



CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng	
• Bảng cân đối kế toán	7 - 8
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 42



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303255529 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 13/06/2019.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 27/12/2006 với mã chứng khoán là SIC.

Kể từ ngày 21/07/2023, Cổ phiếu của Công ty đã không còn niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 624/QĐ-SGDHN ký ngày 23/06/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ: 239.992.700.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2023: 239.992.700.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 14B Kỳ Đồng, Phường 09, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (84) 0862905659
- Fax: (84) 0862905598
- Website: www.ani.vn
- Email: info@ani.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Chi tiết: Đầu tư, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị. Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
Chi tiết: Xây lắp các công trình cấp thoát nước.
- Xây dựng công trình công ích;
Chi tiết: Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Sản xuất vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị (không sản xuất tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị. Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
Chi tiết: Khảo sát địa hình, địa chất, đo đạc phục vụ thi công và quan trắc biến dạng công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế kiến trúc công trình, quy hoạch xây dựng.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
Chi tiết: Tiếp nhận, vận tải vật tư, thiết bị (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
Chi tiết: Sản xuất, mua bán điện (không sản xuất tại trụ sở).
- Giáo dục nghề nghiệp;
Chi tiết: Đào tạo dạy nghề.
- Bán buôn thực phẩm;
Chi tiết: Mua bán thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
Chi tiết: Trồng rừng.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (không hoạt động tại trụ sở).
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
Chi tiết: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che; Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền; Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các phương tiện giải trí; hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ,

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh) (trừ kinh doanh sàn nhảy, karaoke).

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Ủy thác và nhận ủy thác xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải đường hàng không);
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
Chi tiết: Lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo: Năng lượng tái tạo theo nguyên lý sử dụng sức gió và quang năng (Năng lượng mặt trời) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải và xi mạ điện tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Bán buôn vật liệu, thiết bị, tấm pin năng lượng cho hệ thống điện thu nạp năng lượng mặt trời.
- Nuôi trồng thủy sản nội địa.
Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến ngày 31/12/2023 là 22 người, trong đó, cán bộ quản lý là 4 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Đặng Quang Đạt | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Bùi Văn Hùng | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Bà Nguyễn Thùy Dương | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Lại Thế Hiển | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Lê Đức Tâm | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Đặng Tất Thành | Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Phó Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Lê Thị Hiền | Kế toán trưởng | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 625/2024/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần ANI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 29/03/2024 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 7 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		204.189.006.291	288.722.533.178
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		144.535.583	871.412.835
1. Tiền	111	5	144.535.583	871.412.835
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		54.710.000.000	147.025.736.552
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	54.710.000.000	147.025.736.552
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		123.163.740.209	116.641.380.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	106.747.129.511	98.654.037.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	4.551.583.222	5.017.530.507
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.270.000.000	1.750.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.a	23.675.963.069	25.300.748.122
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(14.080.935.593)	(14.080.935.593)
IV. Hàng tồn kho	140		19.345.445.158	20.131.116.142
1. Hàng tồn kho	141	12	19.345.445.158	20.131.116.142
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.825.285.341	4.052.887.023
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	61.785.345	219.333.318
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.763.499.996	3.833.553.705
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.014.692.874.438	820.383.597.978
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.567.590.220	30.567.590.220
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10.b	30.567.590.220	30.567.590.220
II. Tài sản cố định	220		100.259.022.134	33.509.744.640
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	93.904.314.641	27.155.037.147
- Nguyên giá	222		107.284.723.852	36.278.348.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.380.409.211)	(9.123.311.068)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	6.354.707.493	6.354.707.493
- Nguyên giá	228		6.354.707.493	6.354.707.493
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	16	15.300.171.454	16.269.344.158
- Nguyên giá	231		22.446.293.664	22.446.293.664
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.146.122.210)	(6.176.949.506)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		18.181.818	55.437.695.851
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	18.181.818	122.963.399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	-	55.314.732.452
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	857.330.510.000	684.570.758.205
1. Đầu tư vào công ty con	251		860.480.510.000	688.383.510.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.150.000.000)	(3.812.751.795)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.217.398.812	28.464.904
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	11.217.398.812	28.464.904
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.218.881.880.729	1.109.106.131.156

