

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC

THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT CORPORATION

Số: 285 /2026/TDH/CV-CBTT
No: 285 /2026/TDH/CV-CBTT-TDH

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026

HCMC, April 01, 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 Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Announcement of the Meeting Materials for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of Thuduc Housing Development Corporation

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/04/2026 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on April 01, 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

Đính kèm:

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



Lê Ngọc Xuân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 265/2026/TDH/QC-ĐHĐCĐ

TP Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 (“Luật Chứng khoán”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Nghị định 2019/QH14 ngày 26/11/2019 (“Luật Chứng khoán”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Nhằm đảm bảo cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử, biểu quyết trong cuộc họp như sau:

ĐIỀU 1. MỤC ĐÍCH

- Đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thể hiện ý chí thống nhất của Đại hội đồng cổ đông, đáp ứng nguyện vọng, quyền lợi của cổ đông và đúng pháp luật.

ĐIỀU 2. GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ/TỪ NGỮ VIẾT TẮT

- Công ty : Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BTC : Ban tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của Cổ đông.

ĐIỀU 3. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI

- Đối tượng áp dụng: Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của cổ đông đang sở hữu cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và khách mời tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.

- Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết¹.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ hai được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện trên 33% (ba mươi ba phần trăm) tổng số phiếu biểu quyết².

ĐIỀU 5. ĐỐI TƯỢNG THAM DỰ CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Tất cả cổ đông của Công ty có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng (20/03/2026) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh lập đều có quyền tham dự hoặc uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự.
- Đại biểu dự họp phải ứng xử văn minh, lịch sự, tôn trọng kết quả làm việc tại ĐHĐCĐ. Việc ghi âm, ghi hình của Đại biểu tại ĐHĐCĐ phải được thông báo công khai và phải được chấp thuận trước bởi Chủ tọa.
- Đại biểu phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do BTC quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp của BTC, không hút thuốc lá trong phòng họp, không nói chuyện riêng trong lúc diễn ra cuộc họp. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.

ĐIỀU 6. KHÁCH MỜI TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong BTC không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự ĐHĐCĐ.
- Khách mời không tham gia phát biểu tại cuộc họp ĐHĐCĐ (*trừ trường hợp được Chủ tọa cuộc họp mời, hoặc có đăng ký trước với BTC và được Chủ tọa cuộc họp đồng ý*).

ĐIỀU 7. CHỦ TỌA VÀ ĐOÀN CHỦ TỌA

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Điều lệ Công ty, Ông Trần Thành Vinh - Chủ tịch HĐQT thực hiện quyền Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập. Tại cuộc họp, Chủ tọa sẽ giới thiệu thêm nhân sự tham gia Đoàn Chủ tọa bao gồm các thành viên HĐQT để ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Đoàn chủ tọa sẽ thực hiện các công việc nhằm hỗ trợ việc điều hành cuộc họp ĐHĐCĐ của Chủ tọa.
- Nhiệm vụ của Chủ tọa:
 - (a) Điều khiển cuộc họp ĐHĐCĐ theo đúng nội dung chương trình, các thể lệ quy chế đã được ĐHĐCĐ thông qua;
 - (b) Phân công, giới thiệu đại diện thành viên HĐQT, Ủy ban Kiểm toán trình bày các báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ;
 - (c) Giới thiệu thành phần Ban kiểm phiếu để ĐHĐCĐ biểu quyết;
 - (d) Cử và giới thiệu thành phần Ban Thư ký;

¹ Khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty.

² Khoản 2 Điều 19 Điều lệ Công ty.

- (e) Hướng dẫn ĐHĐCĐ thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ;
- (f) Trả lời và ghi nhận những vấn đề thuộc nội dung chương trình đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- (g) Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ;
- (h) Phê chuẩn, ban hành các văn bản, kết quả, biên bản, nghị quyết của ĐHĐCĐ sau khi kết thúc cuộc họp;
- (i) Có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của ĐHĐCĐ bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Trả lời những vấn đề do ĐHĐCĐ yêu cầu hoặc chỉ định người trả lời hoặc có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu có các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến của ĐHĐCĐ;
 - Tạm dừng hoặc hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ nếu có người dự họp có hành vi cản trở, đe dọa, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp; hoặc có quyền trục xuất ra khỏi cuộc họp đối với những người có biểu hiện cản trở, đe dọa, gây rối, không tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Đoàn Chủ tọa để cuộc họp ĐHĐCĐ tiến hành theo đúng quy định pháp luật;
 - Có quyền yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác; và yêu cầu cơ quan thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp.

ĐIỀU 8. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

- Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm bốn (04) người, trong đó có một (01) Trưởng ban và ba (03) Thành viên, chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tọa, ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình.
- Nhiệm vụ:
 - (a) Kiểm tra tư cách của cổ đông hoặc người được ủy quyền tham dự cuộc họp; yêu cầu cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp xuất trình Thông báo mời họp và các giấy tờ được quy định trong Thông báo mời họp để đối chiếu danh sách cổ đông và xác định tư cách tham dự họp lệ của cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp;
 - (b) Báo cáo trước ĐHĐCĐ về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông trước khi cuộc họp ĐHĐCĐ chính thức tiến hành;
 - (c) Phối hợp với Ban kiểm phiếu và bầu cử để hướng dẫn, hỗ trợ và giám sát biểu quyết;
 - (d) Có thể sử dụng thêm nhân sự hỗ trợ và áp dụng công nghệ thông tin để thực hiện các công việc nêu trên.

ĐIỀU 9. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Ban Thư ký của cuộc họp ĐHĐCĐ bao gồm hai (02) người do Chủ tọa chỉ định, chịu trách nhiệm trước Chủ tọa, ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình và tuân theo sự điều hành và phân công của Chủ tọa, Đoàn Chủ tọa.
- Nhiệm vụ:

- (a) Tiếp nhận, rà soát phiếu đăng ký phát biểu các ý kiến của các cổ đông để chuyển đến Chủ tọa quyết định;
- (b) Ghi chép Biên bản họp ĐHĐCĐ một cách đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến cuộc họp và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại ĐHĐCĐ;
- (c) Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo Biên bản họp và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại ĐHĐCĐ
- (d) Các công việc khác theo phân công của Đoàn Chủ tọa;
- (e) Có thể sử dụng thêm nhân sự hỗ trợ và áp dụng công nghệ thông tin để thực hiện các công việc nêu trên.

ĐIỀU 10. BAN KIỂM PHIẾU

- Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua tại ĐHĐCĐ gồm bốn (04) thành viên, bao gồm một (01) Trưởng ban và ba (03) Thành viên.
- Nhiệm vụ:
 - (a) Hướng dẫn, giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người được uỷ quyền tham dự cuộc họp;
 - (b) Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Chủ tọa, Đoàn Chủ tọa, ĐHĐCĐ khi thực hiện nhiệm vụ của mình;
 - (c) Xác định chính xác kết quả biểu quyết về từng vấn đề xin biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ;
 - (d) Thông báo kết quả biểu quyết cho Ban Thư ký;
 - (e) Xem xét và báo cáo ĐHĐCĐ những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

ĐIỀU 11. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

1.1. Nguyên tắc

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung ĐHĐCĐ;
- Chỉ có Đại biểu mới được tham gia thảo luận;
- Đại biểu có ý kiến đăng ký nội dung thảo luận theo hình thức quy định như sau:
 - (a) Đại biểu có thể đặt câu hỏi trực tiếp tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo sự điều hành của Chủ tọa;
 - (b) Gửi phiếu đặt câu hỏi đến Ban Thư ký, Ban Thư ký sẽ sắp xếp các nội dung câu hỏi của Đại biểu và chuyển đến Chủ tọa.

1.2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu

- Trên cơ sở các câu hỏi, phiếu đặt câu hỏi của Đại biểu, Chủ tọa hoặc Thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến của Đại biểu tại cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại cuộc họp sẽ được Chủ tọa trả lời bằng các hình thức khác phù hợp.

1.3. Phát biểu ý kiến tại cuộc họp

- Đại biểu đến dự họp khi phát biểu ý kiến phải giơ Thẻ biểu quyết hoặc đăng ký phát biểu. Chủ tọa căn cứ vào thời gian chương trình cuộc họp để bố trí sắp xếp việc phát biểu của các Đại biểu. Chủ tọa có thể dành ưu tiên phát biểu cho Đại biểu đăng ký phát biểu trước và có ý kiến liên quan đến chương trình họp. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn, phù hợp với nội dung đang thảo luận tại cuộc họp.

