Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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 1 năm 2026.

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 20/04/2026 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 20 tháng 04 năm 2026

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)

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

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Ký ngày: 20/4/2026 14:59:02

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: B01-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**363.176.687.599**	**358.578.739.435**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**17.729.727.863**	**34.405.255.784**
1. Tiền	111		17.729.727.863	34.405.255.784
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**113.613.648.657**	**89.613.648.657**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2(a)		
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2(b)	94.000.000.000	70.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(4.415.761.343)	(4.415.761.343)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		24.029.410.000	24.029.410.000
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**231.833.311.079**	**234.559.834.994**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3(a)	11.144.813.068	11.134.675.501
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		220.796.354.911	220.623.250.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4(a)	1.247.818.600	4.157.584.993
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(1.355.675.500)	(1.355.675.500)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5		
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**		
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151	V.12.1.1		
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	V.12.1.2		
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**			
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14(a)		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.19(b)		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164	V.23		
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15(a)		
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**735.592.356.556**	**738.184.714.453**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
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 dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	**220**		**79.384.895.737**	**80.918.052.325**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	558.855.737	2.092.012.325
- Nguyên giá	222		2.517.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.958.907.839)	(3.033.751.251)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.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. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232	V.12.1.3		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233	V.12.2		
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.13**	**263.158.871.397**	**264.218.072.706**
- Nguyên giá	241		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(35.392.331.788)	(34.333.130.479)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**393.048.589.422**	**393.048.589.422**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		393.048.589.422	393.048.589.422
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**			
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14(b)		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.26(a)		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.15(b)		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**1.098.769.044.155**	**1.096.763.453.888**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.417.771.892**	**3.073.376.188**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.417.771.892**	**3.073.376.188**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17(a)	874.776.011	753.603.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		46.207.913	82.954.825
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19(a)	989.372.179	774.483.808
5. Phải trả người lao động	315		174.461.054	174.340.445
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20(a)		
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22(a)		
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21(a)	1.332.954.735	1.287.994.010
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16(a)		
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25(a)		
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325	V.23		
II. Nợ dài hạn	**330**			
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17(b)		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.19(b)		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.20(b)		
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22(b)		
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21(b)		
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16(b)		
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341	V.24		
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.26(b)		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.25(b)		
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.095.351.272.263**	**1.093.690.077.700**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27(b)	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.27(d)	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.27(d)		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27(e)	(469.161.000)	(469.161.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.27(e)		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	V.27(e)	(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.28		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.29		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		106.127.743.053	104.466.548.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		104.466.548.490	87.314.709.927
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.661.194.563	17.151.838.563
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.098.769.044.155**	**1.096.763.453.888**

Lập,Ngày 20 Tháng 4 Năm 2026

Người lập biểu	Kê toán Trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên,đóng dấu)*
Đỗ N.Tuyết Vân	Lê Thị Ngọc Ánh	Ngô Tố Giao

Công ty CP ĐT TM Bất động sản An Dương Thảo Điền

02 Ngô Đức Kế,Phường Sài Gòn,TP HCM

Mẫu số: B02-DN

(Ban hành theo TTsố: 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	QUÝ 1/2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			3 tháng đầu năm 2026	3 tháng đầu năm 2025	2026	2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		4,438,950,764	4,388,155,793	4,438,950,764	4,388,155,793
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		4,438,950,764	4,388,155,793	4,438,950,764	4,388,155,793
4. Giá vốn hàng bán	11		1,450,892,082	1,424,610,705	1,450,892,082	1,424,610,705
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		**2,988,058,682**	**2,963,545,088**	**2,988,058,682**	**2,963,545,088**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		1,036,499,837	1,380,991,761	1,036,499,837	1,380,991,761
8. Chi phí tài chính	23		0	(3,699,460,978)	0	(3,699,460,978)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		0	10,039,022	0	10,039,022
9. Chi phí bán hàng	25				0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,303,521,516	847,922,439	1,303,521,516	847,922,439
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		**2,721,037,003**	**7,196,075,388**	**2,721,037,003**	**7,196,075,388**
12. Thu nhập khác	31		1,454,922,375	134	1,454,922,375	134
13. Chi phí khác	32		1,703,937,453	20,886,879	1,703,937,453	20,886,879
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**(249,015,078)**	**(20,886,745)**	**(249,015,078)**	**(20,886,745)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**2,472,021,925**	**7,175,188,643**	**2,472,021,925**	**7,175,188,643**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		552,827,362	0	552,827,362	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		**1,919,194,563**	**7,175,188,643**	**1,919,194,563**	**7,175,188,643**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		20	75	20	75
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

