

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

- Mã chứng khoán : HAR

- Trụ sở chính: Số 02 Ngô Đức Kế, P Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 08 62754816

- E-mail: info@adtdgroup.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền vào ngày 19/01/2026 tại đường dẫn:
https://adtdgroup.com/index.php/en/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=36&Itemid=248.

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.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		338.965.090.373	316.955.542.421
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		34.405.255.379	4.128.457.123
1. Tiền	111	VI.01	34.405.255.379	4.128.457.123
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		304.559.834.994	312.674.723.539
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	11.134.675.501	18.480.000.505
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		220.623.250.000	220.571.250.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		70.000.000.000	70.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04.a	4.157.584.993	8.688.648.534
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.355.675.500)	(5.065.175.500)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05		
IV. Hàng tồn kho	140	VI.07		
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150			152.361.759
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13.a		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17.b		152.361.759
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14.a		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		757.798.363.110	762.993.686.911
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04.b		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		80.918.052.325	81.550.366.215

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	2.092.012.325	2.724.326.215
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.033.751.251)	(2.401.437.361)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	78.826.040.000	78.826.040.000
- Nguyên giá	228		78.826.040.000	78.826.040.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	264.218.072.706	268.454.877.942
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(34.333.130.479)	(30.096.325.243)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.08		
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08.a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08.b		
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		412.662.238.079	412.988.442.754
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393.048.589.422	393.048.589.422
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24.029.410.000	24.029.410.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.415.761.343)	(4.089.556.668)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24.a		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14.b		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.096.763.453.483	1.079.949.229.332
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.075.711.418	3.410.990.195
I. Nợ ngắn hạn	310		3.075.711.418	3.410.990.195
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16.a	753.603.100	752.965.856
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		82.954.825	177.270.146
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17.a	774.006.038	412.812.481
4. Phải trả người lao động	314		177.153.445	182.530.483
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a		
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20.a		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	1.287.994.010	1.267.811.229
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			617.600.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23.a		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330			
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20.b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24.b		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23.b		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.093.687.742.065	1.076.538.239.137
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	1.093.687.742.065	1.076.538.239.137
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		104.464.212.855	87.314.709.927
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		87.314.709.927	77.650.620.257
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.149.502.928	9.664.089.670
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	VI.28		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.096.763.453.483	1.079.949.229.332

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt
Nam

Lập, Ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Ngô Tô Giao

Công ty CPĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền
Số 02 Ngõ Đức Kế, P Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

Mẫu số: B02-DN
(Ban hành theo QĐ số: 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ n	
			2025	2024	2025	2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	3.830.695.564	4.473.994.052	16.534.995.451	17.815.218.515
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	3.830.695.564	4.473.994.052	16.534.995.451	17.815.218.515
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	1.455.790.301	1.465.936.455	5.826.794.868	5.736.700.440
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.374.905.263	3.008.057.597	10.708.200.583	12.078.518.075
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	706.019.149	1.061.014.210	7.849.188.738	3.287.880.518
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	53.794.311	389.330.906	343.293.851	634.935.456
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			14.259.253	17.089.175	95.908.647
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.112.104.428	1.002.609.459	5.949.259	3.588.853.851
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		1.915.025.673	2.677.131.442	18.208.146.211	11.142.609.286
11. Thu nhập khác	31				11.636	38.793.944
12. Chi phí khác	32			335.712.581	23.887.130	1.324.113.560
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40			(335.712.581)	(23.875.494)	(1.285.319.616)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.915.025.673	2.341.418.861	18.184.270.717	9.857.289.670
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	509.934.373		1.034.767.789	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.405.091.300	2.341.418.861	17.149.502.928	9.857.289.670
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		15	24	179	103
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN
DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số: B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		25.420.217.845	17.028.163.670
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.133.218.509)	(2.746.363.779)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.280.665.023)	(1.427.718.593)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(17.089.175)	(95.908.647)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(419.200.000)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		14.224.309.496	2.790.729.495
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.749.145.116)	(3.262.619.817)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.045.209.518	12.286.282.329
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(70.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			40.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.849.188.738	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.849.188.738	(30.000.000.000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(617.600.000)	(921.600.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(617.600.000)	(921.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		30.276.798.256	(18.635.317.671)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.128.457.123	22.763.774.794
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		34.405.255.379	4.128.457.123

