



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

Số/No.:34 /TCO- CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 5 năm 2025
HCM city, May 29, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN
CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi / To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước / The State Securities Commission
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM / Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức / Organization name: **CÔNG TY CỔ PHẦN TCO HOLDINGS**

- Mã chứng khoán/ Security Symbol: TCO
- Địa chỉ trụ sở chính / Address: Lầu 10, Vietcombank Tower, Số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại / Telephone: 076 806 4686
- Người thực hiện công bố thông tin / Submitted by: Ông / Mr. Bùi Lê Quốc Bảo
- Loại thông tin công bố / Information disclosure type: Bất thường /Irregula

2. Nội dung thông tin công bố / Content of Information disclosure:

Công văn đính chính thông tin trên BCTC hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán / Correction of Information in the Audited Consolidated Financial Statements for 2024.

3. Công ty đã đăng tải các tài liệu này trên website tại địa chỉ: <https://tcoholdings.vn/vn/quan-he-nha-dau-tu.html>. We have also posted these documents on our website at: <https://tcoholdings.vn/vn/quan-he-nha-dau-tu.html>.

Chúng tôi 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 declare that all information provided in this paper is true and accurate; we shall be legally responsible for any misrepresentation.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE



BÙI LÊ QUỐC BẢO



Số/No.: 2805/TCO-CV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2025
HCM City, 28 May 2025

Kính gửi/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước / The State Securities Commission
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM / Hochiminh Stock Exchange

Đồng kính gửi/To: - Quý Cổ đông Công ty Cổ phần TCO Holdings/Shareholders of TCO Holdings Joint Stock Company

Ngày 22 tháng 03 năm 2025, Công ty Cổ phần TCO Holdings ("Công ty") đã ký phát hành báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán ("báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024"); và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC. Tuy nhiên, qua rà soát sau đó, Công ty đã phát hiện sai sót thông tin được trình bày tại một số thuyết minh của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 do sơ sót trong khâu soạn thảo. Chi tiết như sau: /On 22 March 2025, TCO Holdings Joint Stock Company signed and issued the audited consolidated financial statements for 2024 (the "2024 consolidated financial statements") and disclosed the information on the stock market in accordance with Circular No. 96/2020/TT-BTC. However, through the subsequent review, the Company discovered the incorrect information as presented in Notes of the 2024 consolidated financial statements due to the errors during the retyping process. Details are as follows:

Thông tin có sai sót được trình bày tại Thuyết minh số 4.3 - Mua Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise") / The incorrect information as presented in Note 4.3 - Acquisition of Enterprise Investment Company Limited ("Enterprise").

(Thông tin có sai sót này chỉ có ở bản tiếng Việt của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 / The error is only presented in the Vietnamese version of the 2024 consolidated financial statements)

4.3 Mua Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise")

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty Cổ phần TCO Real Estate ("TCO Real"), công ty con của Nhóm Công ty, đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Enterprise từ các chủ sở hữu. Theo đó, Nhóm Công ty đã sở hữu 99,99% lợi ích trong Enterprise.

Enterprise là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0318412291, do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2024. Hoạt động kinh doanh chính của Enterprise là cho thuê văn phòng.

Giá trị hợp lý tạm tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam An vào ngày mua được trình bày dưới đây:[.]

Thông tin đúng cần được trình bày tại Thuyết minh số 4.3 - Mua Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise") / The correct information to be presented in the Note 4.3 - Acquisition of Enterprise Investment Company Limited ("Enterprise").

4.3 Mua Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise")

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty Cổ phần TCO Real Estate ("TCO Real"), công ty con của Nhóm Công ty, đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Enterprise từ các chủ sở hữu. Theo đó, Nhóm Công ty đã sở hữu 99,99% lợi ích trong Enterprise.

Enterprise là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0318412291, do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 16 tháng 4 năm 2024. Hoạt động kinh doanh chính của Enterprise là cho thuê văn phòng.

Giá trị hợp lý tạm tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Enterprise vào ngày mua được trình bày dưới đây:[.]