Lập,Ngày 20 Tháng 4 Năm 2026

Người lập biểu	Kê toán Trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên,đóng dấu)*
Đỗ N.Tuyết Vân	Lê Thị Ngọc Ánh	Ngô Tố Giao



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 TTsố: 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơnvị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	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		6,396,534,362	25,420,217,845
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(911,127,419)	(3,133,218,509)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(619,803,999)	(1,280,665,023)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			(17,089,175)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(463,683,800)	(419,200,000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4,279,170,812	14,224,309,496
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,356,617,877)	(11,749,145,116)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***7,324,472,079***	***23,045,209,518***
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		(24,000,000,000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
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			7,849,189,143
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(24,000,000,000)***	***7,849,189,143***
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)
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)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(16,675,527,921)**	**30,276,798,661**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**34,405,255,784**	**4,128,457,123**
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**		**17,729,727,863**	**34,405,255,784**

Lập, Ngày 20 Tháng 4 Năm 2026

Người lập biểu	Kê toán Trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ N.Tuyết Vân	Lê Thị Ngọc Ánh	Ngô Tố Giao

S.Đ.K.K.D: 0305087900 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

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 31/03/2026 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

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;
- Xấy dưng 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 tiệt 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;

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

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

1. 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.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính .

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/chi phí phát hành cộng các chi 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, chi 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 chi 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.

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.

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:

	Số năm
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.

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 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 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.

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 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

	31/03/2026	31/12/2025
- Tiền mặt	7.981.179.534	1.685.163.714
- Tiền gửi ngân hàng	9.748.548.329	32.720.092.070
Cộng	**17.729.727.863**	**34.405.255.784**

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/03/2026	31/12/2025
- Các khoản phải thu khách hàng	11.144.813.068	11.134.675.501
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.355.675.500)	(1.355.675.500)
Cộng	**9.789.137.568**	**9.779.000.001**

3. Trả trước người bán

	31/03/2026	31/12/2025
a. Trả trước người bán ngắn hạn	220.511.250.000	220.511.250.000
b. Trả trước người bán dài hạn	0	0
Cộng	**220.511.250.000**	**220.571.250.000**

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2026	31/12/2025
- Các khoản phải thu cho vay	94.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	**94.000.000.000**	**70.000.000.000**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác	1.247.818.600		4.157.584.993	-
Cộng	**1.247.818.600**		**4.157.584.993**	**-**

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	-	2.608.00.000		2.608.00.000
Số dư cuối kỳ	**254.511.758**	**2.174.268.182**	**88.983.636**	**2.517.763.576**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**254.511.758**	**2.690.253.857**	**88.983.636**	**3.033.751.251**
Khấu hao trong kỳ	-	100.334.022	0	100.334.022
Giảm KH do thanh lý		1.175.177.434		1.175.177.434
Số dư cuối kỳ	**254.511.758**	**1.615.412.445**	**88.983.636**	**1.958.907.839**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	**2.092.012.325**	**0**	**2.092.012.325**
Tại ngày cuối kỳ	-	**558.855.737**	**0**	**558.855.737**

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/03/2026 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**

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 KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	**34.333.130.479**	**34.333.130.479**
Khấu hao trong kỳ		1.059.201.309	1.059.201.309
Số dư cuối kỳ	-	**35.392.331.788**	**35.392.331.788**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**142.135.275.709**	**122.082.796.997**	**264.218.072.706**
Tại ngày cuối kỳ	**142.135.275.709**	**121.023.595.688**	**263.158.871.397**

9. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
**** Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết***	**393.048.589.422**	-	**(4.415.761.343)**	**393.048.589.422**	-	**(4.415.761.343)**
- 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		(4.415.761.343)
**** 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**	-	**(4.415.761.343)**	**417.077.999.422**	-	**(4.415.761.343)**

- ***Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/03/2026:***

	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	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	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	Kinh doanh BĐS, xây dựng

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Các khoản phải trả người bán	874.776.011	874.776.011	753.603.100	753.603.100
Cộng	**874.776.011**	**874.776.011**	**753.603.100**	**753.603.100**

