

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	7 - 34
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	12 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là công ty cổ phần, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 10/07/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/07/2026.

2. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	<u>Bổ nhiệm</u>
- Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	
- Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	
- Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	
- Bà Ngô Tố Giao	Thành viên	
- Bà Vũ Việt Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/06/2026
- Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21/06/2026

Ủy ban kiểm toán

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Bà Vũ Việt Hà	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29/07/2026
- Bà Lê Thị Thu Hiền	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29/07/2026
- Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

3. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Tố Giao - Tổng Giám đốc.

4. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG được bổ nhiệm là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

7. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, đảm bảo Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và để làm cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGÔ TỐ GIAO

Số: 03 /2026/BCSX/TTG.KD9

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14/08/2026, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, được trình bày từ trang 07 đến trang 34.

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính:

Ngày 18/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đặt cọc cho Ông Lê Văn Giàu với số tiền là 220.511.250.000 đồng theo Hợp đồng nhận đặt cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để làm đảm bảo cho việc chuyển nhượng lại thửa đất số 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là phường Long Phước), Thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là phường Long Phước). Thời gian đặt cọc 42 tháng kể từ ngày 18/12/2023 (Theo hợp đồng sửa đổi bổ sung gia hạn lần 2 ngày 16/06/2026). Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là 294.015.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này là giá thỏa thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến phần nhấn mạnh trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ này tại Báo cáo soát xét số 1806/2025/BCSX/IAV ngày 14 tháng 08 năm 2025.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 1806/2025/BCTC/IAV ngày 27 tháng 03 năm 2026.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN PKF-TTG



Nguyễn Ngọc Tú

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2305-2023-330-1

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành
phố Hồ Chí Minh(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		349.067.084.768	338.965.090.778
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	16.529.897.965	34.405.255.784
Tiền	111		16.529.897.965	34.405.255.784
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	98.800.000.000	70.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		98.800.000.000	70.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		233.737.186.803	234.559.834.994
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	13.490.709.044	11.134.675.501
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	220.511.250.000	220.623.250.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	1.090.903.259	4.157.584.993
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(1.355.675.500)	(1.355.675.500)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		754.070.396.026	757.798.363.110
II. Tài sản cố định	220		79.345.905.802	80.918.052.325
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	519.865.802	2.092.012.325
- Nguyên giá	222		2.517.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.997.897.774)	(3.033.751.251)
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	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		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.9	262.099.670.088	264.218.072.706
- Nguyên giá	241		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(36.451.533.097)	(34.333.130.479)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	412.624.820.136	412.662.238.079
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		393.048.589.422	393.048.589.422
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		24.029.410.000	24.029.410.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(4.453.179.286)	(4.415.761.343)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.103.137.480.794	1.096.763.453.888

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.732.110.432	3.331.376.187
I. Nợ ngắn hạn	310		3.732.110.432	3.331.376.187
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	1.118.952.532	753.603.100
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	277.373.330	82.954.825
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.11	849.996.323	774.483.807
Phải trả người lao động	315		171.904.897	174.340.445
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.13	1.313.883.350	1.545.994.010
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.14	1.099.405.370.362	1.093.432.077.701
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
Thặng dư vốn	412		(469.161.000)	(469.161.000)
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		110.181.841.152	104.208.548.491
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		104.208.548.491	87.314.709.927
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.973.292.661	16.893.838.564
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.103.137.480.794	1.096.763.453.888

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên, đóng dấu)

ĐỖ NGUYỄN TUYẾT VÂN



LÊ THỊ NGỌC ÁNH



NGÔ TỐ GIAO

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	8.907.505.029	8.697.198.545
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.907.505.029	8.697.198.545
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.949.631.351	2.923.164.828
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.957.873.678	5.774.033.717
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	4.169.165.724	2.777.353.565
8. Chi phí tài chính	23	6.4	37.417.943	288.238.984
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	15.828.620
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	2.714.936.605	(1.736.276.585)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.374.684.854	9.999.424.883
12. Thu nhập khác	31	6.5	22.099.809	11.636
13. Chi phí khác	32	6.6	333.321.637	23.887.130
14. Lợi nhuận khác	40		(311.221.828)	(23.875.494)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.063.463.026	9.975.549.389
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	1.090.170.365	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.973.292.661	9.975.549.389
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	62	104