Ngày 19 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh



Ngô Tố Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng. Kinh doanh nhà xưởng sản xuất, nhà kho, bến bãi (không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với hạ tầng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Xây dựng nhà không để ở, chi tiết: Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa.
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

I. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu
Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương pháp đường thẳng theo thời gian 8 năm.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
- Tiền mặt	1.685.163.714	1.794.070.749
- Tiền gửi ngân hàng	32.720.091.665	2.334.386.374
Cộng	<u>34.405.255.379</u>	<u>4.128.457.123</u>

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
- Các khoản phải thu khách hàng	11.134.675.501	18.480.000.505
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.355.675.500)	(5.065.175.500)
Cộng	<u>9.779.000.001</u>	<u>13.414.825.005</u>

3. Trả trước người bán

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
a. Trả trước người bán ngắn hạn	220.623.250.000	220.571.250.000
b. Trả trước người bán dài hạn	0	0
Cộng	<u>220.623.250.000</u>	<u>220.571.250.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	31/12/2024
- Các khoản phải thu cho vay	70.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	70.000.000.000	70.000.000.000

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác	4.157.584.993		8.688.648.534	-
Cộng	4.157.584.993		8.688.648.534	-

6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
Mua trong kỳ		0		0
Thanh lý, nhượng bán	-	0		0
Số dư cuối kỳ	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY				
KẾ				
Số dư đầu kỳ	254.511.758	2.057.941.967	88.983.636	2.401.437.361
Khấu hao trong kỳ	-	632.313.890	0	632.313.890
Giảm KH do thanh lý		0		0
Số dư cuối kỳ	254.511.758	2.690.255.857	88.983.636	3.033.751.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	2.724.326.215	0	2.724.326.215
Tại ngày cuối kỳ	-	2.092.012.325	0	2.092.012.325

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2025 là: 343.495.394 đồng

7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000
Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY			
KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	0	0
Khấu hao trong kỳ	-		
Giảm do thanh lý			
Số dư cuối kỳ	-	0	0
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000
Tại ngày cuối kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	142.135.275.709	156.415.927.476	298.551.203.185
Tăng trong kỳ	0	0	0
Số dư cuối kỳ	142.135.275.709	156.415.927.476	298.551.203.185
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KÉ			
Số dư đầu kỳ	-	30.096.325.243	30.096.325.243
Khấu hao trong kỳ		4.236.805.236	4.236.805.236
Số dư cuối kỳ	-	34.333.130.479	34.333.130.479
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	142.135.275.709	126.319.602.233	268.454.877.942
Tại ngày cuối kỳ	142.135.275.709	122.082.796.997	264.218.072.706

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	-	393.048.589.422	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	-	363.640.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	29.408.534.667	(4.415.761.343)	29.408.534.667	(4.089.556.668)
* Đầu tư vào đơn vị khác	24.029.410.000	-	24.029.410.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000	-	24.029.410.000	-
Cộng	417.077.999.422	-	417.077.999.422	(4.089.556.668)

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2025. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• **Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2025:**

	Mối quan hệ		Nơi thành lập và hoạt động		Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
	Mỗi quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động					
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	20,88	20,88	20,88	Thương mại, dịch vụ	
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68	48,68	48,68	Sản xuất, Thương mại	
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59	5,59	5,59	Kinh doanh BĐS, xây dựng	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Các khoản phải trả người bán	753.603.100	753.603.100	752.965.856	752.965.856
Cộng	753.603.100	753.603.100	752.965.856	752.965.856

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp trong kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	Số đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ		
Thuế và các khoản phải nộp										
- Thuế TNDN	152.361.759	-	1.034.767.789	1.034.767.789	419.200.000	419.200.000	463.206.030	463.206.030		
- Thuế thu nhập cá nhân	-	19.284.965	142.841.072	142.841.072	153.793.861	153.793.861	8.332.176	8.332.176		
- Thuế giá trị gia tăng	-	393.527.516	1.642.512.865	1.642.512.865	1.733.572.549	1.733.572.549	302.467.832	302.467.832		
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	-	-		
Cộng	152.361.759	412.812.481	2.824.121.726	2.824.121.726	2.310.566.410	2.310.566.410	774.006.038	774.006.038		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong kỳ		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	0	0	0	617.600.000	617.600.000	617.600.000
Vay NH TMCP Ngoại thương Việt Nam(*)	0	0	0	617.600.000	617.600.000	617.600.000
b. Vay dài hạn	0	0	0	0	0	0
Cộng	0	0	0	617.600.000	617.600.000	617.600.000

