn bị nền tảng nhân sự cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Cơ cấu nhân sự được tổ chức theo hướng tinh gọn – rõ chức năng – kiểm soát tốt chi phí nhân sự, đồng thời đảm bảo duy trì đội ngũ có kinh nghiệm, am hiểu hoạt động của Công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản và môi trường kinh doanh còn nhiều thách thức.

Thống kê nhân sự theo từng đơn vị



CƠ CẤU NHÂN SỰ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Tính đến ngày 31/12/2025,
Công ty Cổ phần Phát triển
Nhà Thủ Đức có 22 người gồm:

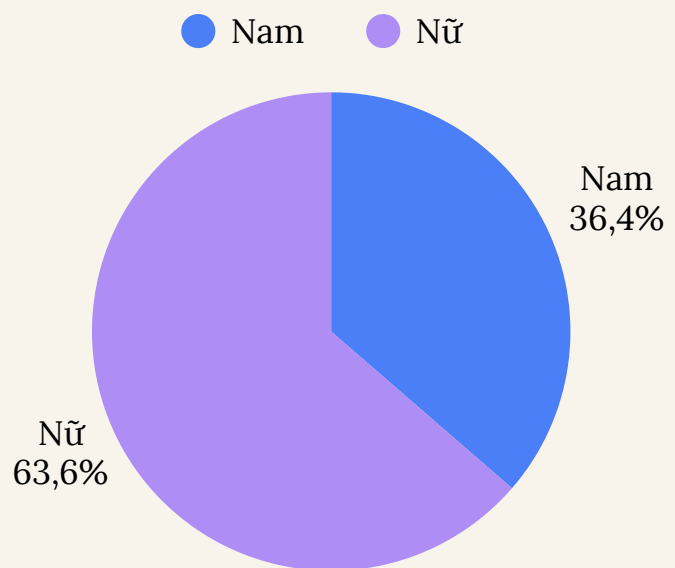
- Nam: 8 người
- Nữ: 14 người.

Trong đó, lực lượng lao động nữ chiếm tỷ trọng cao, phản ánh đặc thù cơ cấu nhân sự của Công ty trong các mảng nghiệp vụ quản trị, tài chính – kế toán và hành chính.

Đội ngũ nhân sự của Công ty có trình độ chuyên môn, được duy trì ở quy mô phù hợp với định hướng quản trị tập trung vào chất lượng nhân sự, tính linh hoạt và khả năng đảm đương nhiều nhiệm vụ phù hợp với giai đoạn Công ty đang tập trung ổn định hoạt động và củng cố lại nền tảng quản trị. Đặc biệt, lực lượng lao động Công ty có trình độ đại học và trên đại học chiếm tỷ trọng chủ yếu, đáp ứng yêu cầu về quản trị, tài chính, kỹ thuật và nghiệp vụ chuyên môn, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các hoạt động đào tạo nâng cao và chuẩn hóa năng lực trong thời gian tới.



Cơ cấu lao động theo giới tính (31/12/2025)

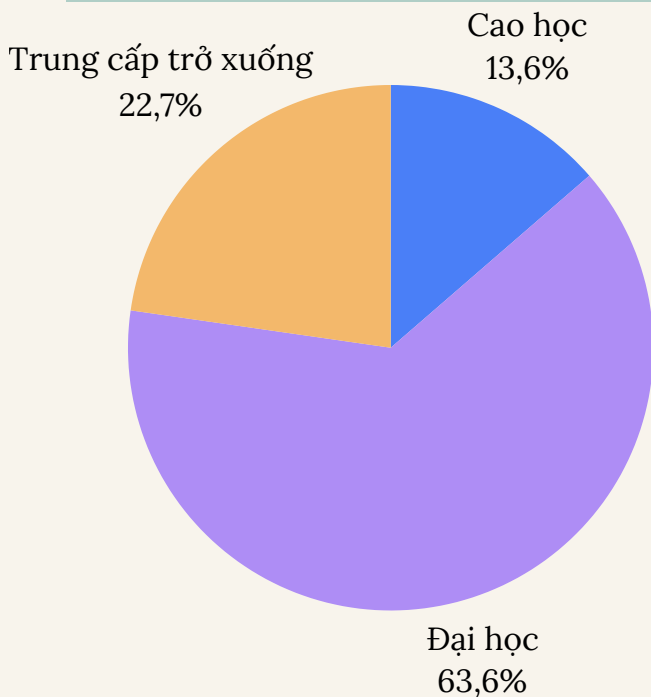




TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN

Nguồn nhân lực của Công ty có trình độ chuyên môn tương đối phù hợp với yêu cầu công việc, trong đó lực lượng lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm tỷ trọng chủ yếu, đáp ứng yêu cầu về quản trị, tài chính, kỹ thuật và nghiệp vụ chuyên môn.

Cơ cấu trình độ chuyên môn



Bảng thống kê Nhân sự theo trình độ chuyên môn

Trình độ	Số lượng nhân sự	Tỷ lệ đạt (%)
Cao học	3	13.6%
Đại học	14	63.7%
Trung cấp trở xuống	5	22.7%

Cơ cấu này cho thấy Công ty đang sở hữu đội ngũ nhân sự có nền tảng chuyên môn phù hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các hoạt động đào tạo nâng cao và chuẩn hóa năng lực trong thời gian tới.

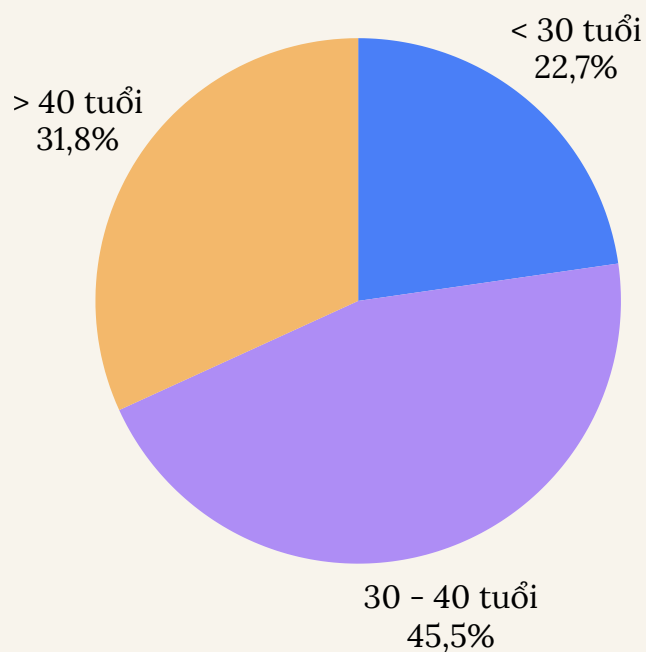
CƠ CẤU ĐỘ TUỔI

Bảng thống kê Nhân sự theo độ tuổi

Độ tuổi	Số lượng nhân sự	Tỷ lệ đạt (%)
< 30	5	22.7%
Từ 30 - 40	10	45.5%
> 40	7	31.8%



Cơ cấu độ tuổi lao động



Đội ngũ người lao động của Công ty có độ tuổi tương đối ổn định, đa phần là lao động có kinh nghiệm, am hiểu lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Cơ cấu độ tuổi này góp phần tạo sự cân bằng giữa tính kế thừa và khả năng đổi mới, hỗ trợ Công ty trong việc duy trì ổn định và từng bước phát triển bền vững.

CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Hoạt động tuyển dụng chủ yếu nhằm bù đắp nhân sự biến động và đáp ứng yêu cầu vận hành tại các đơn vị thành viên.

Công ty thực hiện chính sách tiền lương trên cơ sở phù hợp với hiệu quả công việc, khả năng tài chính và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, góp phần đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động trong giai đoạn thị trường còn nhiều biến động.

CHÍNH SÁCH BẢO HIỂM, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI

Thuduc House thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho 100% người lao động theo đúng quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì các chính sách phúc lợi nhằm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, bao gồm:

- Khám sức khỏe định kỳ;
- Thăm hỏi, hỗ trợ người lao động và thân nhân khi ốm đau;
- Các hoạt động gắn kết nội bộ, tham quan, nghỉ mát;
- Tham gia các hoạt động xã hội, an sinh theo chương trình chung của các đơn vị, đoàn thể.



SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG VÀ THU NHẬP BÌNH QUÂN

Tổng số lao động: 22 người
Tổng số lao động tuyển mới trong năm 2025: 14 người.
Mức lương bình quân CB-CNV: 20,606,360 đồng/người/ tháng



Những chính sách này góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, nhân văn, tạo sự yên tâm và gắn bó lâu dài của người lao động với Công ty.

CÔNG TÁC ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Trong năm 2025, thực hiện định hướng chung của Hội đồng Quản trị về việc chú trọng công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong giai đoạn tới, Công ty tập trung vào việc rà soát, củng cố và chuẩn bị nền tảng cho hoạt động đào tạo, thay vì triển khai các chương trình đào tạo quy mô lớn.

Hoạt động đào tạo trong năm chủ yếu được thực hiện theo hình thức đào tạo tại chỗ và hướng dẫn nội bộ, nhằm hỗ trợ người lao động thích nghi với yêu cầu công việc, đảm bảo tính liên tục trong vận hành và tuân thủ các quy định nội bộ của Công ty trong bối cảnh tổ chức đang từng bước ổn định và tái cấu trúc.

Hoạt động đào tạo được triển khai theo nguyên tắc thiết thực – phù hợp – gắn với công việc thực tế, tập trung vào các nội dung: quản trị, nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng phối hợp và tuân thủ quy định nội bộ.

Đào tạo tại chỗ:

- Người lao động mới được tuyển dụng được đào tạo hội nhập, phổ biến nội quy, quy chế và hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn;
- Người lao động được điều chuyển vị trí công tác được đào tạo, hướng dẫn nghiệp vụ phù hợp với yêu cầu công việc tại vị trí mới;
- Hoạt động chia sẻ, kèm cặp và truyền đạt kinh nghiệm giữa các cán bộ có kinh nghiệm và người lao động được thực hiện thường xuyên trong quá trình làm việc.



Đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài

Trong năm 2025, Công ty tổ chức các hoạt động hướng dẫn và chia sẻ nội bộ nhằm nâng cao năng lực thực hiện công việc cho các bộ phận liên quan. Đồng thời, Công ty tập trung rà soát nhu cầu, nội dung và lộ trình đào tạo phù hợp với điều kiện thực tế.

Bên cạnh đó, một số cán bộ, nhân viên được tạo điều kiện tham gia các chương trình đào tạo, tập huấn nghiệp vụ bên ngoài mang tính cập nhật chuyên môn, phục vụ trực tiếp cho công tác chuyên môn tại đơn vị.

Công ty chưa triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu hoặc các chương trình đào tạo quy mô lớn do đơn vị bên ngoài tổ chức trong năm 2025; việc đào tạo bên ngoài sẽ được xem xét triển khai theo lộ trình phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo.

CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Trong năm 2025, Công tác Nhân sự của Thuduc House tập trung vào các giải pháp trọng tâm sau:

-Rà soát, kiện toàn và chuẩn hóa hệ thống tổ chức – nhân sự; phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát cơ cấu tổ chức, chức danh, phân định rõ vai trò, trách nhiệm và thẩm quyền của từng vị trí. Qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch, thống nhất trong quản trị và hạn chế rủi ro trong vận hành, phù hợp với giai đoạn Công ty đang ổn định và tái cấu trúc.

-Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị nhân sự, bao gồm hệ thống chức danh, bản mô tả công việc liên quan;

-Tập trung rà soát và chuẩn hóa các quy chế, quy trình và hồ sơ nhân sự, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật lao động và phù hợp với thực tiễn hoạt động. Các nội dung liên quan đến hợp đồng lao động, phụ lục hợp đồng, quy trình tiếp nhận và chấm dứt quan hệ lao động được thực hiện chặt chẽ, góp phần nâng cao tính kỷ cương và giảm thiểu rủi ro pháp lý cho Công ty.

-Công tác quản lý tiền lương, quyết toán thuế thu nhập cá nhân và cấp chứng từ cho người lao động được triển khai chặt chẽ, minh bạch, góp phần đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người lao động và tăng cường tính tuân thủ trong công tác nhân sự – tài chính.

-Công tác tuyển dụng trong năm 2025 được thực hiện theo hướng có kiểm soát, chọn lọc và phù hợp với nhu cầu thực tế, ưu tiên chất lượng và tính phù hợp của nhân sự thay vì mở rộng quy mô, giúp duy trì bộ máy tinh gọn, kiểm soát chi phí nhân sự và đảm bảo hiệu quả trong vận hành.

