

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 Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 08 62754816 - E-mail: info@adtdgroup.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024.

Giải trình chênh lệch số liệu của BCTC năm 2024 so với BCTC năm 2023

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 28/03/2025 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 28 tháng 03 năm 2025

Dại diện tổ chức

Người được ủy quyền công bố thông tin
(Ký, ghi rõ họ tên)



Hồ Nguyễn Tuyết Vân

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007249 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007 và được thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên
Bà Ngô Tố Giao	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên

Ủy ban kiểm toán

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Ngọc Ánh	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Ngô Tố Giao - Tổng giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bà Ngô Tố Giao
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Số: 18117/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG
THẢO ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính:

Ngày 18/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đặt cọc cho ông Lê Văn Giàu số tiền là 220.511.250.000 đồng theo Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tại thửa đất số 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thời hạn đặt cọc là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là 294.015.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này là giá thoả thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra Ý kiến chấp nhận toàn phần ngày 28 tháng 03 năm 2024.



TRẦN THỊ THANH TÚ

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 3372-2025-283-1

NGUYỄN HẢI PHƯƠNG

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 1329-2023-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ
QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		316.955.542.421	302.212.422.315
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	4.128.457.123	22.763.774.794
1. Tiền	111		4.128.457.123	22.763.774.794
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		312.674.723.539	279.154.336.650
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	18.480.000.505	15.898.569.500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	220.571.250.000	220.614.100.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	70.000.000.000	40.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	8.688.648.534	7.450.140.000
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.065.175.500)	(4.808.472.850)
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		152.361.759	294.310.871
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.7	152.361.759	294.310.871
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		762.993.686.911	769.376.924.432
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		81.550.366.215	82.212.750.963
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.724.326.215	3.386.710.963
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.401.437.361)	(1.739.052.613)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	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	4.10	268.454.877.942	272.691.683.178
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.096.325.243)	(25.859.520.007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	945.047.728
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	-	945.047.728
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.12	412.988.442.754	413.527.442.563
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393.048.589.422	393.048.589.422
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24.029.410.000	24.029.410.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.089.556.668)	(3.550.556.859)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.079.949.229.332	1.071.589.346.747

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.410.990.195	4.715.197.280
I. Nợ ngắn hạn	310		3.410.990.195	4.097.597.280
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	752.965.856	912.044.480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	177.270.146	133.986.374
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.7	412.812.481	430.713.397
4. Phải trả người lao động	314		182.530.483	203.190.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	-	150.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	1.267.811.229	1.346.063.029
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	617.600.000	921.600.000
II. Nợ dài hạn	330		-	617.600.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	-	617.600.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.076.538.239.137	1.066.874.149.467
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	1.076.538.239.137	1.066.874.149.467
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.314.709.927	77.650.620.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		77.650.620.257	42.074.788.984
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.664.089.670	35.575.831.273
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.079.949.229.332	1.071.589.346.747



Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc
Ngô Tố Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	17.815.218.515	18.271.816.853
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		17.815.218.515	18.271.816.853
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.736.700.440	5.494.556.456
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		12.078.518.075	12.777.260.397
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.287.880.518	23.773.829.506
7. Chi phí tài chính	22	5.4	634.935.456	1.283.613.502
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		95.908.647	914.612.273
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	3.588.853.851	7.624.360.669
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		11.142.609.286	27.643.115.732
11. Thu nhập khác	31	5.6	38.793.944	8.300.000.243
12. Chi phí khác	32	5.7	1.324.113.560	3.784.702
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(1.285.319.616)	8.296.215.541
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.857.289.670	35.939.331.273
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.857.289.670	35.939.331.273
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	103	376

Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		17.028.163.670	20.703.109.552
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02		(2.746.363.779)	(95.351.103.356)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.427.718.593)	(1.363.700.795)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(95.908.647)	(4.663.194.897)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.790.729.495	93.386.848.552
6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07		(3.262.619.817)	(3.454.196.481)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.286.282.329	9.257.762.575
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(70.000.000.000)	(40.000.000.000)
2. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.000.000.000	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	87.855.488.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	13.099.817.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(30.000.000.000)	60.955.305.963
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(921.600.000)	(80.921.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(921.600.000)	(80.921.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(18.635.317.671)	(10.708.531.462)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		22.763.774.794	33.472.306.256
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		4.128.457.123	22.763.774.794


Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân


Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc
Ngô Tô Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP.