ĐIỀU 12. BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

1. Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết công khai.

2. Hình thức giơ thẻ biểu quyết tại ĐHĐCĐ

- Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và phát trực tiếp cho cổ đông tại cuộc họp. Mỗi cổ đông được cấp 01 Phiếu biểu quyết. Trên Phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số cổ đông, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của cổ đông đó.
- Hình thức giơ phiếu biểu quyết thông qua các nội dung sau:
 - (a) Nhân sự ĐHĐCĐ;
 - (b) Chương trình ĐHĐCĐ;
 - (c) Quy chế làm việc tại cuộc họp ĐHĐCĐ;
 - (d) Dự thảo Biên bản, Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- Cách thức biểu quyết:
 - (a) Cổ đông hoặc người được đại diện theo ủy quyền thực hiện việc biểu quyết để “*Tán thành*” hoặc “*Không tán thành*” hoặc “*Không có ý kiến*” một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại cuộc họp bằng cách giơ cao Phiếu biểu quyết.
 - (b) Khi biểu quyết bằng hình thức giơ cao Phiếu biểu quyết, mặt trước của Phiếu biểu quyết phải hướng về phía Đoàn Chủ tọa. Theo hình thức biểu quyết bằng giơ Phiếu biểu quyết, thành viên Ban kiểm phiếu đánh dấu mã cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông “*Tán thành*”, hoặc “*Không tán thành*”, hoặc “*Không có ý kiến*”.

3. Hình thức bỏ phiếu điện tử:

- Đại biểu thực hiện bỏ phiếu điện tử theo hướng dẫn của BTC
- Cách thức bỏ phiếu biểu quyết:
 - (a) Đại biểu lựa chọn một trong ba phương án biểu quyết “*Tán thành*” hoặc “*Không tán thành*” hoặc “*Không có ý kiến*” với mỗi vấn đề được đưa ra biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ đã được cài đặt tại hệ thống bỏ phiếu điện tử;
 - (b) Sau đó, Đại biểu tiến hành xác nhận biểu quyết để hệ thống bỏ phiếu điện tử ghi nhận kết quả.
- Một số quy định khác khi thực hiện bỏ phiếu điện tử:

- (a) Trường hợp Đại biểu không thực hiện hết các vấn đề biểu quyết theo nội dung chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ thì các vấn đề chưa được biểu quyết được xem như Đại biểu không tiến hành bỏ phiếu biểu quyết vấn đề đó;
- (b) Trường hợp phát sinh các vấn đề ngoài nội dung chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ đã gửi, Đại biểu có thể biểu quyết bổ sung. Nếu Đại biểu không thực hiện biểu quyết với những vấn đề phát sinh thì xem như Đại biểu không tiến hành bỏ phiếu biểu quyết vấn đề phát sinh đó;
- (c) Đại biểu có thể thay đổi kết quả biểu quyết (nhưng không thể hủy kết quả biểu quyết); bao gồm cả kết quả biểu quyết bổ sung những vấn đề phát sinh ngoài nội dung chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ. Hệ thống điện tử chi ghi nhận kiểm phiếu đối với kết quả biểu quyết cuối cùng tại thời điểm kết thúc bỏ phiếu điện tử của từng đợt kiểm phiếu được quy định trong Quy chế làm việc tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

4. Thẻ lệ biểu quyết:

Cứ một (01) cổ phần tương đương với một (01) quyền biểu quyết. Mỗi Đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết.

- Tại ngày đăng ký cuối cùng (20/03/2026) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: 112.652.767 cổ phần tương đương 112.652.767 quyền biểu quyết;
- Các vấn đề được biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ chỉ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành. Đối với các vấn đề biểu quyết được quy định tại khoản 1 Điều 21 Điều lệ Công ty thì phải có sự đồng ý từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

Lưu ý:

- Cổ đông/ đại diện ủy quyền có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất; các hợp đồng hoặc giao dịch này chỉ được chấp thuận khi có số cổ đông/ đại diện ủy quyền chiếm từ 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại tán thành (theo khoản 4 Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020);
- Cổ đông/ đại diện ủy quyền cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị lớn hơn 10% (tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất) với cổ đông đó (theo Điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020).

5. Ghi nhận kết quả biểu quyết:

- Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra, tổng hợp và báo cáo Chủ tọa kết quả kiểm phiếu của từng vấn đề theo nội dung chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Đối với hình thức giơ phiếu biểu quyết sẽ công bố kết quả ngay sau khi biểu quyết các nội dung tại cuộc họp. Kết quả biểu quyết còn lại sẽ được Ban Kiểm phiếu công bố tại cuộc họp ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm phiếu.

ĐIỀU 13. BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Tất cả các nội dung tại ĐHĐCĐ phải được Thư ký cuộc họp ĐHĐCĐ ghi vào Biên bản họp.
- Biên bản họp, Nghị quyết ĐHĐCĐ phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp ĐHĐCĐ.

ĐIỀU 14. HIỆU LỰC THI HÀNH QUY CHẾ

- Quy chế này được đọc công khai trước ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và có hiệu lực thi hành ngay khi ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức biểu quyết thông qua.
- Cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông và khách mời có trách nhiệm tuân theo sự điều hành của Chủ tọa các quy định tại Quy chế này và tôn trọng kết quả của cuộc họp ĐHĐCĐ. Cổ đông, đại diện theo ủy quyền và khách mời vi phạm Quy chế thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Tổng Giám đốc;



TRẦN THÀNH VINH

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**
Kỳ báo cáo: Năm tài chính 2025

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

Thực hiện quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết số 664/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 27/06/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025, Hội đồng Quản Trị (“**HĐQT**”) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về tình hình hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2025 và định hướng kế hoạch cho năm 2026 như sau:

PHẦN I
GIỚI THIỆU CHUNG

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

PHẦN II
**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2025**

1. Tổng quan hoạt động:

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

Năm 2025, HĐQT đã phối hợp Ban Điều Hành tổ chức thành công 02 phiên họp ĐHĐCĐ gồm:

- Phiên họp ĐHĐCĐ bất thường vào ngày 14/02/2025;
- Phiên họp ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 27/06/2025.

ĐHĐCĐ đã thông qua chương trình Đại hội và các báo cáo liên quan đến hoạt động quản trị, giám sát và quản lý điều hành SXKD trong năm 2024 của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám Đốc, đồng thời phê chuẩn các nội dung quan trọng gồm Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2024; Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024; Thù lao HĐQT và UBKT năm 2024 và kế hoạch chi năm 2025; Kế hoạch kinh doanh năm 2025; Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025; Thay đổi thông tin về địa chỉ trụ sở của công ty; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; Bãi nhiệm và bầu bổ sung 03 thành viên HĐQT;

- Hội đồng Quản trị căn cứ Nghị quyết số 664/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 27/06/2025 của ĐHĐCĐ, đã triển khai các nội dung theo đúng quy định Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế làm việc của HĐQT và quy định của pháp luật.

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

1.2. Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 21 phiên họp.

Ý kiến kết luận của Hội đồng Quản trị tại các cuộc họp này đã được thể hiện đầy đủ tại các Biên bản họp Hội đồng Quản trị, được Thư ký HĐQT lập sau các cuộc họp và được lưu trữ đầy đủ trong hồ sơ của Hội đồng Quản trị và được báo cáo chi tiết trong báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng/ hoặc báo cáo năm 2025, được công bố thông tin theo quy định.

1.3. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

1.3.1. Thông tin Thành viên HĐQT

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

Stt No.	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/
1	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	02	9,09%	Miễn nhiệm từ ngày 14/02/2025
2	Bà Võ Thị Tường Vy	02	9,09%	Miễn nhiệm từ ngày 14/02/2025
3	Ông Hoàng Anh Phúc	02	9,09%	Miễn nhiệm từ ngày: 14/02/2025
4	Ông Trần Thành Vinh	20	90,9%	Bỏ nhiệm từ ngày 14/02/2025
5	Bà Trần Thị Liên	20	90,9%	Bỏ nhiệm từ ngày 14/02/2025
6	Ông Vũ Hải Quân	20	90,9%	Bỏ nhiệm từ ngày 14/02/2025

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

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

Năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 21 phiên họp. Ý kiến kết luận của Hội đồng Quản trị tại các cuộc họp này đã được thể hiện đầy đủ tại các Biên bản họp Hội đồng Quản trị được Thư ký HĐQT lập sau các cuộc họp và được lưu trữ đầy đủ trong hồ sơ của Hội đồng Quản trị và được báo cáo chi tiết trong báo cáo quản trị định kỳ 06 tháng và báo cáo năm, được công bố thông tin theo đúng quy định.