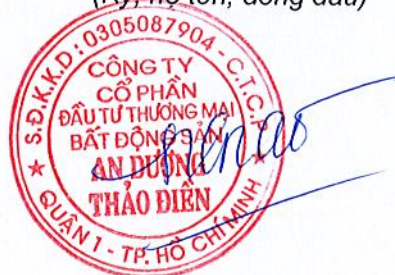
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

ĐỖ NGUYỄN TUYẾT VÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

LÊ THỊ NGỌC ÁNH

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGÔ TỐ GIAO

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		7.063.463.026	9.975.549.389
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.257.726.575	2.449.594.992
Các khoản dự phòng	03		37.417.943	(3.437.089.636)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(4.186.343.158)	(2.777.353.565)
Chi phí đi vay	06		-	15.828.620
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		5.172.264.386	6.226.529.800
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.561.234.714)	5.418.620.151
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		251.481.299	350.881.095
Chi phí đi vay đã trả	14		-	(15.828.620)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.023.335.924)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		2.839.175.047	11.980.202.426
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.450.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(28.800.000.000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.635.467.134	2.777.353.565
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(20.714.532.866)	2.777.353.565

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
phố Hồ Chí Minh 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(460.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(460.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(17.875.357.819)	14.296.755.991
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	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	5.1	16.529.897.965	18.425.213.114

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)**KẾ TOÁN TRƯỞNG**
(Ký, họ tên)**TỔNG GIÁM ĐỐC**
(Ký, họ tên, đóng dấu)**ĐỖ NGUYỄN TUYẾT VÂN****LÊ THỊ NGỌC ÁNH****NGÔ TÓ GIAO**

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) đăng ký cấp lần đầu ngày 10/07/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/07/2026.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.013.501.000.000 đồng (Một nghìn không trăm mười ba tỷ năm trăm lẻ một triệu đồng), tương đương 101.350.100 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là HAR từ ngày 17/01/2013.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Các hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Chi tiết: Kinh doanh nhà. Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng. Kinh doanh nhà xưởng sản xuất, nhà kho, bến bãi (không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Xây dựng nhà không để ở;
Chi tiết: Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Dịch vụ vệ sinh khác;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
Chi tiết: Bể bơi và sân vận động;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở tại: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 2 công ty liên doanh, liên kết (tại ngày 01/01/2026, Công ty có 2 công ty liên doanh, liên kết), cụ thể như sau:

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

TT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	Hồ Chí Minh	20,88	20,88	Thương mại, dịch vụ
2	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Hồ Chí Minh	48,68	48,68	Sản xuất, thương mại
Đầu tư vào đơn vị khác					
1	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà G Homes	Hồ Chí Minh	5,59	5,59	Kinh doanh BĐS, xây dựng

1.6. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 15 người (tại ngày 31/12/2025 là 7 người).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND").

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

3.2. Áp dụng hướng dẫn mới về Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200.

Theo đánh giá của Ban Giám đốc, việc áp dụng Thông tư 99 trong kỳ kế toán hiện tại không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Sau đây là các chính sách kế toán quan trọng được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này

Các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này là nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của năm gần nhất.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi 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.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu, các khoản nợ/cho vay được doanh nghiệp mua bán lại để kiếm lời,...).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, công ty thực hiện lập dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là những đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị. Công ty liên doanh là những đơn vị mà Công ty có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên doanh, liên kết thường là các đơn vị mà Công ty thường nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở các đơn vị đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Trường hợp Công ty giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào Công ty (Công ty kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con), Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy các khoản đầu tư này bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận tổn thất vào chi phí tài chính.

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có 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. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Công ty được ước tính như sau:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - Máy móc thiết bị: | 05 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn: | 06 - 10 năm |
| - Tài sản cố định khác: | 03 - 08 năm |

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định vô hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Tổng Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê.

4.7. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả cho người bán của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.8. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức được chia từ lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của từng cổ đông và được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ trừ trường hợp các khoản chi phí đi vay đó được tính vào (vốn hóa) giá trị tài sản do có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản hoặc sản xuất các tài sản dở dang khi có đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại chuẩn mực chi phí đi vay.

4.10. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư ban đầu của Công ty được ghi nhận theo giá trị vốn góp của các bên góp vốn khi được chuyển đổi thành/ thành lập công ty cổ phần. Trong quá trình hoạt động, vốn đầu tư của Công ty được ghi nhận tăng lên theo giá trị vốn góp tăng lên của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá tái phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần 16 ngày 01/07/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 1.013.501.000.000 VND được chia thành 101.350.100 cổ phần. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4.11. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Hàng hóa, dịch vụ do Công ty sản xuất và cung cấp chịu mức thuế suất thuế GTGT theo mức thuế suất quy định hiện hành.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ kế toán và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được chấp nhận là chi phí hợp lý, hợp lệ cho mục đích tính thuế.

Thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán của Công ty: 20%

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ kế toán là chi phí thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

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

4.12. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận, đồng thời xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Doanh thu dịch vụ tư vấn được ghi nhận trên cơ sở giá trị hoá đơn tài chính được phát hành, biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành và được khách hàng chấp nhận thanh toán.
- (ii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ cổ tức và lợi nhuận được chia, lãi tiền gửi, lãi cho vay. Tiền lãi được xác định trên cơ sở dồn tích dựa trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu (Trường hợp Công ty cổ phần) chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.13. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu cung cấp dịch vụ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.14. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí hoạt động tài chính khác không được vốn hoá theo quy định phát sinh trong kỳ kế toán.

4.15. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

4.16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập trong năm) với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

4.17. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Công ty có hoạt động kinh doanh chính là bất động sản đầu tư, các hoạt động này được thực hiện theo một quy trình chung và hoạt động trên một khu vực địa lý duy nhất (Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận, Công ty không cần lập Báo cáo bộ phận.

4.18. Các bên liên quan

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan bao gồm:

- Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Tiền mặt	1.771.052.181	1.685.163.714
- Tiền gửi không kỳ hạn	14.758.845.784	32.720.092.070
- Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	16.529.897.965	34.405.255.784

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ngắn hạn					
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	98.800.000.000	98.800.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000
+ Ông Tôn Ngọc Hải Hà (1)	98.800.000.000	98.800.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000
+ Ông Phạm Ngọc Hải (2)	70.000.000.000	70.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000
Dài hạn	28.800.000.000	28.800.000.000	-	-	-
Cộng	98.800.000.000	98.800.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000
Các hợp đồng cho vay:					

(1) Hợp đồng cho vay số 2609204-HDCV/ADTD-HH ngày 26/09/2024 và Phụ lục thỏa thuận vay số 02 ngày 26/03/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Ông Tôn Ngọc Hải Hà với giá trị là 70.000.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu định thự cao cấp khép kín Valencia Riverside đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn cho vay đến 01/05/2027 với lãi suất 6%/năm.

(2) Hợp đồng cho vay số 26062026-DHCV.NH ngày 26/06/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Ông Phạm Ngọc Hải với giá trị là 28.800.000.000 đồng. Thời hạn khoản vay là 06 tháng. Lãi suất cho vay là 9%/năm. Hình thức cho vay là tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	388.595.410.136	(4.453.179.286)		393.048.589.422	388.595.410.136	(4.415.761.343)	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	363.640.054.755	-	(i)	363.640.054.755	363.640.054.755	-	(i)
Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	29.408.534.667	24.955.355.381	(4.453.179.286)	(i)	29.408.534.667	24.992.773.324	(4.415.761.343)	(i)
Đầu tư vào đơn vị khác	24.029.410.000	24.029.410.000	-		24.029.410.000	24.029.410.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà G Homes	24.029.410.000	24.029.410.000	-	(i)	24.029.410.000	24.029.410.000	-	(i)
Cộng	417.077.999.422	412.624.820.136	(4.453.179.286)		417.077.999.422	412.662.238.079	(4.415.761.343)	

(i) Theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, các Công ty được đầu tư bởi Công ty chưa thực hiện niêm yết. Vì vậy, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Các công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp				
Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	Hồ Chí Minh	20,88	20,88	Thương mại, dịch vụ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Hồ Chí Minh	48,68	48,68	Sản xuất, thương mại
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà G Homes	Hồ Chí Minh	5,59	5,59	Kinh doanh BĐS, xây dựng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	13.490.709.044	(1.355.675.500)	11.134.675.501	(1.355.675.500)
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ ADAMAS	855.675.500	(855.675.500)	855.675.500	(855.675.500)
+ Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	12.135.033.540	-	9.779.000.000	-
+ Các khách hàng khác	500.000.004	(500.000.000)	500.000.001	(500.000.000)
Cộng	13.490.709.044	(1.355.675.500)	11.134.675.501	(1.355.675.500)

5.4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	220.511.250.000	-	220.623.250.000	-
+ Ông Lê Văn Giàu (1)	220.511.250.000	-	220.511.250.000	-
+ Các khách hàng khác	-	-	112.000.000	-
Cộng	220.511.250.000	-	220.623.250.000	-

(1) Ngày 18/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đặt cọc cho ông Lê Văn Giàu số tiền là 220.511.250.000 đồng theo Hợp đồng nhận có hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tại thửa đất số 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Phước, thành phố Hồ Chí Minh) và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Phước, thành phố Hồ Chí Minh). Thời gian đặt cọc gia hạn là 42 tháng kể từ ngày 18/12/2023 (Theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 16/06/2026). Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là 294.015.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này là giá thỏa thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường.

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

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.5. Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.090.903.259	-	4.157.584.993	-
+ <i>Tạm ứng</i>	30.000.000	-	630.380.324	-
+ <i>Ký quỹ, ký cược</i>	13.780.000	-	13.780.000	-
+ <i>Phải thu về lãi cho vay</i>	1.047.123.259	-	3.513.424.669	-
Cộng	1.090.903.259	-	4.157.584.993	-

5.6. Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	1.355.675.500	- (1.355.675.500)	1.355.675.500	- (1.355.675.500)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ ADAMAS	855.675.500	- (855.675.500)	855.675.500	- (855.675.500)
Bà Hoàng Thị Hồng	500.000.000	- (500.000.000)	500.000.000	- (500.000.000)
Cộng	1.355.675.500	- (1.355.675.500)	1.355.675.500	- (1.355.675.500)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.608.000.000)	-	(2.608.000.000)
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)	(2.690.255.857)	(88.983.636)	(3.033.751.251)
Khấu hao trong kỳ	-	(139.323.957)	-	(139.323.957)
Thanh lý, nhượng bán	-	1.175.177.434	-	1.175.177.434
Số dư cuối kỳ	(254.511.758)	(1.654.402.380)	(88.983.636)	(1.997.897.774)
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	2.092.012.325	-	2.092.012.325
Tại ngày cuối kỳ	-	519.865.802	-	519.865.802
Tại ngày 30/06/2026, Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.426.045.394 đồng. (tại ngày 31/12/2025 là 343.495.394 đồng).				

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

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	78.826.040.000	78.826.040.000
Số dư cuối kỳ	78.826.040.000	78.826.040.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	78.826.040.000	78.826.040.000
Tại ngày cuối kỳ	78.826.040.000	78.826.040.000

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	298.551.203.185	-	-	298.551.203.185
Quyền sử dụng đất	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
Nhà	156.415.927.476	-	-	156.415.927.476
Giá trị hao mòn lũy kế	34.333.130.479	2.118.402.618	-	36.451.533.097
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	34.333.130.479	2.118.402.618	-	36.451.533.097
Giá trị còn lại	264.218.072.706	(2.118.402.618)	-	262.099.670.088
Quyền sử dụng đất	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
Nhà	122.082.796.997	(2.118.402.618)	-	119.964.394.379

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại địa bàn Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.10. Phải trả người bán

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
	Giá trị	
	Giá trị	
- Phải trả các nhà cung cấp	1.118.952.532	753.603.100
+ Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	226.800.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phát An Gia	500.000.000	500.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500
+ Các khách hàng khác	165.448.032	26.898.600
Cộng	1.118.952.532	753.603.100

5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026 (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	30/06/2026 (VND)
- Thuế GTGT đầu ra	302.467.832	840.353.908	832.604.735	310.217.005
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	463.683.799	1.090.170.365	1.023.335.924	530.518.240
- Thuế thu nhập cá nhân	8.332.176	52.921.014	51.992.112	9.261.078
Cộng	774.483.807	1.983.445.287	1.907.932.771	849.996.323

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

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành
phố Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.12. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Ông Đỗ Việt Dũng	-	17.967.339
- Ông THONGIN CHUEASING	25.757.432	22.849.854
- Công ty TNHH HWA-DAM	80.271.836	-
- Người mua trả tiền trước khác	171.344.062	42.137.632
Cộng	277.373.330	82.954.825

5.13. Phải trả khác

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	1.313.883.350	1.545.994.010
+ <i>Kinh phí công đoàn</i>	51.826.679	42.938.479
+ <i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	262.056.671	245.055.531
+ <i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	1.000.000.000	1.258.000.000
Cộng	1.313.883.350	1.545.994.010

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.14. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại chính mình	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	87.314.709.927	1.076.538.239.137
- Lãi trong năm trước	-	-	-	16.893.838.564	16.893.838.564
Số dư cuối năm trước	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	104.208.548.491	1.093.432.077.701
Số dư đầu kỳ	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	104.208.548.491	1.093.432.077.701
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	5.973.292.661	5.973.292.661
Số dư cuối kỳ	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	110.181.841.152	1.099.405.370.362

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
Hà Chí Minh 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ phiếu		

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
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 đồng/CP.

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	8.907.505.029	8.697.198.545
Cộng	8.907.505.029	8.697.198.545

6.2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.949.631.351	2.923.164.828
Cộng	2.949.631.351	2.923.164.828

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.202.232.884	2.777.353.565
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.966.932.840	-
Cộng	4.169.165.724	2.777.353.565

6.4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Lãi tiền vay	-	15.828.620
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	37.417.943	272.410.364
Cộng	37.417.943	288.238.984

6.5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	17.177.434	-
- Thu nhập khác	4.922.375	11.636
Cộng	22.099.809	11.636

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Thuế bị phạt, bị truy thu	333.269.451	-
- Chi phí khác	52.186	23.887.130
Cộng	333.321.637	23.887.130

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Chi phí cho nhân viên	1.384.668.526	866.973.232
- Chi phí vật liệu quản lý	40.413.059	27.745.109
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	139.323.957	268.192.374
- Thuế, phí và lệ phí	-	4.000.000
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.709.500.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.145.175.250	739.898.027
- Các chi phí khác	5.355.813	66.414.673
Cộng	2.714.936.605	(1.736.276.585)

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.063.463.026	9.975.549.389
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	354.321.637	66.000.000
+ Khấu hao TSCĐ	21.000.000	63.000.000
+ Chi phí không được khấu trừ	333.321.637	3.000.000
- Thu nhập không chịu thuế	1.966.932.840	-
+ Nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	1.966.932.840	-
- Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(10.041.549.389)
- Thu nhập tính thuế TNDN	5.450.851.823	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	1.090.170.365	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**)	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.413.059	27.745.109
- Chi phí nhân công	1.384.668.526	866.973.232
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.257.726.575	2.449.594.992
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.973.997.946	739.898.027
- Chi phí khác bằng tiền	7.761.850	66.414.673
Cộng	5.664.567.956	4.150.626.033

6.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.973.292.661	9.975.549.389
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.973.292.661	9.975.549.389
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	95.684.090	95.684.090
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	62	104

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.2. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong năm và tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của người quản lý Công ty:

	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc	149.000.000	149.000.000
Cộng		149.000.000	149.000.000

7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ

Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định Giá Quốc Tế.

Công ty áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tài chính như sau:

Khoản mục	01/01/2026 Trình bày lại báo cáo năm nay VND	31/12/2025 Đã trình bày báo cáo năm trước VND	Chênh lệch VND
TÀI SẢN	1.096.763.453.888	1.096.763.453.888	-
A. Tài sản ngắn hạn	338.965.090.778	338.965.090.778	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	70.000.000.000	-	70.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	70.000.000.000	-	70.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	-	70.000.000.000	(70.000.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	70.000.000.000	(70.000.000.000)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên, đóng dấu)

ĐỖ NGUYỄN TUYẾT VÂN

LÊ THỊ NGỌC ÁNH



NGÔ TỐ GIAO