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007249 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007 và được thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 1.013.501.000.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 101.350.100 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính 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 với hạ tầng);
- Xây dựng nhà không để ở;
Chi tiết: Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
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;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Các công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	Hồ Chí Minh	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, thương mại
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.4. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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. (nếu áp dụng)

	Năm nay [Số năm]
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Tài sản cố định khác	03 – 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.
- Nhận chuyển nhượng hợp pháp: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.
- Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm có thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất.

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.10. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt [hoặc Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả tại ngày chốt quyền Cổ đông.]

3.12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.13. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.)

3.14. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.15. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản

chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

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

3.16. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.794.070.749	1.517.387.619
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.334.386.374	21.246.387.175
	4.128.457.123	22.763.774.794

4.2. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	17.104.000.000	14.542.894.000
Các khách hàng khác	1.376.000.505	1.355.675.500
	18.480.000.505	15.898.569.500

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Lê Văn Giàu (*)	220.511.250.000	220.511.250.000
Các khách hàng khác	60.000.000	102.850.000
	220.571.250.000	220.614.100.000

(*) Theo nghị quyết số 181223/NQ-HĐQT ngày 18/01/2023 của HĐQT Công ty, Công ty thực hiện mở rộng quỹ đất, thu mua lại mảnh đất số 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Văn Giàu theo giá thỏa thuận. Công ty thực hiện cân trừ khoản nợ cho vay, lãi cho vay và thanh toán thêm với ông Lê Văn Giàu vào tiền mua đất, thực hiện theo hợp đồng được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

4.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bà Bùi Thị Ngọc Lan (*)	-	40.000.000.000
Ông Tôn Ngọc Hải Hà (**)	70.000.000.000	-
	70.000.000.000	40.000.000.000

(*) Hợp đồng cho vay số 01042023-HDCV/ADTD-NL ngày 01 tháng 04 năm 2023 và phụ lục thỏa thuận vay số 01 ngày 01 tháng 07 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và bà Bùi Thị Ngọc Lan với giá trị 40.000.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 65/1 Khu phố 2, Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất 12%/năm. Tại ngày 27 tháng 04 năm 2024, 2 Bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng sau khi đã hoàn thành đầy đủ khoản vay và nghĩa vụ thanh toán các khoản lãi suất quy định tại hợp đồng vay.

(**) Hợp đồng cho vay số 26092024-HDCV/ADTD-HH ngày 26 tháng 09 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Tôn Ngọc Hải Hà với giá trị 70.000.0000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dinh thự cao cấp khép kín Valencia Riverside đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Phú Hữu, quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất 8%/năm.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	194.929.812	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	13.780.000	-	31.140.000	-
Phải thu khác	8.479.938.722	(3.709.500.000)	7.419.000.000	(3.709.500.000)
<i>Huỳnh Tường Vy(*)</i>	<i>4.441.000.000</i>	<i>(2.220.500.000)</i>	<i>4.441.000.000</i>	<i>(2.220.500.000)</i>
<i>Vũ Thu Hà(*)</i>	<i>2.978.000.000</i>	<i>(1.489.000.000)</i>	<i>2.978.000.000</i>	<i>(1.489.000.000)</i>
<i>Tôn Ngọc Hải Hà</i>	<i>1.060.821.918</i>	-	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>116.804</i>	-	-	-
	8.688.648.534	(3.709.500.000)	7.450.140.000	(7.419.000.000)