-Tập trung xây dựng và chuẩn bị nền tảng cho công tác đào tạo và đánh giá nhân sự trong giai đoạn tiếp theo, bao gồm rà soát mô tả công việc, tiêu chí đánh giá và nhu cầu đào tạo theo từng nhóm chức danh. Đây được xem là bước chuẩn bị quan trọng nhằm triển khai hiệu quả hơn các chương trình đào tạo nội bộ trong các năm tiếp theo, phù hợp với định hướng phát triển nguồn nhân lực của Công ty.

-Duy trì quan hệ lao động ổn định, chú trọng đối thoại và xử lý các vấn đề phát sinh trên tinh thần tuân thủ pháp luật, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa Công ty và người lao động, góp phần giữ vững sự ổn định nội bộ và tạo nền tảng cho quá trình tái cấu trúc và phát triển trong các giai đoạn tiếp theo.

-Thực hiện đánh giá hiệu quả công việc theo hướng phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty;

-Từng bước xây dựng và phát triển đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa;

-Chăm lo đời sống, nâng cao phúc lợi và môi trường làm việc cho người lao động;

-Xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo hướng kỷ cương – trách nhiệm – hợp tác – phát triển bền vững.

ĐỊNH HƯỚNG CÔNG TÁC NHÂN SỰ NĂM 2026

Năm 2025 là năm Công ty tập trung ổn định tổ chức, củng cố nền tảng quản trị và chuẩn hóa hệ thống nhân sự. Công tác Nhân sự đóng vai trò hỗ trợ quan trọng trong việc duy trì hoạt động liên tục, kiểm soát rủi ro và chuẩn bị nguồn lực cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trên cơ sở nền tảng đã được xây dựng, Công ty kỳ vọng công tác nhân sự trong các năm tới sẽ từng bước chuyển sang giai đoạn phát triển chiều sâu, gắn đào tạo và phát triển nguồn nhân lực với chiến lược dài hạn của Công ty.



Trong năm 2026, tiếp tục thực hiện định hướng của Hội đồng Quản trị, Công ty xác định một số trọng tâm trong công tác nhân sự như sau:

- Từng bước triển khai các chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao năng lực quản lý, chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng phối hợp công việc;
- Xây dựng lộ trình đào tạo phù hợp cho từng nhóm chức danh, gắn với yêu cầu công việc thực tế;
- Gắn hoạt động đào tạo với đánh giá hiệu quả công việc và nhu cầu phát triển đội ngũ kế thừa;
- Từng bước hình thành văn hóa học tập nội bộ, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông **NGUYỄN QUANG NGHĨA**

- Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18/08/2023, miễn nhiệm ngày 14/02/2025)
- Năm sinh: 1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quân sự
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0.005% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Ông **HOÀNG ANH PHÚC**

- Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 27/06/2024, miễn nhiệm ngày 14/02/2025)
- Năm sinh: 1977
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật - Tài chính
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Bà **VÕ THỊ TƯỜNG VY**

- Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 18/08/2023, miễn nhiệm ngày 14/02/2025)
- Năm sinh: 1996
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật Tài chính - Ngân hàng
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 14/01/2025)

Ông **TRẦN THÀNH VINH**

- **Chủ tịch HĐQT** (Bổ nhiệm ngày 14/02/2025 (nhiệm kỳ 2020-2025); bổ nhiệm ngày 27/06/2025 (nhiệm kỳ 2026-2030)
- Năm sinh: 1977
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 20/03/2026)

Bà **TRẦN THỊ LIÊN**

- **Thành viên HĐQT** (Bổ nhiệm ngày 14/02/2025 (nhiệm kỳ 2020-2025); bổ nhiệm ngày 27/06/2025 (nhiệm kỳ 2026-2030)
- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, cử nhân tài chính kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0,006% (chốt tại ngày: 20/03/2026)

Ông **VŨ HẢI QUÂN**

- **Thành viên HĐQT độc lập** (Bổ nhiệm ngày 14/02/2025 (nhiệm kỳ 2020-2025); bổ nhiệm ngày 27/06/2025 (nhiệm kỳ 2026-2030)
- Năm sinh: 1977
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Ngoại Ngữ, Chính Trị
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0,41% (chốt tại ngày: 20/03/2026)

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH



BÀ TRẦN THỊ LIÊN - TỔNG GIÁM ĐỐC

- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế; cử nhân Tài chính Kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0,006% (chốt tại ngày: 20/03/2026)

Bổ nhiệm ngày 29/11/2024
(nhiệm kỳ 2020-2025);
bổ nhiệm ngày 27/06/2025
(nhiệm kỳ 2026-2030)

BÀ NGUYỄN LƯƠNG THỤY VY - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Bổ nhiệm ngày 12/05/2025
(nhiệm kỳ 2020-2025);
bổ nhiệm ngày 27/06/2025
(nhiệm kỳ 2026-2030);

- Năm sinh: 1983
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 20/03/2026)

BÀ LÊ NGỌC MINH - KẾ TOÁN TRƯỞNG

- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của TDH: 0% (chốt tại ngày: 20/03/2026)

Bổ nhiệm ngày 06/09/2024
(nhiệm kỳ 2020-2025);
bổ nhiệm ngày 27/06/2025
(nhiệm kỳ 2026-2030);

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	120/BB- ĐHĐCĐ/2025	14/02/2025	Biên bản họp Đại hội cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
02	121/NQ- ĐHĐCĐ/2025	14/02/2025	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức • Thông qua việc miễn nhiệm các Thành viên HĐQT gồm Ông Nguyễn Quang Nghĩa, Bà Võ Thị Tường Vy, Ông Hoàng Anh Phúc • Thông qua kết quả bầu cử bổ sung 03 Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 như sau <ul style="list-style-type: none"> + Danh sách ứng viên Hội đồng quản trị gồm <ul style="list-style-type: none"> * Bà: Trần Thị Liên * Ông: Vũ Hải Quân * Ông: Trần Thành Vinh + Kết quả bầu cử Thành viên Hội đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2020-2025 <ul style="list-style-type: none"> * Bà: Trần Thị Liên * Ông: Vũ Hải Quân * Ông: Trần Thành Vinh • Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở hoạt động của Công ty: 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam • Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo thông tin địa chỉ mới: 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam • Thông qua ủy quyền HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 các năm về sau cho đến khi có thay đổi khác