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp	Số phảinộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế TNDN	463.683.800	552.827.362	463.683.800	552.827.362
- Thuế thu nhập cá nhân	8.332.176	43.119.095	22.947.832	28.803.439
- Thuế giá trị gia tăng	302.467.832	557.790.829	452.517.283	407.741.378
Cộng	**774.483.808**	**1.153.037.286**	**939.148.915**	**989.372.179**

12. Phải trả khác

	31/03/2026	31/12/2025
a. Ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.332.954.735	1.287.994.010
Cộng	**1.332.954.735**	**1.287.994.010**
b. Dài hạn	0	0
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
Cộng	**0**	**0**

13. Vốn chủ sở hữu

13.1 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)**	**87.314.709.927**	**1.076.538.239.137**
Lãi trong năm	-	-	-	17.151.838.563	17.151.838.563
Thù lao HĐQT					
Số dư cuối năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**104.466.548.490**	**1.093.690.077.700**
NĂM NAY					
Số dư đầu năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**104.466.548.490**	**1.093.690.077.700**
Lãi Quý 1/2026	-	-	-	1.919.194.563	1.919.194.563
Thù lao HĐQT				258.000.000	258.000.000
Số dư cuối kỳ	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**106.127.743.053**	**1.095.351.272.263**

13.2. Cổ phiếu

	31/03/2026 *Cổ phiếu*	31/12/2025 *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 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	-	-
**** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND***		

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Doanh thu	**4.438.950.764**	**4.388.155.793**
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	4.438.950.764	4.388.155.793
Các khoản giảm trừ		
Doanh thu thuần	**4.438.950.764**	**4.388.155.793**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	1.450.892.082	1.424.610.705
Cộng	**1.450.892.082**	**1.424.610.705**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Doanh thu tài chính	1.036.499.837	1.380.991.761

Cộng	**1.036.499.837**	**1.380.991.761**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Chi phí lãi vay	0	10.039.022
Chi phí dự phòng	0	(3.709.500.000)
Cộng	**0**	**(3.699.460.978**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.303.521.516	847.922.439
Cộng	**1.303.521.516**	**847.922.439**

6. Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Thu nhập khác	**1.454.922.375**	**134**
Thu nhập khác	1.454.922.375	134
Chi phí khác	**1.703.937.453**	**20.886.879**
Chi phí khác	1.703.937.453	20.886.879
Lợi nhuận khác	**(249.015.078)**	**(20.886.745)**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Lợi nhuận trước thuế	**2.472.021.925**	**7.175.188.643**
Điều chỉnh tăng	**292.114.887**	**31.500.000**
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	292.114.887	31.500.000
Điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	**2.764.136.812**	**7.206.688.643**
Chuyển lỗ năm 2022	0	7.206.688.643
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**552.827.362**	**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. Giải trình chênh lệch KQKD Quý 1 năm 2026 so với Quý 1 năm 2025

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 Công ty quý 1/2026 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ quý 1/2025 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR) xin giải trình như sau:

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Tổng doanh thu	6.930.372.976	5.769.147.688
Lợi nhuận trước thuế TNDN	2.472.021.925	7.175.188.643
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.919.194.563	7.175.188.643

Tại thời điểm kết thúc Quý 1/2026, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 6,930,372,976 đồng, bao gồm 4,438,950,764 đồng từ hoạt động kinh doanh cốt lõi (cho thuê bất động sản), 1,036,499,837 đồng từ hoạt động tài chính và 1,454,922,375 đồng thu nhập khác.
Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế của Quý 1/2026 là : 1,919,194,563 đồng giảm 73% so với quý 1/2025 cùng kỳ, sự chênh lệch lợi nhuận trước và sau thuế này là do tại quý 1/2025 công ty hoàn nhập dự phòng nợ phải thu nên làm giảm chi phí tài chính và tăng lợi nhuận, trong khi không có ghi nhận tương tự tại quý 1/2026.

Từ nguyên nhân kể trên, Công ty ghi nhận lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 1/2026 giảm đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước

2. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/03/2026.

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 2025 đã được Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Định Giá Quốc tế kiểm toán và số liệu báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025.

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	**Lê Thị Ngọc Ánh**	**Ngô Tố Giao**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 20 tháng 4 năm 2026