(*) Theo Hợp đồng hợp tác phát triển bất động sản số 1111/HĐHT/2014 ngày 11/11/2014 giữa các cá nhân và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại bất động sản An Dương Thảo Điền liên quan đến các thửa đất số 55,56,57,58,59,60,61 thuộc tờ bản đồ số 21 và tài sản trên đó tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Vì ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid 19 và các yếu tố biến động thị trường sau đó, việc tiếp tục duy trì, khai thác Dự án tại các bất động sản không còn hiệu quả và gây ra thiệt hại cho 2 bên. Hai bên đã chấm dứt Hợp đồng này theo Thỏa thuận thanh lý vào ngày 31/12/2022, bên Công ty sẽ bàn giao lại bất động sản cho chủ sở hữu bất động sản và các cá nhân có trách nhiệm thanh toán đầy đủ phần chi phí hoàn trả tương ứng cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BÁT ĐÔNG SÀN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

4.6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.						
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Adamas	Trên 3 năm	855.675.500	(855.675.500)	Từ 2 - 3 năm	855.675.500	(598.972.850)
Hoàng Thị Hồng	Trên 3 năm	500.000.000	(500.000.000)	Trên 3 năm	500.000.000	(500.000.000)
Bà Huỳnh Tường Vy (*)	Từ 1 - 2 năm	4.441.000.000	(2.220.500.000)	Từ 1 - 2 năm	4.441.000.000	(2.220.500.000)
Bà Vũ Thu Hà (*)	Từ 1 - 2 năm	2.978.000.000	(1.489.000.000)	Từ 1 - 2 năm	2.978.000.000	(1.489.000.000)
		8.774.675.500	(5.065.175.500)		8.774.675.500	(4.808.472.850)

(*) Đến thời điểm ngày 19/02/2025, khoản công nợ của bà Huỳnh Tường Vy và bà Vũ Thu Hà đã được thu hồi toàn bộ

4.7. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà Nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT	372.696.608	-	1.879.185.246	1.858.354.338	393.527.516	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	294.310.871	141.949.112	-	-	152.361.759
Thuế thu nhập cá nhân	58.016.789	-	108.759.655	147.491.479	19.284.965	-
Các loại thuế khác	-	-	86.688.174	86.688.174	-	-
	430.713.397	294.310.871	2.216.582.187	2.092.533.991	412.812.481	152.361.759

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỆN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 – DN

4.8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải		Tài sản cố định khác		Tổng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
NGUYÊN GIÁ							
Số đầu năm	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636		88.983.636	5.125.763.576	
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636		88.983.636	5.125.763.576	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số đầu năm	254.511.758	1.395.557.219	88.983.636		88.983.636	1.739.052.613	
Tăng trong năm	-	662.384.748	-		-	662.384.748	
Giảm trong năm	-	-	-		-	-	
Số cuối năm	254.511.758	2.057.941.967	88.983.636		88.983.636	2.401.437.361	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
- Tại ngày đầu năm	-	3.386.710.963	-		-	3.386.710.963	
- Tại ngày cuối năm	-	2.724.326.215	-		-	2.724.326.215	

Tại ngày 31/12/2024, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là: 1.820.166.657 đồng.

4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	78.826.040.000	78.826.040.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	78.826.040.000	78.826.040.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	-	-
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu năm	78.826.040.000	78.826.040.000
- Tại ngày cuối năm	78.826.040.000	78.826.040.000

4.10. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	142.135.275.709	156.415.927.476	298.551.203.185
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	142.135.275.709	156.415.927.476	298.551.203.185
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	-	25.859.520.007	25.859.520.007
Tăng trong năm	-	4.236.805.236	4.236.805.236
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	4.236.805.236	4.236.805.236
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	-	30.096.325.243	30.096.325.243
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
- Tại ngày đầu năm	142.135.275.709	130.556.407.469	272.691.683.178
- Tại ngày cuối năm	142.135.275.709	126.319.602.233	268.454.877.942

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xây dựng cơ bản dở dang	-	945.047.728
+ Khách sạn Glenwood City Resort 2	-	611.625.000
+ Khu du lịch Lộc An	-	333.422.728
	-	945.047.728

