

## 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 Quý 1 năm 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền vào ngày 19/04/2025 tại đường dẫn:  
[https://adtdgroup.com/index.php/en/index.php?option=com\\_k2&view=item&layout=item&id=36&Itemid=248](https://adtdgroup.com/index.php/en/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=36&Itemid=248).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 19 tháng 04 năm 2025

**Đại diện tổ chức**

Người có thẩm quyền công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)

  
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

(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                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |              | <b>325.027.175.064</b> | <b>316.955.542.421</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |              | <b>9.641.459.222</b>   | <b>4.128.457.123</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        | VI.01        | 9.641.459.222          | 4.128.457.123          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |              |                        |                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |              |                        |                        |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |              |                        |                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)     | 122        |              |                        |                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |              |                        |                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |              | <b>315.233.354.083</b> | <b>312.674.723.539</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | VI.03.a      | 14.592.675.500         | 18.480.000.505         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |              | 220.708.100.000        | 220.571.250.000        |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |              |                        |                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |              |                        |                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |              | 70.000.000.000         | 70.000.000.000         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | VI.04.a      | 11.288.254.083         | 8.688.648.534          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |              | (1.355.675.500)        | (5.065.175.500)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        | VI.05        |                        |                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>VI.07</b> |                        |                        |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |              |                        |                        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |              |                        |                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |              | <b>152.361.759</b>     | <b>152.361.759</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | VI.13.a      |                        |                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |              |                        |                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | VI.17.b      | 152.361.759            | 152.361.759            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |              |                        |                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        | VI.14.a      |                        |                        |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |              | <b>761.768.889.415</b> | <b>762.993.686.911</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |              |                        |                        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        | VI.03.b      |                        |                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212        |              |                        |                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc               | 213        |              |                        |                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                          | 214        |              |                        |                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                      | 215        |              |                        |                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                            | 216        | VI.04.b      |                        |                        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)            | 219        |              |                        |                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |              | <b>81.384.770.028</b>  | <b>81.550.366.215</b>  |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN  
Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí  
Minh, Việt Nam

| Chỉ tiêu                                            | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối quý              | Số đầu quý               |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                   | 2          | 3            | 4                        | 5                        |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | VI.09        | 2.558.730.028            | 2.724.326.215            |
| - Nguyên giá                                        | 222        |              | 5.125.763.576            | 5.125.763.576            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 223        |              | (2.567.033.548)          | (2.401.437.361)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                   | 224        | VI.11        |                          |                          |
| - Nguyên giá                                        | 225        |              |                          |                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 226        |              |                          |                          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                          | 227        | VI.10        | 78.826.040.000           | 78.826.040.000           |
| - Nguyên giá                                        | 228        |              | 78.826.040.000           | 78.826.040.000           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229        |              |                          |                          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> | <b>VI.12</b> | <b>267.395.676.633</b>   | <b>268.454.877.942</b>   |
| - Nguyên giá                                        | 231        |              | 298.551.203.185          | 298.551.203.185          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232        |              | (31.155.526.552)         | (30.096.325.243)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b> | <b>VI.08</b> |                          |                          |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 241        | VI.08.a      |                          |                          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242        | VI.08.b      |                          |                          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b> |              | <b>412.988.442.754</b>   | <b>412.988.442.754</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251        |              |                          |                          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 252        |              | 393.048.589.422          | 393.048.589.422          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253        |              | 24.029.410.000           | 24.029.410.000           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)            | 254        |              | (4.089.556.668)          | (4.089.556.668)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255        |              |                          |                          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b> |              |                          |                          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | VI.13.b      |                          |                          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                   | 262        | VI.24.a      |                          |                          |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263        |              |                          |                          |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268        | VI.14.b      |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>          | <b>270</b> |              | <b>1.086.796.064.479</b> | <b>1.079.949.229.332</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    |            |              |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |              | <b>3.082.636.699</b>     | <b>3.410.990.195</b>     |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |              | <b>3.082.636.699</b>     | <b>3.410.990.195</b>     |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | VI.16.a      | 766.128.356              | 752.965.856              |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |              | 61.327.812               | 177.270.146              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | VI.17.a      | 414.935.397              | 412.812.481              |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |              | 113.977.405              | 182.530.483              |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | VI.18.a      |                          |                          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |              |                          |                          |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |              |                          |                          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | VI.20.a      |                          |                          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | VI.19.a      | 1.339.067.729            | 1.267.811.229            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |              | 387.200.000              | 617.600.000              |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        | VI.23.a      |                          |                          |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN  
Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí  
Minh, Việt Nam

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối quý              | Số đầu quý               |
|------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                              | 2          | 3            | 4                        | 5                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        |              |                          |                          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323        |              |                          |                          |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |              |                          |                          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |              |                          |                          |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331        |              |                          |                          |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332        |              |                          |                          |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        | VI.18.b      |                          |                          |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334        |              |                          |                          |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335        |              |                          |                          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | VI.20.b      |                          |                          |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | VI.19.b      |                          |                          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        |              |                          |                          |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |              |                          |                          |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |              |                          |                          |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        | VI.24.b      |                          |                          |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        | VI.23.b      |                          |                          |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |              |                          |                          |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |              | <b>1.083.713.427.780</b> | <b>1.076.538.239.137</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>VI.25</b> | <b>1.083.713.427.780</b> | <b>1.076.538.239.137</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |              | 1.013.501.000.000        | 1.013.501.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |              | 1.013.501.000.000        | 1.013.501.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |              |                          |                          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |              | (469.161.000)            | (469.161.000)            |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |              |                          |                          |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |              |                          |                          |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        |              | (23.808.309.790)         | (23.808.309.790)         |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |              |                          |                          |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |              |                          |                          |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |              |                          |                          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |              |                          |                          |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |              |                          |                          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |              | 94.489.898.570           | 87.314.709.927           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |              | 87.314.709.927           | 77.650.620.257           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |              | 7.175.188.643            | 9.664.089.670            |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |              |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> | <b>VI.28</b> |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |              |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |              |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |              | <b>1.086.796.064.479</b> | <b>1.079.949.229.332</b> |

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

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí  
Minh, Việt Nam

Lập, Ngày 18 tháng 4 năm 2025

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)



**Đỗ N. Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)



**Lê Thị Ngọc Ánh**

**Tổng Giám đốc**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



**Ngô Tô Giao**



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

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                      | Mã số | TM | QUÝ 1/2024           |                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|----|----------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------|
|                                                                               |       |    | 3 tháng đầu năm 2025 | 3 tháng đầu năm 2024 | 2025                              | 2023          |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 1     |    | 4.388.155.793        | 4.571.167.973        | 4.388.155.793                     | 4.571.167.973 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                               | 2     |    |                      |                      |                                   |               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)             | 10    |    | 4.388.155.793        | 4.571.167.973        | 4.388.155.793                     | 4.571.167.973 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                           | 11    |    | 1.424.610.705        | 1.400.490.597        | 1.424.610.705                     | 1.400.490.597 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)               | 20    |    | 2.963.545.088        | 3.170.677.376        | 2.963.545.088                     | 3.170.677.376 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                              | 21    |    | 1.380.991.761        | 997.593.889          | 1.380.991.761                     | 997.593.889   |
| 7. Chi phí tài chính                                                          | 22    |    | -3.699.460.978       | 32.878.726           | -3.699.460.978                    | 32.878.726    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                   | 23    |    | 10.039.022           | 32.851.726           | 10.039.022                        | 32.851.726    |
| 8. Chi phí bán hàng                                                           | 25    |    |                      |                      | 0                                 | 0             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                               | 26    |    | 847.922.439          | 974.728.470          | 847.922.439                       | 974.728.470   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)) | 30    |    | 7.196.075.388        | 3.160.664.069        | 7.196.075.388                     | 3.160.664.069 |
| 11. Thu nhập khác                                                             | 31    |    | 134                  | 312.437              | 134                               | 312.437       |
| 12. Chi phí khác                                                              | 32    |    | 20.886.879           |                      | 20.886.879                        | 0             |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                             | 40    |    | -20.886.745          | 312.437              | -20.886.745                       | 312.437       |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50    |    | 7.175.188.643        | 3.160.976.506        | 7.175.188.643                     | 3.160.976.506 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                               | 51    |    | 0                    | 0                    | 0                                 |               |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                | 52    |    |                      |                      |                                   |               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |    | 7.175.188.643        | 3.160.976.506        | 7.175.188.643                     | 3.160.976.506 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                              | 70    |    | 75                   | 33                   | 75                                | 33            |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                                            | 71    |    |                      |                      |                                   |               |

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

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Đỗ Ng. Tuyết Vân

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh

TP HCM, Ngày 18 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên)



Ngô Tố Giao



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                                   | Mã số     | huyết minh | Kỳ này               | Kỳ trước                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------------|-------------------------|
| 1                                                                                          | 2         | 3          | 4                    | 5                       |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |            |                      |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        |            | 8.590.893.571        | 17.028.163.670          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |            | (715.660.661)        | (2.746.363.779)         |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03        |            | (433.623.585)        | (1.427.718.593)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 04        |            | (10.039.022)         | (95.908.647)            |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 05        |            |                      |                         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06        |            | 7.542.317.750        | 2.790.729.495           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07        |            | (9.230.485.954)      | (3.262.619.817)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |            | <b>5.743.402.099</b> | <b>12.286.282.329</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |            |                      |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |            |                      |                         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        |            |                      |                         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |            |                      | (70.000.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |            |                      | 40.000.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |            |                      |                         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |            |                      |                         |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |            |                      |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |            |                      | <b>(30.000.000.000)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |            |                      |                         |
| 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        |            | (230.400.000)        | (921.600.000)           |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |            |                      |                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |            |                      |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |            | <b>(230.400.000)</b> | <b>(921.600.000)</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>                                  | <b>50</b> |            | <b>5.513.002.099</b> | <b>(18.635.317.671)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> |            | <b>4.128.457.123</b> | <b>22.763.774.794</b>   |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                             | <b>61</b> |            |                      |                         |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>                                | <b>70</b> |            | <b>9.641.459.222</b> | <b>4.128.457.123</b>    |



Lập, Ngày 18 Tháng 04 Năm 2025

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kê toán Trưởng  
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên đóng dấu)



Ngô Tố Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

## I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/09/2023 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Kỳ kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

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

4. Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*  
Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Các khoản phải thu

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

*Nợ phải thu quá hạn thanh toán:*

Mức trích lập dự phòng

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

*Nợ phải thu khác:*

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

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

*Nguyên giá*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Khấu hao

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

|                      | 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 thỏa 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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 sản 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

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

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

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

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

**8. Chi phí đi vay**

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

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

**9. Chi phí trả trước**

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

**10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**11. Các khoản dự phòng**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. **Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

13. **Doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

14. **Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

|                      | 31/03/2025    | 31/12/2024    |
|----------------------|---------------|---------------|
| - Tiền mặt           | 2.826.458.609 | 1.794.070.749 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 6.815.000.613 | 2.334.386.374 |
| Cộng                 | 9.641.459.222 | 4.128.457.123 |

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

|                                      | 31/03/2025      | 31/12/2024      |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 14.592.675.500  | 18.480.000.505  |
| - Dự phòng nợ phải thu khó đòi       | (1.355.675.500) | (5.065.175.500) |
| Cộng                                 | 13.237.000.000  | 13.414.821.005  |

3. Trả trước người bán

|                                 | 31/03/2025      | 31/12/2024      |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| a. Trả trước người bán ngắn hạn | 220.708.100.000 | 220.571.250.000 |
| b. Trả trước người bán dài hạn  | 0               | 0               |
| Cộng                            | 220.708.100.000 | 220.571.250.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

|                              | 31/03/2025            | 31/12/2024            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Các khoản phải thu cho vay | 70.000.000.000        | 70.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>70.000.000.000</b> | <b>70.000.000.000</b> |

5. Phải thu ngắn hạn khác

|                 | 31/03/2025            |          | 31/12/2024           |          |
|-----------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                 | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| - Phải thu khác | 11.288.254.083        |          | 8.688.648.534        | -        |
| <b>Cộng</b>     | <b>11.288.254.083</b> |          | <b>8.688.648.534</b> | <b>-</b> |

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     |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                     |                      |               |
| Số dư đầu năm                 | 254.511.758       | 4.782.268.182       | 88.983.636           | 5.125.763.576 |
| Mua trong kỳ                  |                   | 0                   |                      | 0             |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                 | 0                   |                      | 0             |
| Số dư cuối kỳ                 | 254.511.758       | 4.782.268.182       | 88.983.636           | 5.125.763.576 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                   |                     |                      |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 254.511.758       | 2.057.941.967       | 88.983.636           | 2.401.437.361 |
| Khấu hao trong kỳ             | -                 | 165.596.187         | 0                    | 165.596.187   |
| Giảm KH do thanh lý           |                   | 0                   |                      | 0             |
| Số dư cuối kỳ                 | 254.511.758       | 2.223.538.154       | 88.983.636           | 2.567.033.548 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

|                        |   |               |   |               |
|------------------------|---|---------------|---|---------------|
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |   |               |   |               |
| Tại ngày đầu kỳ        | - | 2.724.326.215 | 0 | 2.724.326.215 |
| Tại ngày cuối kỳ       | - | 2.558.730.028 | 0 | 2.558.730.028 |

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/03/2025 là: 343.495.394 đồng

- Giá trị còn lại của TSCĐ HH dùng để thế chấp, cầm cố tại 31/03/2025 là: 1.738.666.656 đồng.

7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Bất động sản đầu tư

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa         | Tổng cộng       |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                 |                 |
| 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 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                   |                 |                 |
| Số dư đầu kỳ                  | -                 | 30.096.325.243  | 30.096.325.243  |
| Khấu hao trong kỳ             |                   | 1.059.201.309   | 1.059.201.309   |
| Số dư cuối kỳ                 | -                 | 31.155.526.552  | 31.155.526.552  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                   |                 |                 |
| Tại ngày đầu kỳ               | 142.135.275.709   | 126.319.602.233 | 268.454.877.942 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 142.135.275.709   | 125.260.400.924 | 267.395.676.633 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Đầu tư tài chính dài hạn

|                                                  | 31/03/2025             |                | 31/12/2024             |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         |
| <b>* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b> | 393.048.589.422        | -              | 393.048.589.422        | -                      |
| - Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông  | 363.640.054.755        |                | 363.640.054.755        | -                      |
| - Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng                    | 29.408.534.667         |                | 29.408.534.667         | (4.089.556.668)        |
| <b>* Đầu tư vào đơn vị khác</b>                  | 24.029.410.000         | -              | 24.029.410.000         | -                      |
| - Công ty CP Phát triển nhà G Homes              | 24.029.410.000         |                | 24.029.410.000         |                        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>417.077.999.422</b> | <b>-</b>       | <b>417.077.999.422</b> | <b>(4.089.556.668)</b> |

(\*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/03/2025. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/03/2025:

|                                         | 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   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

10. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                | 31/03/2025         |                       | 31/12/2024         |                       |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                                | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
| - Các khoản phải trả người bán | 766.128.356        | 766.128.356           | 752.965.856        | 752.965.856           |
| <b>Cộng</b>                    | <b>766.128.356</b> | <b>766.128.356</b>    | <b>752.965.856</b> | <b>752.965.856</b>    |

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                            | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|----------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Thuế và các khoản phải nộp |                     |                      |                    |                     |
| - Thuế thu nhập cá nhân    | 19.284.965          | 28.460.189           | 24.444.423         | 23.300.731          |
| - Thuế giá trị gia tăng    | 393.527.516         | 436.073.779          | 437.966.629        | 391.634.666         |
| - Các loại thuế khác       |                     | 4.000.000            | 4.000.000          |                     |
| <b>Cộng</b>                | <b>412.812.481</b>  | <b>468.533.968</b>   | <b>466.411.052</b> | <b>414.935.397</b>  |

Thuế và các khoản phải thu

|                            | VND                | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | VND                |
|----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Thuế và các khoản phải thu |                    |                      |                         |                    |
| - Thuế TNDN                | 152.361.759        |                      | 0                       | 152.361.759        |
| <b>Cộng</b>                | <b>152.361.759</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>                | <b>152.361.759</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. Vay và nợ thuê tài chính

|                                      | 31/03/2025         |                       | Trong kỳ |                    | 31/12/2024         |                       |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|                                      | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Tăng     | Giảm               | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn                      |                    |                       |          |                    |                    |                       |
| Vay NH TMCP Ngoại thương Việt Nam(*) | 387.200.000        | 387.200.000           | 0        | 230.400.000        | 617.600.000        | 617.600.000           |
|                                      | 387.200.000        | 387.200.000           | 0        | 230.400.000        | 617.600.000        | 617.600.000           |
| b. Vay dài hạn                       |                    |                       |          |                    |                    |                       |
|                                      | 0                  | 0                     | 0        | 0                  | 0                  | 0                     |
| <b>Cộng</b>                          | <b>387.200.000</b> | <b>387.200.000</b>    | <b>0</b> | <b>230.400.000</b> | <b>617.600.000</b> | <b>617.600.000</b>    |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                         | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------|------------|------------|
| - Lãi vay phải trả      | 0          | 0          |
| Các khoản phải trả khác |            | 0          |
| <b>Cộng</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

14. Phải trả khác

|                                     | 31/03/2025           | 31/12/2024           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                  |                      |                      |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.339.067.729        | 1.267.811.229        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.339.067.729</b> | <b>1.267.811.229</b> |
|                                     | -                    |                      |
| <b>b. Dài hạn</b>                   | 0                    | 0                    |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      |                      |                      |
| <b>Cộng</b>                         | <b>0</b>             | <b>0</b>             |

15. Vốn chủ sở hữu

15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                  | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng         |
|------------------|---------------------------|----------------------|------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>NĂM TRƯỚC</b> |                           |                      |                  |                          |                   |
| Số dư đầu năm    | 1.013.501.000.000         | (469.161.000)        | (23.808.309.790) | 77.650.620.257           | 1.066.874.149.467 |
| Lãi trong năm    | -                         | -                    | -                | 9.857.289.670            | 9.664.089.670     |
| Thù lao HĐQT     |                           |                      |                  | (193.200.000)            | (193.200.000)     |
| Số dư cuối năm   | 1.013.501.000.000         | (469.161.000)        | (23.808.309.790) | 87.314.709.927           | 1.076.538.239.137 |
| <b>NĂM NAY</b>   |                           |                      |                  |                          |                   |
| 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 Q1/2025      | -                         | -                    | -                | 7.175.188.643            | 7.175.188.643     |
| Thù lao HĐQT     |                           |                      |                  | 0                        | 0                 |
| Số dư cuối kỳ    | 1.013.501.000.000         | (469.161.000)        | (23.808.309.790) | 94.489.898.570           | 1.083.713.427.780 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

17.2. Cổ phiếu

|                                               | 31/03/2025  | 31/12/2024  |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                               | Cổ phiếu    | 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 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu                                 | 4.388.155.793                   | 4.571.167.973                   |
| Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp | 4.388.155.793                   | 4.571.167.973                   |
| Các khoản giảm trừ                        |                                 |                                 |
| Doanh thu thuần                           | 4.388.155.793                   | 4.571.167.973                   |

2. Giá vốn hàng bán

|                                                    | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp | 1.424.610.705                   | 1.400.490.597                   |
| Cộng                                               | 1.424.610.705                   | 1.400.490.597                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                     | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu tài chính | 1.380.991.761                   | 997.593.889                     |
| <b>Cộng</b>         | <b>1.380.991.761</b>            | <b>997.593.889</b>              |

4. Chi phí tài chính

|                            | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Hoàn nhập chi phí dự phòng | (3.709.500.000)                 |                                 |
| Chi phí lãi vay            | 10.039.022                      | 32.851.726                      |
| Chi phí tài chính khác     |                                 | 27.000                          |
| <b>Cộng</b>                | <b>(3.699.460.978)</b>          | <b>32.878.726</b>               |

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                              | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 847.922.439                     | 974.728.470                     |
| <b>Cộng</b>                  | <b>847.922.439</b>              | <b>974.728.470</b>              |

6. Lợi nhuận khác

|                       | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Thu nhập khác         | 134                             | 312.437                         |
|                       | 0                               |                                 |
| Thu nhập khác         | 134                             | 312.437                         |
| <b>Chi phí khác</b>   | <b>20.886.879</b>               |                                 |
| Chi phí khác          | 20.886.879                      |                                 |
| <b>Lợi nhuận khác</b> | <b>(20.886.745)</b>             | <b>312.437</b>                  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                              | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                         | 7.175.188.643                   | 3.160.976.506                   |
| Điều chỉnh tăng                              | 31.500.000                      | 31.500.000                      |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ                 | 31.500.000                      | 31.500.000                      |
| Điều chỉnh giảm                              |                                 |                                 |
| Cổ tức được chia                             |                                 |                                 |
| Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành    | 7.206.688.643                   | 3.192.476.506                   |
| Chuyển lỗ năm 2022                           | 7.206.688.643                   | 3.192.476.506                   |
| Thuế suất thuế TNDN                          | 20%                             | 20%                             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 0                               | 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 2025 so với Quý 1 năm 2024

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

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Công ty quý 1/2025 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ quý 1/2024 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 1/2025    | Quý 1/2024    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Tổng doanh thu            | 5.769.147.688 | 5.569.074.299 |
| Lợi nhuận trước thuế TNDN | 7.175.188.643 | 3.160.976.506 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN   | 7.175.188.643 | 3.160.976.506 |

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của Quý 1/2025 tăng so với Quý 1/2024 của BCTC Công ty là do:

Tại thời điểm kết thúc Quý 1/2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 5,769,147,688 đồng, bao gồm 4,388,155,793 đồng từ hoạt động kinh doanh cốt lõi (cho thuê bất động sản) và 1,380,991,761 đồng từ hoạt động tài chính.

Tuy nhiên lợi nhuận trước và sau thuế của Quý 1/2025 là : 7,175,188,643 đồng tăng 227% so với quý 1/2024 cùng kỳ. Sự chênh lệch lợi nhuận trước và sau thuế này là do công ty hoàn nhập dự phòng nợ phải thu nên làm giảm chi phí tài chính. Từ nguyên nhân kể trên, Công ty ghi nhận lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 1/2025 tăng đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/03/2025

3. Thông tin về các bên liên quan

Công ty không có.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Định Giá Quốc tế kiểm toán và số liệu báo cáo tài chính Quý 1 năm 2024



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng



Ngô Tô Giao  
Tổng Giám đốc  
Ngày 18 tháng 04 năm 2025