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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	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%
2	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%
3	133/2025/NQ-HĐQT	17/02/2025	NQ HĐQT vv Bầu chức danh chủ tịch	100%

			HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025	
4	136/2025/NQ-HĐQT	17/02/2025	NQ HĐQT vv Bầu bổ sung Ủy Ban Kiểm Toán nhiệm kỳ 2020 – 2025	100%
5	153/2025/NQ-HĐQT	18/02/2025	NQ họp HĐQT vv Thông qua chủ trương giao dịch với Người liên quan năm 2025	100%
6	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%
7	233/2025/NQ-HĐQT	04/03/2025	NQ họp HĐQT vv Thay đổi địa chỉ trụ sở, bổ sung ngành nghề Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thuduc House	100%
8	193/2025/NQ-HĐQT	24/02/2025	NQ HĐQT vv Thay người đại diện vốn, Chủ tịch - Giám Đốc Công ty TNHH TM-DV Lộc Phúc An	100%
9	216/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	NQ 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%
10	247/2025/NQ-HĐQT	10/03/2025	NQ HĐQT vv Thông qua Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2025	100%
11	259/2025/NQ-HĐQT	13/03/2025	NQ HĐQT vv Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ 2025	100%
12	407/2025/NQ-HĐQT	17/04/2025	NQ HDQT vv Thông qua ngày đăng ký cuối cùng ĐHĐCĐ 2025	100%
13	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%
14	491/2025/NQ-HĐQT	12/05/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương bổ nhiệm PTGD phụ trách Kinh doanh	100%
15	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	100%

			và họp nhất năm 2025	
16	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%
17	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%
18	601/2025/NQ-HĐQT	13/06/2025	NQ HĐQT vv Thông qua danh sách ứng viên ứng cử, đề cử chức danh thành viên Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức nhiệm kỳ 2025-2030	100%
19	667/2025/TDH/ NQ-HĐQT	27/06/2025	NQ 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%
20	692/2025/TDH/ NQ-HĐQT	02/07/2025	NQ HĐQT vv Điều chỉnh mức thù lao cho HĐQT, UBKT từ Tháng 07/2025 đến 12/2025	100%
21	722/2025/TDH/ NQ-HĐQT	21/07/2025	NQ HĐQT vv 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%
22	764/2025/TDH/ NQ-HĐQT	28/07/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương Thay đổi cơ cấu tổ chức Công ty	100%
23	881/2025/TDH/ NQ-HĐQT	12/09/2025	NQ HĐQT vv Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Thực Phẩm ThuDuc House	100%

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

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

Trong năm Ông Vũ Hải Quân - thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, tham gia đề xuất định hướng chiến lược, kế hoạch

kinh doanh, theo dõi hoạt động và xem xét thận trọng, biểu quyết nội dung của các biên bản họp HĐQT.

1.5. Đánh giá của HĐQT về kết quả hoạt động Công ty năm 2025:

Năm 2025 là năm bản lề trong tiến trình tái cấu trúc và định vị lại chiến lược phát triển của Công ty. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức, thanh khoản chưa phục hồi đồng đều và áp lực tài chính vẫn hiện hữu, HĐQT ghi nhận Ban Điều hành đã nỗ lực triển khai các giải pháp linh hoạt nhằm duy trì hoạt động ổn định và từng bước cải thiện hiệu quả kinh doanh.

1.5.1. Về kết quả hoạt động:

- Công ty thực hiện chiến lược kinh doanh thận trọng, tập trung tái cơ cấu danh mục đầu tư, ưu tiên các dự án có tính thanh khoản và hiệu quả cao.
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí, tối ưu nguồn lực, giảm áp lực tài chính.
- Từng bước triển khai định hướng phát triển các công ty thành viên theo mô hình chuyên môn hóa, đặc biệt trong lĩnh vực phân phối và thương mại mang thương hiệu Thuduc House.

Mặc dù kết quả lợi nhuận chưa đạt kỳ vọng như giai đoạn tăng trưởng trước đây, nhưng các chỉ số an toàn tài chính và quản trị rủi ro đã được cải thiện đáng kể, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phục hồi. HĐQT nhận định năm 2025 là năm củng cố nền tảng hơn là năm bứt phá. Những quyết sách trong năm qua mang tính chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng mới. Với chiến lược rõ ràng, bộ máy quản trị được kiện toàn và định hướng phát triển phù hợp, HĐQT tin tưởng Công ty sẽ từng bước khôi phục đà tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

1.5.2. Về công tác quản trị và tái cấu trúc

Năm 2025, HĐQT tập trung vào:

- Hoàn thiện mô hình quản trị theo hướng minh bạch, chuẩn hóa quy trình kiểm soát nội bộ.
- Củng cố hệ thống pháp lý dự án và xử lý các tồn đọng lịch sử.
- Rà soát, cơ cấu lại các khoản đầu tư ngoài ngành nhằm tập trung vào lĩnh vực cốt lõi.

HDQT đánh giá cao tinh thần đồng hành của cổ đông, đối tác và toàn thể CBNV trong giai đoạn chuyển mình này.

1.5.3. Định hướng chuyển đổi mô hình tăng trưởng

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển từ tăng trưởng theo quy mô sang tăng trưởng theo chiều sâu, tập trung vào:

- Phát triển hệ sinh thái thương hiệu Thuduc House.
- Mô hình công ty thành viên chuyên trách phân phối và thương mại.
- Tăng cường quản trị tài chính, kiểm soát rủi ro và đảm bảo an toàn dòng tiền.

1.5.4. Về triển khai nhiệm vụ khác:

Thực hiện Nghị quyết số 664/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 27/06/2025 của ĐHĐCĐ, HDQT đã phối hợp UBKT và Ban Điều Hành triển khai thực hiện các nhiệm vụ:

- Thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi bổ sung Lần thứ 31, cấp ngày 18/09/2025.

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Tổng mức phí dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất là 777.600.000VND (bảy trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng), đã bao gồm thuế GTGT.

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

1.6. Giám sát của HDQT với Ban Tổng Giám đốc

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

HDQT 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 tồn đọng được chú trọng, từng bước củng cố nền tảng phát triển bền vững. Sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Điều hành và

HDQT đã góp phần giữ vững định hướng chiến lược và chuẩn bị điều kiện cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

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

Việc chi trả thù lao của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Người phụ trách quản trị và các tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm 2025 thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Kế hoạch	Đã chi
1	Hội đồng Quản trị	1.000.000.000 đồng	998.888.897 đồng
2	Ủy ban Kiểm toán	300.000.000 đồng	200.000.000 đồng
	Tổng cộng	1.300.000.000 đồng	1.198.888.897 đồng

Thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán được cập nhật chi tiết tại Mục 29 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2025 của ThuDuc House.

3. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH

3.1. Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HDQT và những người có liên quan của thành viên đó:

Chi tiết vui lòng tham khảo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 đã công bố tại Website Công ty ngày 28/01/2026.

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

Chi tiết vui lòng tham khảo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 đã công bố tại Website Công ty ngày 28/01/2026.

PHẦN II:

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

1. Định hướng tổng thể:

Năm 2026 được xác định là năm tiếp tục củng cố nền tảng. Công ty tập trung ổn định tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước khôi phục tăng trưởng bền vững trên cơ sở quản trị thận trọng và kiểm soát rủi ro chặt chẽ.

2. Định hướng kinh doanh

- **Tập trung lĩnh vực cốt lõi:** rà soát và cơ cấu lại danh mục đầu tư, ưu tiên các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, khả năng triển khai và thu hồi vốn tốt.
- **Phát triển hệ sinh thái thương hiệu Thuduc House:** Đẩy mạnh hoạt động phân phối, thương mại và các ngành nghề bổ trợ thông qua mô hình công ty thành viên chuyên môn hóa.
- **Tăng cường dòng tiền:** Chủ động phương án thu hồi công nợ, xử lý tài sản tồn đọng và tối ưu vòng quay vốn.