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

4.12. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	(4.089.556.668)	393.048.589.422	(3.550.556.859)	
Công ty Cổ phần cơ khí Ngân Hàng	363.640.054.755	-	(i) 363.640.054.755	-	(i)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	29.408.534.667	(4.089.556.668)	(i) 29.408.534.667	(3.550.556.859)	(i)
Đầu tư vào đơn vị khác	24.029.410.000	-	24.029.410.000	-	-
Công ty Cổ phần phát triển nhà G Homes	24.029.410.000	-	(i) 24.029.410.000	-	(i)
	417.077.999.422	(4.089.556.668)	-	(3.550.556.859)	-

(i) Theo quy 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, các Công ty được đầu tư bởi Công ty chưa thực hiện niêm yết. Vì vậy, Công ty chưa xác định được 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 – DN

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Các Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần cơ khí Ngân Hàng	TP. Hồ Chí Minh	21,00%	21,00%	Thương mại, dịch vụ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, thương mại
Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần phát triển nhà G Homes	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500	226.704.500	226.704.500
Các khách hàng khác	26.261.356	26.261.356	185.339.980	185.339.980
	752.965.856	752.965.856	912.044.480	912.044.480

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Arakawa Chemical Industries, Ltd	16.947.000	-
Ms Franscisca Soelaiman	24.087.323	23.625.688
Công ty TNHH Nippon Oil Pump Việt Nam	23.750.000	-
Các đối tượng khác	112.485.823	110.360.686
	177.270.146	133.986.374

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả phí quản lý	-	150.000.000
	-	150.000.000

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	55.165.229	58.929.029
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	212.646.000	283.634.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.000.000.000	1.003.500.000
	1.267.811.229	1.346.063.029

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỆN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

4.17. Vay và nợ thuế tài chính
4.17.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	921.600.000	921.600.000	-	921.600.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	921.600.000	921.600.000	-	921.600.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.17.2)	-	-	617.600.000	-	617.600.000	617.600.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	-	-	617.600.000	-	617.600.000	617.600.000
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	921.600.000	921.600.000	617.600.000	921.600.000	617.600.000	617.600.000

4.17.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	617.600.000	617.600.000	-	617.600.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	617.600.000	617.600.000	-	617.600.000	-	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	617.600.000	617.600.000	-	617.600.000	-	-

(*) Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điện. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

4.18. Vốn chủ sở hữu
4.18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194
Tăng trong năm	-	-	-	35.575.831.273	35.575.831.273
- <i>Lãi trong năm</i>	-	-	-	35.575.831.273	35.575.831.273
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467
Số dư đầu năm nay	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467
Tăng trong năm	-	-	-	9.664.089.670	9.664.089.670
- <i>Lãi trong năm</i>	-	-	-	9.664.089.670	9.664.089.670
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	87.314.709.927	1.076.538.239.137

4.18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.18.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
- 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, bán 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:</i>	10.000	đồng/CP.

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	17.815.218.515	18.271.816.853
	17.815.218.515	18.271.816.853

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	5.736.700.440	5.494.556.456
	5.736.700.440	5.494.556.456

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.287.240.018	15.608.829.875
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	8.164.995.134
Doanh thu hoạt động tài chính khác	640.500	4.497
	3.287.880.518	23.773.829.506

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	95.908.647	914.612.273
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	768.509
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	538.999.809	368.053.193
Chi phí tài chính khác	27.000	179.527
	634.935.456	1.283.613.502

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.705.020.330	1.652.448.643
Chi phí vật liệu quản lý	54.051.657	35.453.420
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	536.384.748	662.384.748
Thuế, phí và lệ phí	3.500.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	714.675.657	903.973.380
Chi phí khác bằng tiền	318.518.809	485.465.378
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi (*)	256.702.650	3.880.635.100
	3.588.853.851	7.624.360.669

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt thu được (*)	-	8.300.000.000
Các khoản khác	38.793.944	243
	38.793.944	8.300.000.243

(*): Khoản phạt thu thanh lý theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/08/2020 và thỏa thuận thanh lý ngày 27/12/2022 giữa công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Công ty TNHH Sài Gòn Retreat.