Thông tin có sai sót được trình bày tại Thuyết minh số 6 – Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ *The incorrect information as presented in Note 6 – Held-to-maturity investment*
(Thông tin có sai sót này ở bản tiếng Việt và tiếng Anh của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 / *The error is presented in the Vietnamese version and English version of the 2024 consolidated financial statements*)

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN/HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	VND	
	Số cuối năm Ending balance	Số đầu năm Beginning balance
Ngắn hạn/Short-term		
Tiền gửi có kỳ hạn/Term deposits (i)	61.988.390.833	54.920.581.824
Dài hạn		
Trái phiếu/Bonds (ii)	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG/TOTAL	62.988.390.833	55.920.581.824

- (i) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 4,0%/năm. Trong đó, Nhóm Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền là 56.888.390.833 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 22.4*) / The balance represents bank deposits with maturity from six (6) to twelve (12) months and earns interest at the rates ranging from 2.9% to 4.0% per annum. In which, term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam amounting to VND 56,888,390,833 was placed as collateral for the Group's short-term loans from the bank (*Note 22.4*).
- (ii) Đây là 10.000 trái phiếu không chuyển đổi và kèm chứng quyền mã số CTG2232T2/01 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam. Trái phiếu này được hoàn trả sau mười (10) năm kể từ ngày phát hành. / The balance represents 10,000 non-convertible bonds and warrants code CTG2232T2/01 of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade. These bonds are redeemable ten (10) years from the date of issuance.

Thông tin đúng cần được trình bày tại Thuyết minh số 6 – Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn / *The correct information to be presented in the Note 6 – Held-to-maturity investment*

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN/HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	VND	
	Số cuối năm Ending balance	Số đầu năm Beginning balance
Ngắn hạn/Short-term		
Tiền gửi có kỳ hạn/Term deposits (i)	61.988.390.833	54.920.581.824
Dài hạn		
Trái phiếu/Bonds (ii)	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG/TOTAL	62.988.390.833	55.920.581.824

- (i) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 4,0%/năm. Trong đó, Nhóm Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền là 56.888.390.833 VND làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 23.1*). / The balance represents bank deposits with maturity from six (6) to

twelve (12) months and earns interest at the rates ranging from 2.9% to 4.0% per annum. In which, term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam amounting to VND 56,888,390,833 was placed as collateral for the Group's short-term loans from the bank (*Note 23.1*).

- (ii) Đây là 10.000 trái phiếu không chuyển đổi và kèm chứng quyền mã số CTG2232T2/01 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam. Trái phiếu này được hoàn trả sau mười (10) năm kể từ ngày phát hành./ The balance represents 10,000 non-convertible bonds and warrants code CTG2232T2/01 of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade. These bonds are redeemable ten (10) years from the date of issuance.

Thông tin có sai sót được trình bày tại Thuyết minh số 12 – Tài sản cố định hữu hình/ The incorrect information as presented in Note 12 – Tangible fixed assets
(Thông tin có sai sót này ở bản tiếng Việt và tiếng Anh của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 / The error is presented in the Vietnamese version and English version of the 2024 consolidated financial statements)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/ TANGIBLE FIXED ASSETS

	Nhà xưởng và vật kiến trúc/ Buildings and structures	Máy móc thiết bị/ Machinery and equipment	Phương tiện vận tải/ Means of transportation	Khác Others	Tổng cộng/ Total	VND
Nguyên giá:./ Cost:						
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)/ Beginning balance (As restated – Note 34)	38.708.207.572	71.841.937.494	40.189.893.291	120.000.000	150.860.038.357	
Mua mới/ New purchases	3.950.000.000	9.314.634.816	-	-	13.264.634.816	
Đầu tư XDCB hoàn thành/ Transfer from construction in progress	-	-	22.729.489.236	-	22.729.489.236	
Tăng do hợp nhất kinh doanh/ Increase due to business combination	-	80.000.000	-	-	80.000.000	
Thanh lý/ Disposal	(63.825.744)	(8.839.266)	-	-	(72.665.010)	
Số cuối năm/ Ending balance	42.594.381.828	81.227.733.044	62.919.382.527	120.000.000	186.861.497.399	
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm/ Beginning balance	(4.334.707.847)	(15.701.683.772)	(7.723.893.683)	(35.290.323)	(27.795.575.625)	
Khấu hao trong năm/ Depreciation for the year	(2.012.619.156)	(8.308.601.673)	(4.626.399.369)	(24.000.000)	(14.971.620.198)	
Tăng do hợp nhất kinh doanh/ Increase due to business combination	-	(1.333.333)	-	-	(1.333.333)	
Thanh lý/ Disposal	63.825.744	-	-	-	63.825.744	
Số cuối năm/ Ending balance	(6.283.501.259)	(24.011.618.778)	(12.350.293.052)	(59.290.323)	(42.704.703.412)	
Giá trị còn lại:./ Net carrying amount:						
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 34) Beginning balance (As restated – Note 34)	34.373.499.725	56.140.253.722	32.465.999.608	84.709.677	123.064.462.732	
Số cuối năm/ Ending balance	36.310.880.569	57.216.114.266	50.569.089.475	60.709.677	144.156.793.987	
Trong đó:./ In which:						
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 22) Mortgaged as loan security (Note 22)	-	-	50.390.176.782	-	50.390.176.782	