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		821.057.773.672	701.289.739.123
I. Nợ ngắn hạn	310		643.995.180.282	700.567.200.084
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	13.300.066.476	114.506.075.069
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	53.111.783	9.336.573.701
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	1.265.507.838	16.718.724.043
4. Phải trả người lao động	314		1.339.568.072	800.470.890
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	40.230.835.286	37.773.887.795
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	24.a	4.477.159.158	17.435.904.472
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	581.937.086.869	502.603.719.314
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	330		177.062.593.390	722.539.039
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	24.b	177.062.593.390	722.539.039
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		397.824.107.057	407.816.392.033
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	397.824.107.057	407.816.392.033
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	26	239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26	2.179.502.900	2.179.502.900
3. Cổ phiếu quỹ	415	26	(60.000)	(60.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26	9.812.334.641	9.812.334.641
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26	145.839.629.516	155.831.914.492
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	26	155.831.914.492	80.309.602.927
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	26	(9.992.284.976)	75.522.311.565
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.218.881.880.729	1.109.106.131.156



Đặng Tạt Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	27	126.592.341.878	1.009.345.084.852
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	44.852.000	13.734.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		126.547.489.878	1.009.331.350.852
4. Giá vốn hàng bán	11	29	114.650.976.353	889.645.179.763
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		11.896.513.525	119.686.171.089
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	26.263.843.773	8.852.475.509
7. Chi phí tài chính	22	31	37.259.481.307	30.198.707.307
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		36.167.222.774	26.029.548.685
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	11.190.616.418	4.400.629.906
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(10.289.740.427)	93.939.309.385
11. Thu nhập khác	31	33	501.900.440	1.872.831.421
12. Chi phí khác	32	34	204.444.989	112.866.496
13. Lợi nhuận khác	40		297.455.451	1.759.964.925
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9.992.284.976)	95.699.274.310
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	-	15.554.639.188
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	4.622.323.557
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(9.992.284.976)	75.522.311.565



Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(9.992.284.976)	95.699.274.310
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02		4.838.513.251	3.882.054.044
- Các khoản dự phòng	03	11,19	(662.751.795)	1.295.623.612
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.909.843.773)	(8.616.719.748)
- Chi phí lãi vay	06	31	36.167.222.774	26.029.548.685
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		5.440.855.481	118.289.780.903
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.156.063.026)	(43.658.283.322)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		890.452.565	305.201.045.909
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		41.314.673.426	(376.920.779.629)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.031.385.935)	105.796.027
- Tiền lãi vay đã trả	14	23,31	(22.188.453.511)	(13.783.263.589)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(15.430.917.602)	(5.306.007.847)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(11.160.838.602)	(16.071.711.548)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(13.582.259.624)	(28.692.744.560)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	6,9	(30.532.000.000)	(92.365.736.552)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	6	122.327.736.552	169.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	19	(174.097.000.000)	(327.501.092.991)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		646.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,30	26.338.116.867	9.000.523.899
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68.899.406.205)	(269.718.141.113)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	25	1.095.097.161.703	1.021.728.560.764
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(1.015.763.794.148)	(735.315.222.357)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		79.333.367.555	286.413.338.407
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(726.877.252)	623.485.746
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	871.412.835	247.927.089
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	144.535.583	871.412.835



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành
và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303255529 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 13/06/2019.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 27/12/2006 với mã chứng khoán là SIC.

Kể từ ngày 21/07/2023, Cổ phiếu của Công ty đã không còn niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 624/QĐ-SGDHN ký ngày 23/06/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, xây lắp và các hoạt động thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Chi tiết: Đầu tư, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị. Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
Chi tiết: Xây lắp các công trình cấp thoát nước.
- Xây dựng công trình công ích;
Chi tiết: Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Sản xuất vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị (không sản xuất tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị. Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Chi tiết: Khảo sát địa hình, địa chất, đo đạc phục vụ thi công và quan trắc biến dạng công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế kiến trúc công trình, quy hoạch xây dựng.