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
03	663/2025/TDH /BB-ĐHĐCĐ	27/06/202 5	Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
04	664/2025/TDH /NQ-ĐHĐCĐ	27/06/202 5	<p>Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức</p> <p>Thông qua các nội dung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thông qua Báo cáo hoạt động SXKD năm 2024 và Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Ban Điều Hành • Thông qua Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 • Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản Trị • Thông qua Báo cáo của UBKT • Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2024 • Thông qua thù lao HĐQT và UBKT năm 2024 và kế hoạch chi năm 2025 • Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 • Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 • Thông qua Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị được quyết định phương án xử lý khoản tồn quỹ phúc lợi từ các năm trước • Thông qua danh sách ứng viên HĐQT nhiệm kỳ 2030-2030 + Bà: Trần Thị Liên + Ông: Vũ Hải Quân + Ông: Trần Thành Vinh • Thông qua kết quả bầu cử HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030 + Bà: Trần Thị Liên + Ông: Vũ Hải Quân/ + Ông: Trần Thành Vinh

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản)

CÁC CUỘC HỌP HĐQT



Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
01	Ông: Nguyễn Quang Nghĩa	2	9,09%	Miễn nhiệm từ ngày 14/02/2025
02	Bà: Võ Thị Tường Vy	2	9,09%	Miễn nhiệm từ ngày 14/02/2025
03	Ông: Hoàng Anh Phúc	2	9,09%	Miễn nhiệm từ ngày 14/02/2025
04	Ông: Trần Thành Vinh	20	90,9%	Bỏ nhiệm từ ngày 14/02/2025
05	Bà: Trần Thị Liên	20	90,9%	Bỏ nhiệm từ ngày 14/02/2025
06	Ông: Vũ Hải Quân	20	90,9%	Bỏ nhiệm từ ngày 14/02/2025

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN GIÁM ĐỐC

HĐQT đánh giá Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty năm 2025 với tinh thần trách nhiệm cao, chủ động và linh hoạt trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn. Ban Điều hành đã triển khai đồng bộ các giải pháp tái cấu trúc, kiểm soát chi phí, đảm bảo an toàn tài chính và duy trì hoạt động ổn định của hệ thống.

Công tác quản trị nội bộ, kiểm soát rủi ro và xử lý các tổn động được chú trọng, từng bước củng cố nền tảng phát triển bền vững. Sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Điều hành và HĐQT đã góp phần giữ vững định hướng chiến lược và chuẩn bị điều kiện cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	90/2025/BB- HĐQT	23/01/2025	BB họp HĐQT vv Chốt danh sách ứng viên tham gia bầu cử bổ sung HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025	100%
02	91/2025/NQ- HĐQT	23/01/2025	NQ HĐQT vv Chốt danh sách ứng viên tham gia bầu cử bổ sung HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025	100%
03	114/2025/BB- HĐQT	12/02/2025	BB họp HĐQT vv Thay chức vụ Đại diện vốn và Chủ tịch - Giám đốc Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
04	115/2025/NQ- HĐQT	12/02/2025	NQ HĐQT vv Thay chức vụ Đại diện vốn và Chủ tịch - Giám đốc Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
05	132/2025/BB- HĐQT	17/02/2025	BB họp HĐQT vv Bầu chức danh chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025	100%
06	133/2025/NQ- HĐQT	17/02/2025	NQ HĐQT vv Bầu chức danh chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025	100%
07	135/2025/BB- HĐQT	17/02/2025	BB họp HĐQT vv Bầu bổ sung Ủy Ban Kiểm Toán nhiệm kỳ 2020 - 2025	100%
08	136/2025/NQ- HĐQT	17/02/2025	NQ HĐQT vv Bầu bổ sung Ủy Ban Kiểm Toán nhiệm kỳ 2020 - 2025	100%
09	152/2025/BB- HĐQT	18/02/2025	BB họp HĐQT vv Thông qua chủ trương giao dịch với Người liên quan năm 2025	100%
10	153/2025/NQ- HĐQT	18/02/2025	NQ họp HĐQT vv Thông qua chủ trương giao dịch với Người liên quan năm 2025	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	154/2025/BB- HĐQT	18/02/2025	BB họp HĐQT vv Cử Đại diện vốn, chức danh Chủ tịch - Giám Đốc Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
12	155/2025/NQ- HĐQT	18/02/2025	NQ họp HĐQT vv Cử Đại diện vốn, chức danh Chủ tịch - Giám Đốc Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
13	232/2025/BB- HĐQT	04/03/202 5	BB họp HĐQT vv thay đổi địa chỉ trụ sở, bổ sung ngành nghề Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
14	233/2025/NQ- HĐQT	04/03/202 5	NQ họp HĐQT vv thay đổi địa chỉ trụ sở, bổ sung ngành nghề Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
15	192/2025/BB- HĐQT	24/02/202 5	BB họp HĐQT vv Thay người đại diện vốn, Chủ tịch - Giám Đốc Công ty TNHH TM-DV Lộc Phúc An	100%
16	193/2025/NQ- HĐQT	24/02/202 5	NQ HĐQT vv Thay người đại diện vốn, Chủ tịch - Giám Đốc Công ty TNHH TM-DV Lộc Phúc An	100%
17	215/2025/BB- HĐQT	28/02/202 5	BB họp HĐQT vv điều chỉnh mức Thù lao thành viên Hội đồng Quản Trị, Ủy ban Kiểm Toán Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức Năm 2025	100%
18	216/2025/NQ- HĐQT	28/02/202 5	NQ họp HĐQT vv vv điều chỉnh mức Thù lao thành viên Hội đồng Quản Trị, Ủy ban Kiểm Toán Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức Năm 2025	100%
19	246/2025/BB- HĐQT	10/03/2025	BB họp HĐQT vv Thông qua Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2025	100%
20	247/2025/NQ- HĐQT	10/03/2025	NQ HĐQT vv Thông qua Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2025	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
21	258/2025/BB- HĐQT	13/03/2025	BBH HĐQT vv Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ 2025	100%
22	259/2025/NQ- HĐQT	13/03/2025	NQ HĐQT vv gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ 2025	100%
23	406/2025/BB- HĐQT	17/04/2025	BBH HĐQT vv Thông qua ngày đăng ký cuối cùng ĐHĐCĐ 2025	100%
24	407/2025/NQ- HĐQT	17/04/2025	NQ HĐQT vv Thông qua ngày đăng ký cuối cùng ĐHĐCĐ 2025	100%
25	433/2025/BB- HĐQT	21/04/2025	BBH HĐQT vv Thông qua chủ trương Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House góp vốn Thành lập CTCP	100%
26	434/2025/NQ- HĐQT	21/04/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House góp vốn Thành lập CTCP	100%
27	490/2025/BB- HĐQT	12/05/2025	BBH HĐQT vv Thông qua chủ trương bổ nhiệm PTGD phụ trách Kinh doanh	100%
28	491/2025/NQ- HĐQT	12/05/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương bổ nhiệm PTGD phụ trách Kinh doanh	100%
29	511/2025/BB- HĐQT	16/05/2025	BBH HĐQT vv Thông qua chủ trương chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2025	100%
30	512/2025/NQ- HĐQT	16/05/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2025	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
31	517/2025/BB- HĐQT	19/05/2025	BBH HĐQT vv Thông qua chủ trương 1. Thay chức danh Trưởng ban KTNB từ Ông Nguyễn Văn Tuyển sang Ông Đặng Quốc Thái 2. Thay chức danh Người phụ trách liên hệ Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM từ Ông Nguyễn Văn Tuyển sang Bà Lê Ngọc Xuân	100%
32	518/2025/NQ- HĐQT	19/05/2025	NQ HĐQT Thông qua chủ trương Thay Trưởng ban KTNB từ Ông Nguyễn Văn Tuyển sang Ông Đặng Quốc Thái	100%
33	519/2025/NQ- HĐQT	19/05/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương Người phụ trách liên hệ Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM từ Ông Nguyễn Văn Tuyển sang Bà Lê Ngọc Xuân	100%
34	600/2025/BB- HĐQT	13/06/2025	BBH HĐQT vv Thông qua danh sách ứng viên ứng cử, để cử chức danh Thành viên Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức nhiệm kỳ 2025-2030	100%
35	601/2025/NQ- HĐQT	13/06/2025	NQ HĐQT vv Thông qua danh sách ứng viên ứng cử, để cử chức danh thành viên Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức nhiệm kỳ 2025-2030	100%
36	666/2025/TDH /BB-HĐQT	27/06/202 5	BBH HĐQT vv bầu, bổ nhiệm chức danh Chủ tịch, UBKT, Ban Điều Hành, Ban KTNB, Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
37	667/2025/TDH/ NQ-HĐQT	27/06/2025	NQ HĐQT v bầu, bổ nhiệm chức danh Chủ tịch, UBKT, Ban Điều Hành, Ban KTNB, Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030	100%
38	691/2025/TDH/ BB-HĐQT	02/07/2025	BBH HĐQT v điều chỉnh mức thù lao cho HĐQT, UBKT từ Tháng 07/2025 đến 12/2025	100%
39	692/2025/TDH/ NQ-HĐQT	02/07/2025	NQ HĐQT v điều chỉnh mức thù lao cho HĐQT, UBKT từ Tháng 07/2025 đến 12/2025	100%
40	721/2025/TDH/ BB-HĐQT	21/07/2025	BBH HĐQT v thông qua chủ trương Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức cho Công ty CP Phân Phối Thuduc House vay vốn kinh doanh	100%
41	722/2025/TDH/ NQ-HĐQT	21/07/2025	NQ HĐQT v thông qua chủ trương Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức cho Công ty CP Phân Phối Thuduc House vay vốn kinh doanh	100%
42	763/2025/TDH/ BB-HĐQT	28/07/2025	BBH HĐQT v thông qua chủ trương Thay đổi cơ cấu tổ chức Công ty	100%
43	764/2025/TDH/ NQ-HĐQT	28/07/2025	NQ HĐQT v thông qua chủ trương Thay đổi cơ cấu tổ chức Công ty	100%
44	880/2025/TDH/ BB-HĐQT	12/09/2025	BBH HĐQT v thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Thực Phẩm Thuduc House	100%
45	881/2025/TDH/ NQ-HĐQT	12/09/2025	NQ HĐQT v thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Thực Phẩm Thuduc House	100%



THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

Stt	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban kiểm toán	Trình độ chuyên môn
01	Bà: Võ Thị Tường Vy	1. Thành viên 2. Chủ tịch	1. Bổ nhiệm ngày 25/08/2023 2. Bổ nhiệm ngày 02/07/2024 Miễn nhiệm ngày 17/02/2025	Cử nhân Luật Tài chính – Ngân hàng
02	Ông: Nguyễn Quang Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/07/2024 Miễn nhiệm ngày 17/02/2025	
03	Ông: Vũ Hải Quân	Chủ tịch	Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2020-2025 ngày 17/02/2025 Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2025-2030 ngày 27/06/2025	Cử nhân kinh tế Cử nhân ngoại ngữ
04	Ông: Trần Thành Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2020-2025 ngày 17/02/2025 Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2025-2030 ngày 27/06/2025	Thạc sỹ quản trị kinh doanh

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Stt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Bà: Võ Thị Tường Vy	0	0%		Miễn nhiệm ngày 17/02/2025
02	Ông: Nguyễn Quang Nghĩa	0	0%		Miễn nhiệm ngày 17/02/2025
03	Ông: Vũ Hải Quân	2	100%	100%	Bổ nhiệm từ 17/02/2025
04	Ông: Trần Thành Vinh	2	100%	100%	Bổ nhiệm từ 17/02/2025

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2025, Thuduc House không bị xử phạt vi phạm đối với việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Tuy nhiên, với định hướng hoạt động kinh doanh chính của công ty là lĩnh vực bất động sản, Công ty nhận thức công tác xây dựng các dự án trong tương lai có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng. Do vậy, Công ty đã chủ động xây dựng và đưa ra những hướng dẫn, quy định cho việc lập kế hoạch ngăn chặn một cách hiệu quả những tác động đối với môi trường trong quá trình hoạt động và thi công dự án trong thời gian tới, cụ thể như:

- Nghiêm khắc việc tuân thủ quy tắc bảo vệ môi trường sống, giữ gìn vệ sinh xanh - sạch - đẹp. Hướng đến xây dựng môi trường “xanh” và cộng đồng sống văn minh, lành mạnh.
- Tất cả các dự án đều được Sở Tài nguyên Môi trường phê duyệt báo cáo tác động môi trường, đều xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt có công suất theo tiêu chuẩn, nước thải sinh hoạt đều được thoát ra cống chung tại khu vực thực hiện dự án.
- Trong việc đấu thầu chọn đơn vị thi công xây dựng, Công ty luôn yêu cầu phải áp dụng các giải pháp ngăn ngừa tai nạn lao động cho công nhân và cộng đồng nhằm đảm bảo an toàn tối đa trong quá trình thi công.
- Công ty cũng thực hiện những giải pháp kiểm soát chất lượng có liên quan đến môi trường, giám sát và kiểm soát các điều kiện không khí, nước, bụi bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.