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	361.065.832	3.784.702
Chi phí khác	963.047.728	-
	1.324.113.560	3.784.702

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.857.289.670	35.939.331.273
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.450.113.560	129.784.702
+) <i> Chi phí không được trừ</i>	1.450.113.560	129.784.702
- Các khoản điều chỉnh giảm	11.307.403.230	36.069.115.975
+) <i> Chuyển lỗ năm trước</i>	11.307.403.230	27.904.120.841
+) <i> Cổ tức lợi nhuận được chia</i>	-	8.164.995.134
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	-	-
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	-	-

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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	9.857.289.670	35.939.331.273
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng (VND)	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	9.857.289.670	35.939.331.273
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	95.684.090	95.684.090
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	103	376

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

6.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

		Năm nay	Năm trước
Chức danh		VND	VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	48.600.000	86.400.000
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	34.789.806	54.000.000
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	11.280.000	154.500.000
Bà Ngô Tố Giao	Thành viên	37.674.510	75.250.000
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	37.800.000	54.000.000

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Ngô Tô Giao	Tổng Giám đốc	298.000.000	282.250.000
		468.144.316	706.400.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

6.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.



Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tô Giao
Hà Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

Số: 280325/CV-HAR

(V/v: Giải trình chênh lệch số liệu của BCTC năm
2024 so với Báo cáo tài chính năm 2023)

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ chí Minh

- 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 kiểm toán năm 2024 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2023 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR).

Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:

1. Chênh lệch số liệu KQKD năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023:

Chỉ tiêu	31/12/2024 đã kiểm toán	31/12/2023 đã kiểm toán
1. Tổng Doanh thu	21.141.892.977	50.345.646.602
2. Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	9.857.289.670	35.939.331.273
3. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.857.289.670	35.939.331.273

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của báo cáo tài chính năm 2024 giảm so với cùng kỳ báo cáo tài chính năm 2023 là do :

Tại thời điểm kết thúc năm 2024, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 21.141.892.977 đồng giảm hơn 50% so với tổng doanh thu của Công ty trong năm 2023. Sự chênh lệch này chủ yếu xuất phát từ việc trong năm 2023 Công ty có ghi nhận các khoản cổ tức được chia từ hoạt động góp vốn đầu tư, khoản thu nhập tài chính và khoản thu nhập khác do thanh lý hợp đồng trong khi không ghi nhận khoản tương tự trong năm 2024.

Từ những yếu tố kể trên, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2024 giảm đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.



2. Vấn đề kiểm toán nhấn mạnh:

Bên cạnh sự chênh lệch số liệu KQKD trong năm 2024, Công ty cũng mong muốn giải trình thêm về nội dung được kiểm toán nhấn mạnh liên quan giá trị đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được nêu tại báo cáo kiểm toán độc lập như trích dẫn bên dưới:

“Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính:

Ngày 18/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đặt cọc cho ông Lê Văn Giàu số tiền là 220.511.250.000 đồng theo Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tại thửa đất số 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thời hạn đặt cọc là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là 294.015.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này là giá thỏa thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.”

Cụ thể vào ngày 18/12/2023, Công Ty và ông Lê Văn Giàu đã ký Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số thửa đất tại phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Sau khi đặt cọc, các bên có trách nhiệm phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để thoả mãn đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, các bên đồng thuận xác định và thanh toán giá trị đặt cọc nhằm đảm bảo trách nhiệm của các bên. Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ý kiến nhấn mạnh của đơn vị kiểm toán nêu trên không gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Công ty chúng tôi xin cam kết số liệu trên là đúng với sự thật, và đồng thời cam kết sẽ tuân thủ đúng quy định về CBTT



Trân trọng cảm ơn !

TP HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