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;

Chi tiết: Tiếp nhận, vận tải vật tư, thiết bị (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;

Chi tiết: Sản xuất, mua bán điện (không sản xuất tại trụ sở).

- Giáo dục nghề nghiệp;

Chi tiết: Đào tạo dạy nghề.

- Bán buôn thực phẩm;

Chi tiết: Mua bán thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).

- Trồng rừng và chăm sóc rừng;

Chi tiết: Trồng rừng.

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;

Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (không hoạt động tại trụ sở).

- Đại lý du lịch;

- Điều hành tua du lịch;

- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

Chi tiết: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;

- Dịch vụ ăn uống khác;

- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng);

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che; Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền; Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các phương tiện giải trí; hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh) (trừ kinh doanh sàn nhảy, karaoke).

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;

- Cho thuê xe có động cơ;

- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Ủy thác và nhận ủy thác xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải đường hàng không);
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Chi tiết: Lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo: Năng lượng tái tạo theo nguyên lý sử dụng sức gió và quang năng (Năng lượng mặt trời) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải và xi mạ điện tại trụ sở).

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Bán buôn vật liệu, thiết bị, tấm pin năng lượng cho hệ thống điện thu nạp năng lượng mặt trời.

- Nuôi trồng thủy sản nội địa.

Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại 31/12/2023, Công ty có 5 Công ty con, gồm:

- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 90,21%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông, tỷ lệ vốn góp 66,22%.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các công ty con. Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính của riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Riêng các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá được thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối niên độ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá ghi sổ sau khi đã đánh giá lại. Số dự phòng tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Trường hợp các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ.

b. Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản cho vay đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

c. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Mỗi quan hệ là công ty con thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty.

Đối với các công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tổn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua.
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên liệu, hàng hóa và thực tế đích danh đối với thành phẩm bất động sản. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí 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 của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc thiết bị	8 – 9
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	10
Tài sản cố định khác	7

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);
- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	18 - 25

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.10 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác.

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty.
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.11 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả 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.

4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chi sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong năm tài chính được xác định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ là khoản tiền phải trả để mua lại cổ phiếu do Công ty đã phát hành và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu hợp đồng xây dựng:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành;
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều niên độ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.15 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp doanh thu đã ghi nhận kỳ trước nhưng sau ngày kết thúc kỳ báo cáo mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu tương ứng thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc sau:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo;
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì hạch toán giảm doanh thu của kỳ sau.

4.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

4.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.18 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

4.19 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ 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 thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.20 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, chuyển nhượng Bất động sản và cho thuê mặt bằng, tài sản. Giai đoạn từ ngày 01/07/2023 đến 31/12/2023, Công ty áp dụng thuế suất 8% theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP của Chính phủ.
Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.21 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, vay và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát (trực tiếp hoặc gián tiếp) hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	58.108.128	24.051.790
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	86.427.455	847.361.045
Cộng	144.535.583	871.412.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	54.710.000.000	147.025.736.552
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn (*)	54.350.000.000	124.450.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Phú Mỹ	-	12.215.736.552
- Tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng chi nhánh Gò Vấp	-	10.000.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất	360.000.000	360.000.000
Cộng	54.710.000.000	147.025.736.552

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thấu chi tại thời điểm 31/12/2023 và thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu du lịch Thác Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
Xí nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	1.087.150.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Công ty CP Xây dựng S55	68.448.205.354	25.697.510.104
Các đối tượng khác	36.042.091.924	70.699.695.253
Cộng	106.747.129.511	98.654.037.590

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Sông Đà 207	1.300.000.000	1.300.000.000
Công ty CP VCTEL Việt Nam	-	900.644.058
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	2.751.583.222	2.316.886.449
Cộng	4.551.583.222	5.017.530.507

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	2.270.000.000	1.750.000.000
Cộng	2.270.000.000	1.750.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	10.400.276.362	-	11.221.098.912	-
Ông Doãn Anh Linh	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (*)	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622
Ông Đoàn Anh Tuấn	1.601.871.300	-	1.601.871.300	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	328.431.802	-	402.704.896	-
Ký cược, ký quỹ	30.000.000	-	42.495.609	-
Phải thu khác	1.409.715.220	25.561.572	2.126.909.020	25.561.572
Cộng	23.675.963.069	9.931.229.957	25.300.748.122	9.931.229.957

(*) Khoản phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/KN-2003 ngày 28/03/2003 về Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu nhà ở kinh doanh tại phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai (*)	30.567.590.220	-	30.567.590.220	-
Cộng	30.567.590.220	-	30.567.590.220	-

(*) Khoản tiền chuyển trước về mua cổ phần Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai theo Biên bản thỏa thuận ngày 18/07/2022.