CÁC GIẢI PHÁP VÀ HOẠT ĐỘNG ĐẢM BẢO TUÂN THỦ LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty đề ra các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng; đảm bảo các

tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường đối với bụi, tiếng ồn, rung, khí thải, nước thải, chất thải rắn và bùn thải; có biện pháp thoát nước chung, đảm bảo không gây ngập úng khu vực. Cụ thể:

Về nước thải: Xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

Về khí thải: Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải phải đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 19:2009/BTNMT, QCVN 20:2009/BTNMT, các chất ô nhiễm không khí thải ra khi phát tán ra môi trường phải đạt chuẩn Việt Nam QCVN 05:2013/BTNMT.

Về quản lý chất thải: tuân thủ theo Nghị định số 59/2007/NĐ-CP và thông tư số 12/2011/TT-BTNMT. phân loại, lưu giữ và hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển xử lý chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại theo đúng quy định.

Về tiếng ồn: thực hiện đầy đủ các biện pháp kỹ thuật và biện pháp quản lý nhằm giảm thiểu mức độ tiếng ồn, rung phát sinh từ hoạt động thi công ảnh hưởng đến môi trường xung quanh theo đúng quy chuẩn QCVN 26:2010/ BTNMT

- Tuân thủ đúng các quy định hiện hành đối với việc khoan, khai thác, sử dụng nước dưới đất và trám lấp giếng không còn sử dụng.

- Thường xuyên thực hiện chương trình giám sát môi trường đối với tổng lượng thải và các thông số ô nhiễm đặc trưng của nước thải, khí thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại định kỳ 3 tháng/lần; Giám sát chất lượng môi trường không khí xung quanh và chất lượng nước định kỳ 06 tháng/lần, gửi báo cáo đầy đủ đến Sở Tài nguyên & Môi trường để có công tác kiểm tra và giám sát.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong bối cảnh chung nêu trên, năm 2025 được xác định là năm bản lề đối với Thuduc House, tập trung vào mục tiêu ổn định hoạt động, xử lý các tồn tại, tái cấu trúc toàn diện và từng bước phục hồi kinh doanh.

Dưới sự chỉ đạo của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và sự điều hành của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã triển khai nhiều giải pháp nhằm củng cố nội lực, nâng cao hiệu quả quản trị và từng bước cải thiện kết quả hoạt động.

Năm 2025 diễn ra trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế tiếp tục có nhiều biến động. Quá trình phục hồi kinh tế diễn ra không đồng đều giữa các lĩnh vực: tài chính, bất động sản và đầu tư thương mại. Áp lực về lãi suất, dòng tiền, chi phí đầu vào, chính sách về tài chính và thuế có nhiều thay đổi, yêu cầu tuân thủ pháp lý ngày càng chặt chẽ, đặt ra nhiều thách thức đối với cộng đồng doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, môi trường kinh doanh ngày càng đòi hỏi doanh nghiệp phải nâng cao năng lực quản trị, minh bạch thông tin, kiểm soát rủi ro và sử dụng hiệu quả nguồn lực. Trong bối cảnh đó, nhiều doanh nghiệp lựa chọn chiến lược thận trọng, tập trung ổn định hoạt động và củng cố nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo thay vì mở rộng nhanh quy mô.

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện/KH
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng doanh thu	235.365	253.028	107,50%
Tổng chi phí	168.884	144.180	85,37%
Lợi nhuận(lỗ) trước thuế TNDN	66.481	108.848	163,73%
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế TNDN		108.306	
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế công ty mẹ		108.446	
Kế hoạch kinh doanh công ty mẹ			
Tổng doanh thu	139.315	169.153	121,42%
Tổng chi phí	78.188	62.016	79,32%
Lợi nhuận(lỗ) trước thuế TNDN	61.127	107.137	175,27%
Lợi nhuận(lỗ) sau thuế TNDN		107.137	

DOANH THU – LÃI GỘP – TỶ SUẤT LÃI GỘP

Trong năm 2025, Thuduc House đã:

- Ổn định và duy trì hoạt động kinh doanh, tập trung vào các lĩnh vực phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty.
- Chủ động điều chỉnh kế hoạch và phương án kinh doanh theo diễn biến thị trường, ưu tiên các hoạt động có khả năng tạo dòng tiền và hạn chế rủi ro.
- Ghi nhận kết quả kinh doanh có sự cải thiện rõ rệt so với các năm trước, nổi bật là việc Công ty đã quay trở lại trạng thái có lãi, đánh dấu bước chuyển biến quan trọng trong quá trình phục hồi.

Lợi nhuận trong năm chủ yếu đến từ:

- Hiệu quả của các biện pháp tái cấu trúc và kiểm soát chi phí;
- Thu nhập phát sinh từ việc xử lý, giải quyết các tồn tại và vấn đề pháp lý kéo dài từ giai đoạn trước;
- Sự cải thiện dần của một số hoạt động kinh doanh.



Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng doanh thu	755.899	180.951	131.208	86.653	253.028
Lãi gộp	(863.807)	17.791	(61.926)	(303.362)	108.848
Tỷ suất lãi gộp/TDT	-114,28%	9,83%	-47,20%	-350,09%	43,02%

TÀI SẢN - VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tỉ lệ vốn chủ sở hữu so với tài sản đã tăng 16,17% so với năm 2024. Hiện nay trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty, chiếm tỷ trọng lớn là hai khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn 85,86 tỷ đồng (giảm 20,13 tỷ đồng, tương đương 23,45% so với năm trước) và hàng tồn kho 274,43 tỷ đồng (tăng 45,13 tỷ đồng, tương đương 19,68% so với năm trước).

Lý do: thành lập công ty con - Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House, hoạt động trong lĩnh vực phân phối thiết bị điện gia dụng). Đối với các khoản phải thu khác, Công ty đang tích cực làm việc với các đối tác để thu hồi công nợ.



TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản của Công ty năm 2025 hầu như không thay đổi so với năm 2024 và tiếp tục ở mức thấp so với các năm trước. Điều này là hệ quả từ việc Công ty phải trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dẫn đến lỗ rất cao.