Thông tin đúng cần được trình bày tại Thuyết minh số 12 – Tài sản cố định hữu hình/ The incorrect information to be presented in the Note 12 – Tangible fixed assets

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/ TANGIBLE FIXED ASSETS

	Nhà xưởng và vật kiến trúc/ Buildings and structures	Máy móc thiết bị/ Machinery and equipment	Phương tiện vận tải/ Means of transportation	Khác Others	Tổng cộng/ Total
					VND
Nguyên giá:/ Cost:					
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)/ Beginning balance (As restated – Note 34)	38.708.207.572	71.841.937.494	40.189.893.291	120.000.000	150.860.038.357
Mua mới/ New purchases	3.950.000.000	9.314.634.816	-	-	13.264.634.816
Đầu tư XDCB hoàn thành/ Transfer from construction in progress	-	-	22.729.489.236	-	22.729.489.236
Tăng do hợp nhất kinh doanh/ Increase due to business combination	-	80.000.000	-	-	80.000.000
Thanh lý/ Disposal	(63.825.744)	(8.839.266)	-	-	(72.665.010)
Số cuối năm/ Ending balance	42.594.381.828	81.227.733.044	62.919.382.527	120.000.000	186.861.497.399
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm/ Beginning balance	(4.334.707.847)	(15.701.683.772)	(7.723.893.683)	(35.290.323)	(27.795.575.625)
Khấu hao trong năm/ Depreciation for the year	(2.012.619.156)	(8.308.601.673)	(4.626.399.369)	(24.000.000)	(14.971.620.198)
Tăng do hợp nhất kinh doanh/ Increase due to business combination	-	(1.333.333)	-	-	(1.333.333)
Thanh lý/ Disposal	63.825.744	-	-	-	63.825.744
Số cuối năm/ Ending balance	(6.283.501.259)	(24.011.618.778)	(12.350.293.052)	(59.290.323)	(42.704.703.412)
Giá trị còn lại:/ Net carrying amount:					
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)/ Beginning balance (As restated – Note 34)	34.373.499.725	56.140.253.722	32.465.999.608	84.709.677	123.064.462.732
Số cuối năm/ Ending balance	36.310.880.569	57.216.114.266	50.569.089.475	60.709.677	144.156.793.987
<i>Trong đó:/ In which:</i>					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 23) Mortgaged as loan security (Note 23)	-	-	50.390.176.782	-	50.390.176.782

Thông tin có sai sót được trình bày tại Thuyết minh số 14 – Bất động sản đầu tư / The incorrect information as presented in Note 14 – Investment properties

(Thông tin có sai sót này ở bản tiếng Việt và tiếng Anh của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 / The error is presented in the Vietnamese version and English version of the 2024 consolidated financial statements)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ / INVESTMENT PROPERTIES