(*) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Sơn Nhất theo Hợp đồng tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022, số tiền cho vay: 2.768.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay trong 24 tháng đầu là 9 % và được thay đổi theo từng kế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô HONGQI.
Tài sản đảm bảo là: xe ô tô hình thành từ khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	31/12/2024
- Lãi vay phải trả	0	0
- Các khoản phải trả khác	-	0
Cộng	0	0

14. Phải trả khác

	31/12/2025	31/12/2024
a. Ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.287.994.010	1.267.811.229
Cộng	1.287.994.010	1.267.811.229
b. Dài hạn	0	0
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
Cộng	0	0

15. Vốn chủ sở hữu

15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC					
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467
Lãi trong năm	-	-	-	9.857.289.670	9.664.089.670
Thù lao HĐQT	-	-	-	(193.200.000)	(193.200.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	87.314.709.927	1.076.538.239.137
NĂM NAY					
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	87.314.709.927	1.076.538.239.137
Lãi 09T/2025	-	-	-	15.744.411.628	15.744.411.628
Lãi Q4/2025	-	-	-	1.405.091.300	1.405.091.300
Số dư cuối kỳ	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	104.464.212.855	1.093.687.742.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

15.2. Cổ phiếu

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND</i>		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Từ 01/10/2025</u> <u>đến 31/12/2025</u>	<u>Từ 01/10/2024</u> <u>đến 31/12/2024</u>
Doanh thu	3.830.695.564	4.473.994.052
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	3.830.695.564	4.473.994.052
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	<u>3.830.695.564</u>	<u>4.473.994.052</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Từ 01/10/2025</u> <u>đến 31/12/2025</u>	<u>Từ 01/10/2024</u> <u>đến 31/12/2024</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	1.455.790.301	1.465.936.455
Cộng	<u>1.455.790.301</u>	<u>1.465.936.455</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Doanh thu tài chính	706.019.149	1.061.014.210
Cộng	706.019.149	1.061.014.210

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Chi phí lãi vay	0	14.259.253
Chi phí dự phòng	53.794.311	375.071.653
Cộng	53.794.311	389.330.906

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.112.104.428	1.002.609.459
Cộng	1.112.104.428	1.002.609.459

6. Lợi nhuận khác

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Thu nhập khác		
Thu nhập khác		
Chi phí khác		335.712.581
Chi phí khác		335.712.581
Lợi nhuận khác		(335.712.581)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
Lợi nhuận trước thuế	1.915.025.673	2.341.418.861
Điều chỉnh tăng	1.547.673.596	367.212.581
Giảm lỗ theo BBKT kỳ thuế 2022-2024	1.516.173.596	
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	31.500.000	367.212.581
Điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	3.462.699.269	2.708.631.442
Chuyển lỗ năm 2022		2.708.631.442
Thuế suất thuế TNDN	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	588.658.875	
Điều chỉnh giảm thuế TNDN Q3/2025 theo 17%	(78.724.502)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	509.934.373	0

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Chênh lệch số liệu kết quả kinh doanh giữa Báo cáo tài chính Quý 4/2025 so với cùng kỳ năm trước (Quý 4/2024):

Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ vào Thông tư số 96/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Quý 4/2025 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Diễn (Mã chứng khoán: HAR);

Nay bằng văn bản này, chúng tôi giải trình về việc chi tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Quý 4/2025 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Tổng doanh thu	4.536.714.713	5.535.008.262
Lợi nhuận trước thuế TNDN	1.915.025.673	2.341.418.861
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.405.091.300	2.341.418.861

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của Quý 4/2025 giảm so với Quý 4/2024 của BCTC Công ty là do:

Tại thời điểm kết thúc Quý 4/2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 4.536.714.713 đồng, giảm 22% so với tổng doanh thu của Công ty trong Quý 4/2024. Sự chênh lệch này chủ yếu xuất phát từ việc trong Quý 4/2025 doanh thu hoạt động kinh doanh cốt lõi (hoạt động kinh doanh bất động sản) và doanh thu hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ năm trước.

Từ nguyên nhân kể trên, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 4/2025 giảm đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2025

3. Thông tin về các bên liên quan

Công ty không có.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Định Giá Quốc tế kiểm toán và số liệu báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng



Nguyễn Lê Giao
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 01 năm 2026