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tài sản	1.842.122,94	1.481.433,17	1.333.502,49	685.690,05	685.440,80
Vốn chủ sở hữu	620.773,45	438.676,67	375.680,35	70.484,50	181.290,86
Tỷ lệ	33,70%	30,93%	28,17%	10,28%	26,45%

TÀI SẢN NGẮN HẠN - TÀI SẢN DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tài sản ngắn hạn	1.175.753,35	903.161,57	853.498,67	400.017,87	400.901,55
Tài sản dài hạn	666.369,60	515.271,60	480.003,83	285.672,18	284.539,26

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ



Nợ phải trả của Công ty đến 31/12/2025 chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn 430,45 tỷ đồng (giảm 113,44 tỷ đồng, tương đương 20,85% so với năm trước là do hạch toán lại khoản phải trả chậm nộp thuế 91,76 tỷ đồng do thắng kiện Thuế TP.HCM vụ kiện vi phạm hành chính), trong khi nợ phải trả dài hạn của Công ty chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ 73,7 tỷ đồng (tăng 2,4 tỷ đồng so với năm 2024).

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, 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 tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Nợ ngắn hạn	1.153.943,25	944.827,30	923.908,01	579.895,45	430.445,15
Nợ dài hạn	67.406,25	34.929,19	33.911,14	71.313,09	73.704,79

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/12/2025, danh mục đầu tư cổ phiếu niêm yết của Thuduc House gồm có 3 mã cổ phiếu: PPI, SC5 và G36 có tổng giá trị thị trường gần 2,3 tỷ đồng giảm so với giá trị vốn tương đương 27 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).

Đơn vị tính: triệu đồng

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	105.042		105.042	(5.217)	-72,21%
3	STB	8.273	- 8.273	0		
4	G36		36.800	36.800	0,334	100%
	Tổng cộng	2.273.315	28.527	2.301.842	(27.066,6)	

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Công ty	Tổng doanh thu			Lợi nhuận sau thuế		
		Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm so 2024 (%)	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm so 2024 (%)
1	Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	4.554,48	6.079,88	Tăng 36,49%	-3.396,35	1.293,84	Tăng 138,10%
2	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	26.901,3	21.016,53	Giảm 21,88%	-1.920,1	377,59	Tăng 119,66%
3	Công ty Cổ Phần Phân Phối Thuduc House		72.123,86			(1.878,45)	
4	Công ty cổ phần thực phẩm Thuduc House		3.667,59			(371,97)	
5	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (đang tạm ngưng hoạt động)						

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU



Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ số cổ phiếu (đồng)				
EPS	44	-554	-2.705	963
BV	3.891	3.334	626	1.609
Khả năng sinh lời (%)				
Biên lãi gộp	51,1	13,9	42,9	20,03
ROS	4,7	-52,1	-621,9	88,21
ROE	1,9	-16,7	-432,3	59,74
ROA	0,6	-4,7	-44,4	15,80
Năng lực hoạt động (lần)				
Vòng quay phải thu	0,8	0,5	0,1	0,14
Vòng quay hàng TK	0,3	0,4	0,1	0,23
Vòng quay phải trả	0,6	0,7	0,2	0,69
Vòng quay tổng TS	0,1	0,1	0,05	0,18
Vòng quay VCHS	0,4	0,3	0,2	0,98
Cơ cấu vốn (%)				
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	69,1	71,8	89,7	73,6
Nợ phải trả/ VCSH	223,3	255,0	873,0	278,1
Nợ vay ngân hàng (tỷ VND)	0	0	0	
Khả năng thanh toán (lần)				
Thanh toán ngắn hạn	0,96	0,92	0,69	0,93
Thanh toán nhanh	0,64	0,63	0,29	0,29



Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11540931/E-68660290-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.650.955.240 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 29.543.603.859 VND. Ngoài ra, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư vẫn chưa ban hành các quyết định chấm dứt việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu đối với Công ty (Thuyết minh số 17 và 32). Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan này để được gỡ bỏ biện pháp cưỡng chế. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1073-2026-004-1

Đặng Nguyễn Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5041-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		400.901.545.283	400.017.873.735
110	I. Tiền	4	23.199.355.340	51.933.094.449
111	1. Tiền		23.199.355.340	51.933.094.449
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.964.831.000	2.396.212.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	29.032.423.239	28.733.763.239
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		85.858.674.151	105.990.641.300
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	212.026.120.217	227.382.827.114
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	18.089.148.944	16.702.708.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.4	7.627.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	53.684.355.800	69.834.009.431
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.3	(205.567.950.810)	(207.928.903.245)
140	IV. Hàng tồn kho	7	274.432.088.556	229.300.069.525
141	1. Hàng tồn kho		440.432.855.039	395.300.836.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.446.596.236	10.397.855.561
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	479.390.811	88.866.589
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	14.417.679.556	9.759.463.103
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	549.525.869	549.525.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		284.539.259.011	285.672.177.102
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		133.872.110.879	134.411.826.362
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	361.600.075.183	362.139.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(227.727.964.304)	(227.727.964.304)
220	II. Tài sản cố định		2.528.260.360	213.786.526
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.509.500.372	185.646.534
222	Nguyên giá		8.063.459.272	6.065.756.685
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.553.958.900)	(5.880.110.151)
227	2. Tài sản cố định vô hình		18.759.988	28.139.992
228	Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(158.140.012)	(148.760.008)
230	III. Bất động sản đầu tư	9	111.218.909.852	117.360.158.720
231	1. Nguyên giá		158.395.349.422	158.395.349.422
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(47.176.439.570)	(41.035.190.702)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.151.738.328	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.151.738.328	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	10	27.710.085.923	25.619.839.264
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		3.598.404.979	1.508.158.320
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.058.153.669	8.066.566.230
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	6.064.179.891	6.072.592.452
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		685.440.804.294	685.690.050.837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		504.149.945.540	615.205.536.894
310	I. Nợ ngắn hạn		430.445.149.142	543.892.448.551
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	140.779.978.639	143.721.507.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	218.451.797.947	217.013.922.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	2.914.029.691	5.109.737.620
314	4. Phải trả người lao động	14	874.364.417	1.100.731.291
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	13.240.135.877	13.159.146.043
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	4.371.412.400	5.245.391.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	35.200.048.859	143.993.612.287
320	8. Vay ngắn hạn	18	200.004.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.413.377.312	14.548.399.895
330	II. Nợ dài hạn		73.704.796.398	71.313.088.343
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	37.722.933.510	36.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	34.122.899.962	34.449.321.112
338	3. Vay dài hạn	18	649.993.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	1.116.469.926	733.017.231
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26.3	92.500.000	130.750.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		181.290.858.754	70.484.513.943
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	181.290.858.754	70.484.513.943
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(947.650.955.240)	(1.056.096.621.098)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(1.056.096.621.098)	(751.406.833.559)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		108.445.665.858	(304.689.787.539)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.414.143.994	53.465.041
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		685.440.804.294	685.690.050.837