3. Định hướng tài chính

- Cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng an toàn.
- Kiểm soát chi phí, tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.
- Minh bạch hóa báo cáo tài chính, nâng cao uy tín với cổ đông và đối tác.

4. Định hướng quản trị

- Hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ, phân quyền rõ ràng giữa Công ty mẹ và các công ty thành viên.
- Nâng cao năng lực đội ngũ quản lý trung cấp và kế thừa.
- Ứng dụng công nghệ trong quản lý vận hành và kiểm soát nội bộ.

5. Mục tiêu chiến lược

- Từng bước phục hồi hiệu quả kinh doanh.
- Củng cố thương hiệu Thuduc House trên thị trường.
- Tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng ổn định giai đoạn 2026–2030.

6. Một số mục tiêu kế hoạch cụ thể:

6.1/ Kế hoạch kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu đặt ra như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ KH 2026/TH 2025
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng Doanh thu	253.028	249.698	98,68%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	108.848	38.499	35,37%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	108.306	38.474	35,52%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Công ty mẹ	108.446	38.693	34,00%
Kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ			
Doanh thu	169.153	108.568	64,18%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	107.137	35.598	33,23%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	107.137	35.598	33,23%

Để đảm bảo hoàn thành các mục tiêu và chỉ tiêu đã đề ra cho năm 2026, HĐQT thống nhất định hướng Ban Điều hành tập trung triển khai đồng bộ các giải pháp về kinh doanh, tài chính và quản trị theo nguyên tắc thận trọng, hiệu quả và kiểm soát rủi ro chặt chẽ.

Cụ thể các chương trình hành động, lộ trình triển khai, phân công trách nhiệm và hệ thống chỉ tiêu kiểm soát sẽ được Ban Điều hành xây dựng chi tiết và báo cáo đầy đủ trong phần Báo cáo hoạt động kinh doanh và Kế hoạch thực hiện năm 2026 trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

HĐQT sẽ tăng cường công tác giám sát, đánh giá định kỳ việc triển khai kế hoạch nhằm đảm bảo tính minh bạch, kịp thời điều chỉnh khi cần thiết và giữ vững định hướng phát triển bền vững của Công ty.

6.2/ Kế hoạch chi thù lao, lương và thưởng dành cho HĐQT và UBKT

Căn cứ yêu cầu công tác quản trị và giám sát các hoạt động kinh doanh trong năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán, Hội đồng Quản trị trình ĐHCĐ thông qua kế hoạch chi thù lao và trích thưởng năm tài chính 2026 như sau:

- **Kế hoạch chi phí 2026:** Tổng mức chi phí của Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán tối đa không quá 1.300.000.000 đồng/năm.

- **Kế hoạch trích thưởng năm 2026:** Hiện Công ty vẫn còn lỗ lũy kế nên Hội đồng Quản Trị không có kế hoạch trích thưởng cho HĐQT và Ban Điều Hành trong năm 2026.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua,

Nơi nhận:

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



TRẦN THÀNH VINH



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 & kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Thay mặt Ban Tổng giám đốc, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2025 & kế hoạch năm 2026 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

1. Tình hình chung:

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.

2. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2025:

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.

2.1- Kết quả kinh doanh năm 2025:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỉ lệ TH/KH
Kết quả 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	
Kết quả 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 – TỈ SUẤT LÃI GỘP

Đơn vị: 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
Tỉ suất lãi gộp/ TDT	-114,28%	9,83%	-47,20%	-350,09%	43,02%

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.

2.2- Tình hình tài chính:

a) 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.

TÀI SẢN – VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tài sản	1.842.122,94	1.418.433,17	1.333.502,49	685.690,05	685.440,80
Vốn chủ sở hữu	620.773,43	438.676,67	375.683,35	70.484,50	181.290,86
Tỉ lệ	33,70%	30,93%	28,17%	10,28%	26,45%

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 Thuduchouse, 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.

TÀI SẢN NGẮN HẠN – TÀI SẢN DÀI HẠN

Đơn vị: 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

b) 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: 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

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu tài chính	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	0	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

Đánh giá về hoạt động đầu tư tài chính:

- Công ty chú trọng công tác quản trị tài chính, quản lý dòng tiền theo hướng chặt chẽ và thận trọng.

- Thực hiện rà soát, cơ cấu lại các khoản công nợ, nghĩa vụ tài chính và danh mục đầu tư nhằm đảm bảo an toàn tài chính.

- Mặc dù kết quả kinh doanh đã có lãi trở lại, lỗ lũy kế từ các năm trước vẫn còn ở mức lớn, tiếp tục là áp lực cần được xử lý trong các giai đoạn tiếp theo.

2.3- Tình hình nhân sự:

a) Nhân sự Thuduc House Group:

- 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 (TDHS, TDHD, TDHF, TDHT).

- 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.

Bảng thống kê Nhân sự theo từng đơn vị	
Tên Công ty	Số lượng nhân sự
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	22
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	12
Công ty Cổ Phần Phân Phối ThuDuc House	24
Công ty Cổ Phần Thực Phẩm ThuDuc House	10
Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Thủ Đức	2

b) Nhân sự riêng Thuduc House:

Tính đến ngày **31/12/2025**, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức có **22 người lao động**, trong đó:

- 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.

b) Chính sách liên quan đến người lao động:

- **Mức lương trung bình đối với người lao động:**

- Mức lương bình quân CB-CNV: 20.606.360 đồng/người/ tháng

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

- Chính sách bảo hiểm xã hội của NLD: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội. Ngoài ra Công ty còn mua gói bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt cho từng cá nhân nhằm chia sẻ, chăm sóc phúc lợi tối ưu nhất cho Người lao động toàn tâm phục vụ Công ty.

- Chế độ phúc lợi cho NLD: Công ty quan tâm tạo điều kiện cho CB-CNV học tập nâng cao toàn diện các mặt từ tư tưởng, lối sống, tác phong, chuyên môn-nghiệp vụ; kết hợp Công Đoàn Cơ Sở trang bị trang phục lao động; tổ chức khám sức khỏe định kỳ; thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; hỗ trợ chi trả trợ cấp nghỉ việc; chi trả trợ cấp cho người lao động nữ/ vợ của người lao động nam sinh con; trợ cấp cho nữ lao động nhân ngày lễ Quốc tế Phụ nữ 8-3; Phụ nữ Việt Nam 20/10; trợ cấp cho nam lao động nhân ngày của Cha; ngày Quốc tế Đàn ông; trợ cấp con CB-CNV nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6; Tết Trung Thu; khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học; và tổ chức các hoạt động gắn kết CN-CNV như tổ chức tham quan nghỉ mát, Team building, giao lưu sinh nhật quý..v.v...

- Công ty cũng tổ chức tốt công tác tương trợ giúp đỡ lẫn nhau; các công tác ủng hộ vì người nghèo, hỗ trợ thiên tai, lũ lụt, quỹ học bổng, ủng hộ các chương trình biển đảo quê hương,.. do ban ngành chức năng tổ chức nhằm nâng cao văn hóa doanh nghiệp và tinh thần san sẻ trong CB-CNV.

- **Hoạt động đào tạo người lao động:**

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

- **Đánh giá về tình hình nhân sự và quản trị nội bộ:**

Trong năm 2025, Thuduc House tiếp tục đẩy mạnh:

- Cùng cố bộ máy quản trị và điều hành, kiện toàn nhân sự chủ chốt phù hợp với định hướng tái cơ cấu.

- Chuẩn hóa quy trình nội bộ, tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong quản lý và điều hành.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin, tuân thủ quy định pháp luật và các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp.

2.4- Tình hình đầu tư và phát triển các dự án:

- Với 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 miền cả nước. Trong đó, 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, Bình Chiểu, An Phú, Phước Long Spring Town;
- + Chung cư TDH – Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), Citrine Apartment, TDH RiverView;

- Thuduc House cũng 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).

- 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.

CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSDĐ CHO KHÁCH HÀNG:

Ngày 16/04/2025, tại cuộc họp do Sở TN&MT TP.HCM chủ trì về việc giải quyết các nội dung liên quan đến công tác cấp sổ hồng cho tổ chức, cá nhân tại các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn TP.HCM, nhiều dự án nhà ở thương mại do Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư đã được ban ngành chức năng tháo gỡ khó khăn, hướng dẫn thủ tục để thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Đến cuối năm 2025, Công ty đã thực hiện hoàn tất thủ tục cấp GCN cho khách hàng tại các dự án:

1/ Tên dự án: Chung cư TDH-RiverView

Vị trí: Phường Tam Bình

Hiện trạng pháp lý:

- Tổng cộng 214 căn + 1 căn nhà trẻ thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư nhưng không được bán
- Đã bán 214
- Đã cấp 213 GCN cho KH (còn 01 căn khách chưa cung cấp thông tin).

2/ Tên dự án: Chung cư Citrine Apartment

Vị trí: Phường Phước Long

Hiện trạng pháp lý:

- Tổng cộng 226 căn
- Đã bán: 226
- Đã cấp 225 GCN cho KH (còn 01 căn khách chưa cung cấp thông tin).

3/ Công ty đang tiếp tục thực hiện thủ tục cấp GCN cho khách hàng tại các dự án Chung cư TDH Phước Long; cấp GCN cho các dự án đất nền Khu nhà ở Bình An - An Phú - Bình Chiểu 1 - Bình Chiểu 2 theo tiến độ gỡ bỏ các vướng mắc pháp lý của ban ngành chức năng quy định.

Việc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận khẳng định cam kết của Công ty về tính pháp lý minh bạch, uy tín và năng lực triển khai dự án, đồng thời là cơ sở quan trọng để khách hàng an tâm hoàn tất thủ tục nhận sổ và thực hiện các quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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:

- 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.

- Những dự án này tiến trình đàm phán, đầu tư và pháp lý dự án khả năng sẽ kéo dài, dẫn đến thời gian triển khai xây dựng và khai thác dự án sẽ lâu nhưng phù hợp với tình hình phát triển thị trường hiện nay.

2.5- 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 2,0 tỷ đồng giảm 93,2% so với giá trị vốn gốc, tương đương giảm giá trị là 27,0 tỷ đồng (đã trích lập dự phòng).

TT	Tên tổ chức	Số lượng cổ phiếu đang sở hữu			Tăng/giảm so với giá vốn đầu tư	
		Đầu kỳ	Tăng/giảm trong kỳ	Cuối kỳ	Giá trị (triệu đồng)	+/- %
1	PPI	2.160.000		2.160.000	(21.850)	-100%
2	SC5	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)	

3/ Các Công ty con, Công ty liên kết:

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

Đvt: triệu đồng

T T	Công ty	Tổng doanh thu			Lợi nhuận sau thuế		
		Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm so 2024 (%)	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm so 2024 (%)
1	Công ty TNHH Phát triển TMDV Thủ Đức (Công ty ĐAB)	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 (Công ty TDHS)	26.901,3	21.016,53	Giảm 21,88%	-1.920,62	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 TMDV Lộc Phúc An (tạm ngưng hoạt động)						

Đánh giá sơ lược hoạt động các Công ty có hoạt động trọng yếu trong năm 2025:

Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (TDHS):

Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House là đơn vị vận hành ổn định, giữ vai trò nòng cốt trong mảng khai thác và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn.

Trong năm qua, TDHS đã thực hiện tốt chức năng quản lý, khai thác và vận hành tài sản cho thuê; trực tiếp phụ trách hoạt động kinh doanh, ký kết hợp đồng, cấp giấy chứng nhận cho khách hàng theo quy định, đồng thời đảm bảo công tác quản lý tài sản được thực hiện chặt chẽ, đúng quy trình và hiệu quả.

Với vai trò là đơn vị trực tiếp tạo dòng tiền từ hoạt động cho thuê và khai thác bất động sản, TDHS tiếp tục là nguồn thu chủ lực và ổn định của mảng bất động sản trong hệ sinh thái ThuDuc House. Công tác quản lý khách thuê, duy trì tỷ lệ lấp đầy, kiểm soát chi phí vận hành và chăm sóc khách hàng được thực hiện tương đối hiệu quả, góp phần đảm bảo nguồn doanh thu thường xuyên và bền vững.

Thuduc House ghi nhận sự chủ động của Ban điều hành TDHS trong việc thích ứng với biến động thị trường, duy trì hoạt động ổn định và bảo toàn giá trị tài sản. Trong thời gian tới, Thuduc House định hướng Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu hiệu suất khai thác tài sản, tăng cường quản trị rủi ro và khai thác tối đa giá trị thương mại từ quỹ tài sản hiện hữu.

Công ty Cổ Phần Phân Phối ThuDuc House (TDHD):

Mục tiêu thành lập:

- Thực hiện chủ trương đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh ngoài lĩnh vực bất động sản, tái cấu trúc danh mục đầu tư để thích ứng với bối cảnh thị trường hiện tại.
- Phát triển mảng thương mại – phân phối hàng hóa làm nguồn doanh thu bổ trợ và ổn định.
- Xây dựng nền tảng thương mại dịch vụ trong hệ sinh thái Thuduc House.

Công ty Cổ Phần Phân Phối ThuDuc House được thành lập trong bối cảnh thị trường hàng tiêu dùng, thiết bị gia dụng và điện tử tại Việt Nam bắt đầu phục hồi và tăng trưởng trở lại so với giai đoạn trước. Sự phát triển mạnh mẽ của thương mại điện tử, nhu cầu nâng cấp thiết bị của người tiêu dùng sau đại dịch, cùng với xu hướng tiêu dùng các sản phẩm công nghệ hiện đại và giải pháp nhà thông minh (smart home) đã mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp phân phối mở rộng thị phần.

Đây là tiền đề thuận lợi để TDHD tham gia thị trường với định hướng phát triển bài bản và dài hạn. TDHD có những lợi thế đáng kể:

- Trực thuộc Tập đoàn TDH – doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán – qua đó tạo được mức độ uy tín và tin cậy nhất định đối với khách hàng, đối tác và nhà cung cấp;
- Có nền tảng tài chính ổn định, cho phép triển khai các đơn hàng quy mô lớn, đa dạng mẫu mã sản phẩm, đáp ứng nhiều phân khúc khách hàng;
- Đội ngũ quản lý và kinh doanh giàu kinh nghiệm thị trường, tạo nền tảng thuận lợi trong việc phát triển hệ thống phân phối;
- Các thương hiệu do Công ty phân phối chủ yếu là thương hiệu lớn, uy tín, có nguồn gốc rõ ràng và đã được thị trường ghi nhận.

Năm 2025 là năm đầu tiên đi vào hoạt động, đội ngũ Kinh doanh TDHD đã tập trung xây dựng thị trường và bước đầu đạt được những kết quả tích cực. Tổng số khách hàng phát triển mới đạt 81 tài khoản. Cụ thể:

- **Kênh GT (General Trade): 69 khách hàng,**
 - Miền Nam: 51 khách hàng

- Miền Bắc: 18 khách hàng
- Kênh MT (Modern Trade): 05 tệp khách hàng (số lượng điểm bán hàng trên 23 tỉnh/ thành phố)
 - Miền Nam: 02 tệp khách hàng
 - Miền Bắc: 03 tệp khách hàng
- **Các kênh khác: 07 tệp khách hàng**, bao gồm kênh thương mại điện tử (e-commerce), nội bộ, showroom, dự án và các kênh bán hàng hỗ trợ khác.

Kết quả trên thể hiện sự nỗ lực của đội ngũ kinh doanh trong việc mở rộng hệ thống phân phối ngay từ năm đầu triển khai, tạo nền tảng cho mục tiêu phát triển thị trường toàn quốc trong các giai đoạn tiếp theo.

Công ty Cổ Phần Thực Phẩm ThuDuc House (TDHF):

Mục tiêu thành lập:

- Thực hiện chủ trương đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh ngoài lĩnh vực bất động sản.
- Phát triển mảng thương mại – dịch vụ làm nguồn doanh thu bổ trợ và ổn định.
- Tận dụng hệ thống kho bãi, quỹ đất, mạng lưới đối tác sẵn có của Tập đoàn cho phân phối thực phẩm và hàng tiêu dùng.

Việc phát triển TDHF trên nền tảng quỹ đất, kho bãi và hệ sinh thái sẵn có của Tập đoàn không chỉ là bước mở rộng ngành nghề kinh doanh, mà còn là giải pháp khai thác hiệu quả tài sản và gia tăng giá trị nội tại của hệ thống. Đây là hướng đi phù hợp với chủ trương đa dạng hóa hoạt động, tạo thêm dòng doanh thu ổn định, giảm thiểu rủi ro chu kỳ và từng bước xây dựng nền tảng tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

- 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.
- Bước đầu định vị thương hiệu theo định hướng **chất lượng – an toàn – tươi ngon – nguồn gốc minh bạch**, tạo dựng sự tin tưởng trên thị trường.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự nòng cốt, sẵn sàng cho giai đoạn mở rộng kinh doanh trong năm 2026.

Thuduc House đánh giá việc góp vốn thành lập TDHF là bước đi phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty. Trọng tâm là xây dựng nền tảng vận hành ổn định; Kiểm soát chặt chẽ rủi ro tài chính và rủi ro thị trường; Từng bước mở rộng quy mô phù hợp với năng lực quản trị và nguồn lực vốn;

Thông qua TDHF, Thuduc House có thể khai thác hiệu quả hạ tầng, kho bãi và hệ thống logistics hiện hữu; Phát huy năng lực quản trị, kiểm soát nội bộ và minh bạch tài chính; Tận dụng mạng lưới quan hệ thương mại để phát triển kênh phân phối; Gia tăng hiệu quả sử dụng tài sản và nâng cao giá trị toàn hệ thống.

Thuduc House sẽ tiếp tục giám sát hiệu quả hoạt động của TDHF, đảm bảo đơn vị này đóng góp tích cực vào mục tiêu tăng trưởng bền vững và lợi ích cổ đông của Công ty mẹ.

4/ Cơ cấu cổ đông:

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông Công ty tại ngày 20/03/2026 được cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh)

S tt	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	6.757.429	6,00%	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	6.757.513	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					
	- Trong nước					
	- Nước ngoài					
5	Cổ phiếu quỹ					
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)					
7	Cổ đông khác	105.879.254	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

5/ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

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

a) Cải tiến cơ cấu tổ chức

Tái cấu trúc bộ máy quản lý: Giảm thiểu các cấp trung gian, có chức năng chồng chéo để tăng tốc độ ra quyết định.

Phân quyền và ủy quyền rõ ràng: Xây dựng mô hình tổ chức tinh gọn, phân quyền theo năng lực và trách nhiệm để tối ưu hiệu suất.

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

b) Cải tiến chính sách

Nâng cấp hệ thống lương thưởng và đãi ngộ: Áp dụng chính sách trả lương – thưởng theo hiệu suất để thu hút và giữ chân nhân tài.

Chính sách minh bạch tài chính: Công khai báo cáo tài chính định kỳ, tuân thủ các tiêu chuẩn kế toán quốc tế để tăng niềm tin của cổ đông.

Chính sách phát triển nhân sự: Đào tạo liên tục, tạo cơ hội thăng tiến, xây dựng lộ trình nghề nghiệp rõ ràng cho nhân viên.

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

c) Cải tiến quản lý

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

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

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

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

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

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

1. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2026:

Năm 2026 được dự báo là năm kinh tế tiếp tục xu hướng phục hồi nhưng còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định, đan xen giữa cơ hội và thách thức đối với cộng đồng doanh nghiệp. Trong bối cảnh trên, cơ hội tăng trưởng sẽ đến với các doanh nghiệp có nền

tăng tài chính ổn định, chiến lược linh hoạt và khả năng thích ứng nhanh với biến động của thị trường. Đây cũng là giai đoạn quan trọng để các doanh nghiệp tái cấu trúc, chuẩn hóa quản trị và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Năm 2025 Thuduc House đã xử lý các tồn tại, từng bước vượt qua giai đoạn khó khăn kéo dài, ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực so với các năm trước. Tuy nhiên, Công ty vẫn đối mặt với những thách thức nhất định, đặc biệt là vấn đề lỗ lũy kế và áp lực duy trì hiệu quả hoạt động ổn định trong điều kiện thị trường còn nhiều biến động. Đây sẽ là những nội dung trọng tâm mà Hội đồng quản trị và Ban điều hành tiếp tục tập trung triển khai trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty, Thuduc House xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ KH 2026/TH 2025
Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Tổng Doanh thu	253.028	249.698	98,7%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	108.848	38.499	35,4%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	108.306	38.474	35,5%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Cty mẹ	108.446	36.893	34,0%
Kế hoạch kinh doanh công ty mẹ			
Tổng Doanh thu	169.153	108.568	64,2%
Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	107.137	35.598	33,2%
Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	107.137	35.598	33,2%

3. Giải pháp thực hiện kế hoạch:

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:

1/ **Khu Trung Tâm Thương Mại 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 nền 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)

2/ **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 mức đầu tư dự kiến: 5.000 tỷ đồng
- 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

3/ Một số dự án nhà ở xã hội tại khu vực Thủ Đức cũ, Long An, Cần Thơ, Sóc 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

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

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

6/ 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 TM-DV quy mô nhỏ, khu công nghiệp và cụm công nghiệp (dự kiến giai đoạn 2026-2030).

7/ 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.

8/ Tiếp tục thu hồi tiền đền bù thiệt hại của các bị cáo trong vụ án “Trần Hoàn Tiên và đồng phạm”.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Lưu



TRẦN THỊ LIÊN

Trần Thị Liên

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN
Kỳ báo cáo: Năm tài chính 2025

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán, Thay mặt Ủy ban Kiểm toán, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông hoạt động trong năm 2025 của Ủy ban Kiểm toán như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2025

1. Nhân sự:

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

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 136/2025/NQ-HĐQT ngày 17/02/2025.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 667/2025/NQ-HĐQT ngày 27/06/2025.

2. Thông tin các thành viên:

Stt	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 02/07/2024 Miễn nhiệm ngày 17/02/2025	Cử nhân Luật Tài chính – Ngân hàng
2	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/07/2024 Miễn nhiệm ngày 17/02/2025	
3	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
4	Ông Trần Thành Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2020-2025 ngày 17/02/2025 Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2025-	Thạc sỹ quản trị kinh doanh

			2030 ngày 27/06/2025	
--	--	--	----------------------	--

3. Các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

Ủy ban kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp để báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 với sự tham gia của các thành viên như sau:

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
1	Bà Võ Thị Tường Vy	0	0%		Miễn nhiệm ngày 17/02/2025
2	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	0	0%		Miễn nhiệm ngày 17/02/2025
3	Ông Vũ Hải Quân	2	100%	100%	
4	Ông Trần Thành Vinh	2	100%	100%	

4. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán:

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã:

- Tổ chức các cuộc họp định kỳ theo quy định;
- Giám sát việc lập và công bố Báo cáo tài chính quý, bán niên và năm;
- Làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập về phạm vi kiểm toán, các vấn đề trọng yếu và thư quản lý;
- Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tuân thủ pháp luật;
- Rà soát các giao dịch với người có liên quan theo quy định về công bố thông tin đối với công ty đại chúng.

Các hoạt động được thực hiện độc lập, khách quan và báo cáo đầy đủ cho Hội đồng quản trị.

5. Thù lao của Ủy ban Kiểm toán:

Thù lao của Ủy ban Kiểm toán được cập nhật chi tiết tại Mục 28 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2025 của ThuDuc House.

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

1. Đánh giá Báo cáo tài chính năm 2025:

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trên cơ sở trao đổi với Ban Điều hành và kiểm toán viên độc lập, Ủy ban Kiểm toán nhận định:

- Báo cáo tài chính được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp luật liên quan;
- Các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán;
- Các ước tính kế toán trọng yếu đã được thuyết minh đầy đủ;
- Công ty đã thực hiện công bố thông tin tài chính đúng thời hạn theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

2. Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro

Ủy ban Kiểm toán ghi nhận:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ đã được duy trì và từng bước hoàn thiện;
- Quy trình phê duyệt đầu tư, chi phí và giao dịch tài chính được kiểm soát chặt chẽ hơn;
- Công tác quản trị rủi ro tài chính, đặc biệt là quản lý dòng tiền và nghĩa vụ nợ, được tăng cường.

Tuy nhiên, Ủy ban Kiểm toán kiến nghị tiếp tục:

- Hoàn thiện hệ thống báo cáo quản trị nội bộ theo hướng số hóa và cập nhật theo thời gian thực;
- Tăng cường kiểm soát tại các công ty con và đơn vị thành viên;
- Định kỳ đánh giá độc lập hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ.

3. Giám sát tuân thủ pháp luật và giao dịch với người có liên quan

Ủy ban Kiểm toán đã giám sát việc thực hiện:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
- Nghĩa vụ công bố thông tin của công ty niêm yết;
- Các giao dịch với người có liên quan theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn.

Qua giám sát, Ủy ban Kiểm toán nhận thấy các hoạt động quản trị và điều hành trong năm cơ bản tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty:

- Công ty có giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó. Giao dịch với người có liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 27 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán;

- Công ty có giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch. Giao dịch với người có liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 27 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

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

- 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.

- Ủy ban kiểm toán Công ty thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc để theo dõi, nắm bắt hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Về nội dung thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, Ban điều hành đã thực hiện được theo Giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi bổ sung lần thứ 31, cấp ngày 18/09/2025.

- Về nội dung lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, Ban điều hành đã trình và Hội đồng Quản Trị thông qua đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025, có thực hiện CBTT theo quy định.

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

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

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

- Trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ của UBKT, UBKT đã nhận được sự phối hợp rất tích cực từ Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt là trong hoạt động kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và phối hợp với kiểm toán độc lập. Từ đó, UBKT luôn cập nhật được hoạt động và

biến động của Công ty kịp thời, báo cáo tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị định kỳ và bất thường.

6. Giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025. Tổng mức phí dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất là 777.600.000VND (đã bao gồm thuế GTGT).

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

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

Ủy ban Kiểm toán khẳng định đã thực hiện chức năng giám sát độc lập, khách quan và đúng thẩm quyền trong năm 2025. Với việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo chuẩn mực công ty đại chúng niêm yết, Công ty sẽ nâng cao tính minh bạch, hiệu quả hoạt động và niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư.

Nhằm nâng cao chất lượng quản trị theo chuẩn mực công ty niêm yết, Ủy ban Kiểm toán kiến nghị:

1. Tiếp tục củng cố năng lực kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.
2. Tăng cường minh bạch tài chính và nâng cao chất lượng thuyết minh Báo cáo tài chính.
3. Hoàn thiện cơ chế kiểm soát giao dịch với bên liên quan.
4. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị và lưu trữ dữ liệu.

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2025.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. ỦY BAN KIỂM TOÁN

Chủ tịch UBKT



VŨ HẢI QUÂN

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP
Năm 2025

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;

Tôi, **Vũ Hải Quân** - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, xin báo cáo về việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong năm 2025 như sau:

1/ Danh sách thành viên độc lập Hội đồng quản trị (HĐQT)

- Tại ngày báo cáo, cơ cấu HĐQT Công ty có 1/3 thành viên độc lập (chiếm 33,3%), phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Nghị định 155/2020/NĐ-CP.
- Thành viên độc lập trong Ủy ban kiểm toán (UBKT):
 - Ông Vũ Hải Quân – Chức vụ: Thành viên HĐQT, Chủ tịch UBKT
(Bổ nhiệm nhiệm kỳ 2020-2025 ngày 17/02/2025; bổ nhiệm nhiệm kỳ 2025-2030 ngày 27/06/2025).

2. Đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã:

- Thực hiện đầy đủ chức năng định hướng chiến lược, giám sát hoạt động của Ban điều hành;
- Ban hành các nghị quyết, quyết định phù hợp với tình hình thực tế của Công ty;
- Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ.

Ban điều hành đã:

- Triển khai các nghị quyết của HĐQT một cách kịp thời;
- Điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với mục tiêu đề ra;
- Có sự chủ động trong việc ứng phó với biến động thị trường.

Nhận xét:

Hoạt động của HĐQT và Ban điều hành nhìn chung hiệu quả, minh bạch và phù hợp với lợi ích của Công ty và cổ đông.

HĐQT Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị; các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty. Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, mở rộng thị trường, đầu tư công nghệ và xây dựng hệ thống quản lý đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

3. Đánh giá về hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

Các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

Ủy ban kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp để báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 với sự tham gia của các thành viên như sau:

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
1	Bà Võ Thị Tường Vy	0	0%		Miễn nhiệm ngày 17/02/2025
2	Ông Nguyễn Quang Nghĩa	0	0%		Miễn nhiệm ngày 17/02/2025
3	Ông Vũ Hải Quân	2	100%	100%	
4	Ông Trần Thành Vinh	2	100%	100%	

4. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán:

4.1. Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán:

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp định kỳ với sự tham dự đủ của 02 thành viên.

Nội dung họp liên quan đến việc giám sát việc lập và công bố Báo cáo tài chính quý, bán niên và năm; Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tuân thủ pháp luật;

Rà soát các giao dịch với người có liên quan theo quy định về công bố thông tin đối với công ty đại chúng.

Các hoạt động của UBKT được thực hiện độc lập, khách quan và báo cáo đầy đủ cho Hội đồng quản trị.

4.2. Thù lao của Ủy ban Kiểm toán:

Thù lao của Ủy ban Kiểm toán trong năm 2025 là 200.000.000 đồng (dưới mức kế hoạch chi năm 2025 được duyệt là 300.000.000 đồng), được cập nhật chi tiết tại Mục 29 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2025 của ThuDuc House.

4.3. Đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán

- Hoạt động dựa trên tiêu chuẩn của Luật Doanh nghiệp 2020; đã thông qua Kế hoạch KTNB năm 2026.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác tuân thủ và giám sát rủi ro trọng yếu.
- Giám sát chất lượng hoạt động của Ban KTNB, đảm bảo nhân sự đủ năng lực chuyên môn theo quy định.
- Thù lao và chi phí hoạt động của UBKT tuân thủ đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

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

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

5. Đánh giá về các giao dịch với bên liên quan

Trong năm 2025:

- Các giao dịch với bên liên quan đã được xem xét, phê duyệt theo đúng thẩm quyền;
- Thông tin về các giao dịch này được công bố đầy đủ theo quy định.

Nhận xét:

Các giao dịch với bên liên quan được thực hiện trên nguyên tắc công khai, minh bạch, không gây xung đột lợi ích đáng kể đối với Công ty và cổ đông.

6. Đánh giá về hệ thống quản trị công ty

- Công ty đã duy trì hệ thống quản trị phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động;
- Các quy chế nội bộ (quản trị công ty, công bố thông tin, kiểm soát nội bộ...) được ban hành và thực hiện tương đối đầy đủ;

Nhận xét:

Hệ thống quản trị Công ty đang được cải thiện theo hướng tiệm cận thông lệ tốt, tuy nhiên vẫn cần tiếp tục hoàn thiện.

7. Đánh giá về việc bảo vệ quyền lợi cổ đông

- Công ty đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của cổ đông;
- Các quyền của cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ, được tôn trọng;
- Không ghi nhận các trường hợp vi phạm nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền lợi cổ đông.

Nhận xét:

Quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông được đảm bảo tương đối tốt.

8. Ý kiến độc lập và kiến nghị

Với vai trò là Thành viên HĐQT độc lập, tôi xin đưa ra một số kiến nghị:

1. Tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị công ty theo chuẩn mực quốc tế;
2. Tăng cường kiểm soát các giao dịch với bên liên quan;
3. Đẩy mạnh minh bạch thông tin, đặc biệt là thông tin tài chính và chiến lược;
4. Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro;
5. Nâng cao vai trò của các thành viên HĐQT độc lập trong việc giám sát và phản biện.

9. Kết luận

Trên cơ sở xem xét độc lập và khách quan, tôi nhận thấy:

Hoạt động quản trị và điều hành của Công ty trong năm 2025 phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo lợi ích chung của cổ đông và hướng tới sự phát triển bền vững.

Trân trọng kính trình

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

**THÀNH VIÊN
ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



VŨ HẢI QUÂN

TỜ TRÌNH

Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 (“Luật Chứng khoán”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Báo cáo tài chính năm 2025 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán;

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

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (toàn văn Báo cáo tài chính năm 2025 (riêng và hợp nhất) đã kiểm toán đã được CBTT).

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

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Báo cáo tài chính năm 2025 (riêng và hợp nhất) đã kiểm toán;

Căn cứ kết quả kinh doanh tại Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Số tiền (Triệu đồng)
Tổng lợi nhuận trước thuế:	107.137
– Thuế thu nhập doanh nghiệp:	
Thuế thu nhập DN hiện hành	0
Thuế thu nhập DN hoãn lại	0
Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối :	0
– Tỷ lệ chi trả đề xuất :	
Chi thưởng HĐQT, UBKT năm 2025 (0%)	
Chia cổ tức năm 2025 (0%)	
Lỗ lũy kế đến cuối năm trước:	(1.054.674)
Lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2025:	(947.538)

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

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2025,
kế hoạch thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

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

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2025, kế hoạch chi thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán như sau:

1. Tổng thù lao HĐQT và UBKT đã chi trong năm 2025:

Stt	Nội dung	Kế hoạch	Đã chi
01	Hội đồng Quản trị	1.000.000.000 đồng	998.888.897 đồng
02	Ủy ban Kiểm toán	300.000.000 đồng	200.000.000 đồng
	Tổng cộng	1.300.000.000 đồng	1.198.888.897 đồng

2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và UBKT năm 2026:

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

- Đề xuất mức thù lao của HĐQT và UBKT năm 2026 là **1.300.000.000 đồng**.
- Đề xuất nội dung ủy quyền: Ủy quyền cho HĐQT quyết định mức thù lao của các thành viên và thực hiện chi trả cho các thành viên HĐQT và UBKT.

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

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

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

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

1. Thông qua kế hoạch kinh doanh công ty mẹ năm 2026:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH 2026 so với TH 2025 (%)
1	Doanh thu	169.153	108.568	64,2%
2	Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	107.137	35.598	33,2%
3	Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	107.137	35.598	33,2%

2. Thông qua kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2026:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH 2026 so với TH 2025 (%)
1	Tổng Doanh thu	253.028	249.698	98,7%
2	Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	108.848	38.499	35,4%
3	Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	108.306	38.474	35,5%
4	Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Cty mẹ	108.446	38.693	34,0%

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

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Kế hoạch kinh doanh năm 2026;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số tiền
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN dự kiến	35.598
Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026	0
- Quỹ khen thưởng (0%)	0
- Quỹ phúc lợi (0%)	0
- Quỹ đầu tư phát triển (0%)	0
- Chi thưởng vượt kế hoạch kinh doanh cho Ban Điều hành (0%)	0
- Chia cổ tức năm 2026 (0%)	0

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

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Báo cáo tài chính các năm trước cho thấy quỹ khen thưởng của Công ty hiện đang có số dư chưa sử dụng từ các năm tài chính trước;
- Nhu cầu quản trị và sử dụng hiệu quả nguồn quỹ khen thưởng Công ty;

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

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

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TRẦN THÀNH VINH

TỜ TRÌNH

Về việc cập nhật mới thông tin địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập
tại Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Chủ trương điều chỉnh địa giới hành chính theo Nghị quyết 202/2025/QH15.

Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức trình Đại hội đồng Cổ đông việc cập nhật mới thông tin địa chỉ trụ sở chính sau chủ trương sáp nhập địa giới hành chính tại Điều lệ Công ty như sau:

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm hoạt động và thời hạn hoạt động của Công ty

Khoản 3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

Thông tin trước khi sửa đổi:

- Địa chỉ: 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Điện thoại: (028) 39 143 111

- Fax: (028) 39 143 222

Thông tin sau khi sửa đổi:

- Địa chỉ: 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Điện thoại: 0705676264

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- TGD;



TRẦN THÀNH VINH

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
(Ngày 24/04/2026)

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh Nghiệp”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh Nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 (“Luật Chứng Khoán”) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng Khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số/2026/TDH/BB-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”).

QUYẾT NGHỊ

Ngày 24/04/2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức đã họp thường niên tại White Palace Hall B1 – Số 588 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Sau khi nghe nội dung các báo cáo, tờ trình do Hội đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc trình, ĐHĐCĐ đã thảo luận và biểu quyết nhất trí thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với các nội dung như sau:

Điều 1. Thông qua Báo cáo về kết quả kinh doanh của Công ty năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 theo Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc số 267/2026/TDH/BC-TGD ngày 01/04/2026.

Điều 2. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (riêng và hợp nhất) đã được kiểm toán theo Tờ trình của HĐQT 271/2026/TDH/TT-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026.

Điều 3. Thông qua Báo cáo về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT theo Báo cáo của HĐQT số 266/2026/TDH/BC-HĐQT ngày 01/04/2026.

Điều 4. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2025 của Ủy ban kiểm toán theo Báo cáo của Ủy ban kiểm toán số 268/2026/TDH/BC-UBKT ngày 01/04/2026.

Điều 5. Thông qua Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng Quản Trị theo Báo cáo hoạt động

năm 2025 của Thành viên độc lập Hội đồng Quản Trị số 269/2026/TDH/BC-TVDL ngày 01/04/2026.

Điều 6. Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT số 272/2026/TDH/TT-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2026.

Chỉ tiêu	Số tiền (Triệu đồng)
Tổng lợi nhuận trước thuế:	107.137
Thuế thu nhập doanh nghiệp:	
<i>Thuế thu nhập DN hiện hành</i>	0
<i>Thuế thu nhập DN hoãn lại</i>	0
Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến phân phối :	0
Tỷ lệ chi trả đề xuất :	
<i>Chi thường HĐQT, UBKT năm 2025 (0%)</i>	
<i>Chia cổ tức năm 2025 (0%)</i>	
Lỗ lũy kế đến cuối năm trước:	(1.054.674)
Lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2025:	(947.538)

Điều 7. Thông qua Thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2025, kế hoạch thù lao của Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 273/2026/TDH/TT-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2026:

1. Thông qua việc chi trả thù lao năm 2025:

Stt	Nội dung	Kế hoạch (VNĐ)	Thực chi (VNĐ)
01	Hội đồng Quản trị	1.000.000.000 đồng	998.888.897 đồng
02	Ủy ban Kiểm toán	300.000.000 đồng	200.000.000 đồng
	Tổng cộng	1.300.000.000 đồng	1.198.888.897 đồng

2. Thông qua kế hoạch chi năm 2026:

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

- Đề xuất mức thù lao của HĐQT và UBKT năm 2026 là **1.300.000.000 đồng**.

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

Điều 8. Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 274/2026/TDH/TT-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2026

1. Thông qua kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ năm 2026:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH 2026 so với TH 2025 (%)
1	Tổng Doanh thu	169.153	108.568	64,2%
2	Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	107.137	35.598	33,2%
3	Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	107.137	35.598	33,2%

2. Thông qua kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2026:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH 2026 so với TH 2025 (%)
1	Tổng Doanh thu	253.028	249.698	98,7%
2	Lợi nhuận/lỗ trước thuế TNDN	108.848	38.499	35,4%
3	Lợi nhuận/lỗ sau thuế TNDN	108.306	38.474	35,5%
4	Lợi nhuận/lỗ sau thuế của Cty mẹ	108.446	38.693	34,0%

Điều 9. Thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 275/2026/HĐQT/TT-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số tiền
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN dự kiến	35.598
Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026	0
+ Quỹ khen thưởng (0%)	0
+ Quỹ phúc lợi (0%)	0
+ Quỹ đầu tư phát triển (0%)	0
+ Chi thưởng vượt kế hoạch kinh doanh cho Ban Điều hành (0%)	0
+ Chia cổ tức năm 2026 (0%)	0

Điều 10. Thông qua chủ trương ủy quyền cho Hội đồng Quản trị được quyết định phương án xử lý khoản tồn quỹ khen thưởng từ các năm trước theo Tờ trình của HĐQT số 276/2026/HĐQT/TT-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026:

Ủy quyền Hội đồng Quản trị được quyết định phương án xử lý khoản tồn quỹ khen thưởng từ các năm trước, bao gồm nhưng không giới hạn:

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

Điều 11. Thông qua việc cập nhật mới thông tin địa chỉ trụ sở chính theo chủ trương sáp nhập địa giới hành chính tại Điều lệ Công ty theo Tờ trình của HĐQT số 277/2026/HĐQT/TT-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026 như sau:

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm hoạt động và thời hạn hoạt động của Công ty

Khoản 3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ: 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 0705676264

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký
2. Cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện./.

Nơi nhân:

- Như Điều 12;
- UBCK, HOSE ;
- Lưu: VP HĐQT.

T.M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ tọa – Chủ tịch HĐQT

TRẦN THÀNH VINH