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất/ Buildings and land use right	Khác/ Others	VND Tổng cộng Total
Nguyên giá:/Cost:			
Số đầu năm / Beginning balance	-	-	-
Mua mới / New purchases	-	58.186.400	58.186.400
Tăng do hợp nhất kinh doanh / Increase due to business combination	560.000.000.000	8.677.514.222	568.677.514.222
Số cuối năm / Ending balance	560.000.000.000	8.735.700.622	568.735.700.622
Giá trị hao mòn lũy kế:/ Accumulated depreciation:			
Số đầu năm / Beginning balance	-	-	-
Hao mòn trong năm / Depreciation for the year	(1.145.833.335)	(1.205.366.730)	(2.351.200.065)
Tăng do hợp nhất kinh doanh / Increase due to business combination	(229.166.667)	(241.042.063)	(470.208.730)
Số cuối năm / Ending balance	(1.375.000.002)	(1.446.408.793)	(2.821.408.795)
Giá trị còn lại:/ Net carrying amount:			
Số đầu năm / Beginning balance	-	-	-
Số cuối năm / Ending balance	558.624.999.998	7.289.291.829	565.914.291.827
Trong đó:/ In which:			
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 22) / Mortgaged as loan security (Note 22)	558.624.999.998	-	558.624.999.998

Thông tin đúng cần được trình bày tại Thuyết minh số 14 – Bất động sản đầu tư / The correct information to be presented in the Note 14 – Investment properties

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ / INVESTMENT PROPERTIES

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất/ Buildings and land use right	Khác/ Others	VND Tổng cộng Total
Nguyên giá:/Cost:			
Số đầu năm / Beginning balance	-	-	-
Mua mới / New purchases	-	58.186.400	58.186.400
Tăng do hợp nhất kinh doanh / Increase due to business combination	560.000.000.000	8.677.514.222	568.677.514.222
Số cuối năm / Ending balance	560.000.000.000	8.735.700.622	568.735.700.622
Giá trị hao mòn lũy kế:/ Accumulated depreciation:			
Số đầu năm / Beginning balance	-	-	-
Hao mòn trong năm / Depreciation for the year	(1.145.833.335)	(1.205.366.730)	(2.351.200.065)
Tăng do hợp nhất kinh doanh / Increase due to business combination	(229.166.667)	(241.042.063)	(470.208.730)
Số cuối năm / Ending balance	(1.375.000.002)	(1.446.408.793)	(2.821.408.795)
Giá trị còn lại:/ Net carrying amount:			
Số đầu năm / Beginning balance	-	-	-
Số cuối năm / Ending balance	558.624.999.998	7.289.291.829	565.914.291.827
<i>Trong đó:/ In which:</i>			
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 23) / Mortgaged as loan security (Note 23)	558.624.999.998	-	558.624.999.998

Công văn này được đính kèm với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024./This information disclosure is attached to the 2024 consolidated financial statements.

Công ty đã đăng tải các tài liệu này trên website tại địa chỉ: <https://tcoholdings.vn/vn/quan-he-nha-dau-tu.html>.
We have also posted these documents on our website at: <https://tcoholdings.vn/vn/quan-he-nha-dau-tu.html>.

Chúng tôi 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 declare that all information provided in this paper is true and accurate; we shall be legally responsible for any misrepresentation.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE



BÙI LÊ QUỐC BẢO
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN/AUDITORS' OPINION

Chúng tôi đã xem xét và đồng ý với các nội dung được trình bày tại Công văn số 2805/TCO-CV ngày 28 tháng 5 năm 2025 về các sai sót trong một vài thông tin được trình bày tại Thuyết minh số 4.3 - Mua Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise"), Thuyết minh số 6 – Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, Thuyết minh số 12 – Tài sản cố định hữu hình và Thuyết minh số 14 – Bất động sản đầu tư của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã phát hành ngày 22 tháng 3 năm 2025 và thông tin đúng để sửa sai sót này./ We have reviewed and agreed with the contents as presented in Official Letter No. 2805/TCO-CV dated 28 May 2025 regarding errors in certain information disclosed in Note 4.3 - Purchase of Enterprise Investment Company Limited ("Enterprise"), Note 6 – Held-to-maturity investments, Note 12 – Tangible fixed assets and Note 14 – Investment properties of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 of the Company issued on 22 March 2025 and the correct information to amend these errors.

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO/FOR AND ON BEHALF OF
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
/ERNST & YOUNG VIETNAM LIMITED



Nguyễn Quốc Hoàng

Phó Tổng Giám đốc/Deputy General Director

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ Ho Chi Minh City, Vietnam

Ngày 29 tháng 5 năm 2025/ 29 May 2025