Lê Ngọc Minh
Người lập kiểm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	124.636.083.996	48.996.847.797
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(1.855.491.833)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	122.780.592.163	48.996.847.797
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(98.183.706.452)	(27.996.276.728)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.596.885.711	21.000.571.069
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	7.417.324.427	3.205.208.047
22	7. Chi phí tài chính		(898.305.845)	(953.105.100)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(80.844.372)	-
24	8. (Lỗ) lãi từ công ty liên kết	10.1	(159.753.341)	8.158.320
25	9. Chi phí bán hàng	23	(5.610.425.163)	(2.003.028.959)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(27.829.934.293)	(356.317.404.939)
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.484.208.504)	(335.059.601.562)
31	12. Thu nhập khác	24	122.829.892.134	34.442.870.149
32	13. Chi phí khác	24	(11.497.643.663)	(2.745.477.135)
40	14. Lợi nhuận khác	24	111.332.248.471	31.697.393.014
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		108.848.039.967	(303.362.208.548)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(158.242.461)	(788.546.317)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(383.452.695)	(552.618.062)
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		108.306.344.811	(304.703.372.927)
61	20. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của công ty mẹ		108.445.665.858	(304.689.787.539)
62	20. Lỗ thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(139.321.047)	(13.585.388)
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	20.4	963	(2.705)
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	20.4	963	(2.705)



Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		108.848.039.967	(303.362.208.548)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		6.629.732.166	5.620.242.847
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(1.630.910.535)	331.867.503.651
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(5.383.330.082)	(3.213.364.498)
06	Chi phí lãi vay		80.844.372	-
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		108.544.375.888	30.912.173.452
09	Giảm các khoản phải thu		26.042.222.805	343.314.979.220
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(45.132.019.031)	5.053.232.454
11	Giảm các khoản phải trả		(111.523.714.610)	(343.510.123.212)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(382.111.661)	932.234.905
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(298.660.000)	684.100.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.844.372)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(788.546.317)	(646.369.709)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(135.022.583)	(287.386.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(23.754.319.881)	36.452.840.310
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(3.954.695.460)	(91.818.182)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		90.909.091	-
23	Tiền chi cho vay		(30.000.000.000)	-
24	Tiền thu từ cho vay		22.373.000.000	-
25	Tiền chi góp vốn vào công ty liên kết		(2.250.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		5.411.370.141	3.240.121.108
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(8.329.416.228)	3.148.302.926

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn của cổ đông không kiểm soát	20	2.500.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	7.100.000.000	-
34	Chi trả nợ gốc vay	18	(6.250.003.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.349.997.000	(357.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(28.733.739.109)	39.600.786.236
60	Tiền đầu năm		51.933.094.449	12.332.308.213
70	Tiền cuối năm	4	23.199.355.340	51.933.094.449

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính (được đăng tải đầy đủ tại www.thuduchouse.com)

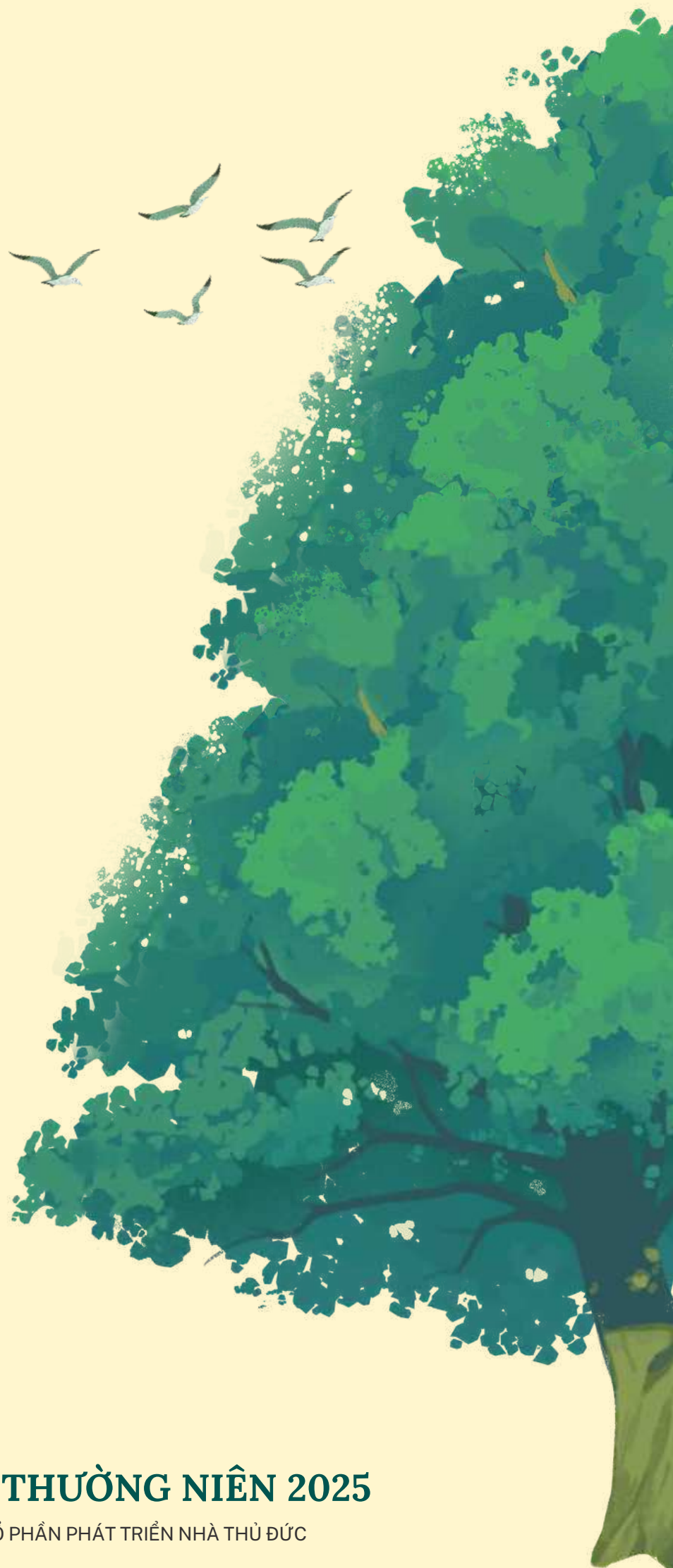
Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ LIÊN



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC