

**Công Ty Cổ Phần Đầu Tư
Thương Mại Bất Động Sản
An Dương Thảo Điền**

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 08 62754816

- E-mail: info@adtdgroup.com

2. Nội dung thông tin công bố:

- Giải trình chênh lệch BCTC năm 2025 đã được kiểm toán so với BCTC năm 2024.

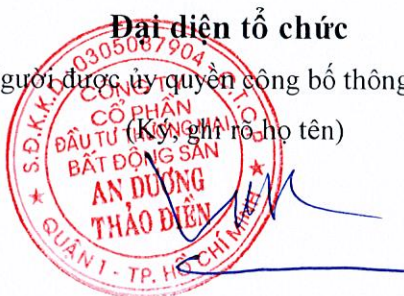
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền vào ngày 28/03/2026 tại đường dẫn:
https://adtdgroup.com/index.php/en/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=36&Itemid=248 .

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

Ngày 28 tháng 03 năm 2026

Đại diện tổ chức

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



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG
THẢO ĐIỀN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Số: ~~21032024~~ 27032026./CV-HAR

(V/v: Giải trình chênh lệch số liệu của BCTC năm
2025 so với Báo cáo tài chính năm 2024)

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

- Căn cứ vào Thông tư số 96/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2024 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR).

Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:

1. Chênh lệch số liệu KQKD năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024:

Chỉ tiêu	31/12/2025 đã kiểm toán	31/12/2024 đã kiểm toán
1. Tổng Doanh thu	24.384.196.230	21.141.892.977
2. Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	18.187.084.122	9.857.289.670
3..Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.151.838.564	9.857.289.670

Lợi nhuận sau thuế /và trước thuế của báo cáo tài chính năm 2025 tăng so với cùng kỳ báo cáo tài chính năm 2024 là do :

Tại thời điểm kết thúc năm 2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 24.384.196.230 đồng tăng hơn 15% so với tổng doanh thu của Công ty trong năm 2024. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế năm 2025 của công ty là 17.151.838.564 tăng 74% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự chênh lệch này chủ yếu xuất phát từ việc trong năm 2025 Công ty có ghi nhận các khoản cổ tức được chia từ hoạt động góp vốn đầu tư, khoản thu nhập tài chính và khoản thu nhập hoàn nhập dự phòng nợ phải thu trong khi không ghi nhận khoản tương tự trong năm 2024.



Từ những yếu tố kể trên, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2025 tăng đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.

2. Vấn đề kiểm toán nhấn mạnh:

Bên cạnh sự chênh lệch số liệu KQKD trong năm 2025, Công ty cũng mong muốn giải trình thêm về nội dung được kiểm toán nhấn mạnh liên quan giá trị đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được nêu tại báo cáo kiểm toán độc lập như trích dẫn bên dưới:

“Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.3 phần Thuyết minh báo cáo tài chính:

Ngày 18/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đặt cọc cho ông Lê Văn Giàu số tiền là 220.511.250.000 đồng theo Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tại thửa đất số 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thời hạn đặt cọc là 30 tháng kể từ ngày 18/12/2023 (Theo hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 09/06/2025). Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là 294.015.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này là giá thỏa thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường.

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

Cụ thể vào ngày 18/12/2023, Công Ty và ông Lê Văn Giàu đã ký Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số thửa đất tại phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) và theo hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 09/06/2025, thời hạn đặt cọc là 30 tháng kể từ ngày 18/12/2023.

Sau khi đặt cọc, các bên có trách nhiệm phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để thoả mãn đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, các bên đồng thuận xác định và thanh toán giá trị đặt cọc nhằm đảm bảo trách nhiệm của các bên. Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ý kiến nhấn mạnh của đơn vị kiểm toán nêu trên không gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.



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

Trân trọng cảm ơn !

TP HCM, ngày 23... tháng 03. năm 2026

Tổng Giám Đốc

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