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2023	01/01/2023
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn - Từ 3 năm trở lên	14.080.935.593 14.080.935.593	14.080.935.593 14.080.935.593
Cộng	14.080.935.593	14.080.935.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Trong đó, nợ xấu:

	31/12/2023			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	3.366.307.220	-		
<i>Xí nghiệp Hà Châu 2</i>	<i>1.087.150.000</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N</i>	<i>1.169.682.234</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Xí nghiệp Sóng Đà 3.02</i>	<i>226.849.464</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Trần Đức Lợi</i>	<i>278.782.400</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Sóng Đà</i>	<i>115.170.455</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>488.672.667</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
Trả trước người bán	783.398.416	-		
<i>Công ty CP Tư vấn Xây dựng & Đầu tư Phát triển Kiến trúc Đô thị</i>	<i>442.206.100</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty CP Bê tông Hoàng Thanh Minh</i>	<i>100.000.000</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty TNHH Hiệp Lực</i>	<i>92.978.005</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>148.214.311</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
Phải thu khác	9.931.229.957	-		
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N</i>	<i>4.315.750.622</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Doãn Anh Linh</i>	<i>5.589.917.763</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>25.561.572</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
Cộng	14.080.935.593	-		

12. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	34.875.000	-	3.028.696.845	-
Chi phí SX, KD dở dang	18.787.869.570	-	11.944.603.636	-
Hàng hóa	522.700.588	-	5.157.815.661	-
Cộng	19.345.445.158	-	20.131.116.142	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2023.

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	30.239.629	109.949.617
Chi phí bảo hiểm	29.068.446	109.383.701
Chi phí khác	2.477.270	-
Cộng	61.785.345	219.333.318

b. Dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt (*)	9.703.882.400	-
Chi phí nội thất khu du lịch Ba Giọt	1.458.712.343	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	10.801.118
Các khoản khác	54.804.069	17.663.786
Cộng	11.217.398.812	28.464.904

(*) Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho diện tích đất thuê 27.064,8 m² tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Trong đó, giá trị khoản chi phí đền bù 1.637.420.400 đồng sẽ được bù trừ tiền thuê đất phải nộp hàng năm và được phân bổ từ tháng 1/2024 đến hết tháng 2/2063 tương ứng với thời gian được miễn giảm theo xác nhận của Cục thuế tỉnh Đồng Nai; giá trị khoản chi phí đền bù 8.066.462.000 đồng (phần giá trị không được khấu trừ) được phân bổ từ tháng 1/2024 đến hết tháng 9/2068 theo thời gian thuê đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	13.334.137.891	11.218.974.720	10.706.970.727	305.600.000	712.664.877	36.278.348.215
Tăng từ đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Ba Giọt	52.051.578.849	2.096.360.711	-	-	16.681.198.819	70.829.138.379
Tăng khác	177.237.258	-	-	-	-	177.237.258
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	65.562.953.998	13.315.335.431	10.706.970.727	305.600.000	17.393.863.696	107.284.723.852
Khấu hao						
Số đầu năm	1.816.808.765	5.512.793.834	1.537.606.270	51.267.540	204.834.659	9.123.311.068
Khấu hao trong năm	797.838.492	1.917.245.839	1.369.616.688	48.444.996	123.952.128	4.257.098.143
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.614.647.257	7.430.039.673	2.907.222.958	99.712.536	328.786.787	13.380.409.211
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	11.517.329.126	5.706.180.886	9.169.364.457	254.332.460	507.830.218	27.155.037.147
Số cuối năm	62.948.306.741	5.885.295.758	7.799.747.769	205.887.464	17.065.076.909	93.904.314.641

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 3.848.175.325 đồng.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 1.467.287.510 đồng.

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số đầu năm	6.354.707.493
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	6.354.707.493
Khấu hao	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	6.354.707.493
Số cuối năm	6.354.707.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Các tài sản cố định vô hình gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm chung cư Osimi Tower địa chỉ tại hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.643.754.735 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm B1 và diện tích văn phòng Công ty tại tầng 3 chung cư Sông Đà Tower địa chỉ tại 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 494.397.687 đồng và 201.091.710 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích Tầng hầm để xe, căn thương mại và diện tích giải trí tại tầng 2 thuộc chung cư Osimi Phú Mỹ địa chỉ tại Thị Trấn Phú Mỹ, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nguyên giá lần lượt là 1.689.997.848 đồng, 119.525.796 đồng và 205.939.717 đồng.

Giá trị còn lại TSCĐ vô hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 695.489.397 đồng.

16. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
Nguyên giá	
Số đầu năm	22.446.293.664
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	22.446.293.664
Khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	6.176.949.506
Khấu hao trong năm	969.172.704
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	7.146.122.210
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	16.269.344.158
Số đánh giá lại cuối năm	15.300.171.454

- Bất động sản đầu tư là giá trị cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất của diện tích đang cho thuê tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 20.965.849.762 đồng và 1.480.443.902 đồng.
- Giá trị còn lại Bất động sản đầu tư đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 13.970.552.166 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Dự án Thủy điện Phú Tân 2	-	104.781.581
Các dự án khác	18.181.818	18.181.818
Cộng	18.181.818	122.963.399

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
Dự án Thác Ba Giọt	-	55.314.732.452
Cộng	-	55.314.732.452

M.S.D.N

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

MT
A
/

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***19. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Số lượng Cổ phiếu	31/12/2023		01/01/2023		
				Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con (*)								
- Công ty TNHH MTV ANI S&H	Đang hoạt động			-	-		2.000.000.000	1.730.221.353
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Đang hoạt động	66,22%	4.900.000	174.097.000.000	-		-	-
- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Đang hoạt động	100%		3.150.000.000	3.150.000.000		3.150.000.000	2.082.530.442
- Công ty CP ANI POWER (**)	Đang hoạt động	90,21%	64.948.351	649.483.510.000	-		649.483.510.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh (**)	Đang hoạt động	100%		18.750.000.000	-		18.750.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường (**)	Đang hoạt động	100%		15.000.000.000	-		15.000.000.000	-
Cộng				860.480.510.000	3.150.000.000		688.383.510.000	3.812.751.795

(*) Công ty không có được nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về thị giá của các khoản đầu tư tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Do đó, Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư. Về trích lập dự phòng:

- Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt bị lỗ. Công ty này có tồn thất vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023 nên đã lập dự phòng tương ứng với mức độ tồn thất vốn.
- Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty CP Thủy điện Sông Ông, Công ty CP ANI POWER, Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Phú Vinh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường không bị lỗ, vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2023 được bảo toàn. Do đó, Công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này tại 31/12/2023.

(**) Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang thực hiện cầm cố, thế chấp số lượng 46.800.000 cổ phiếu tại Công ty CP Ani Power, khoản đầu tư tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường cho khoản vay của Công ty CP Ani Power tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Tây Sài Gòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Cơ điện VNEC	-	7.046.471.421
Công ty TNHH Xây lắp Trường An	3.631.753.053	3.458.781.024
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	1.850.000.000	49.619.836.173
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng Hoàng Nguyên	-	21.135.548.060
Công ty CP Sông Đà 505	-	8.316.400.665
Các đối tượng khác	7.818.313.423	24.929.037.726
Cộng	13.300.066.476	114.506.075.069

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Công trình Thủy lợi Thủy điện	-	9.317.295.872
Các đối tượng khác	53.111.783	19.277.829
Cộng	53.111.783	9.336.573.701

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	106.800.487	106.800.487	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	6.768.803	6.768.803	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.430.917.602	-	15.430.917.602	-
Thuế thu nhập cá nhân	48.458.116	245.556.044	267.854.647	26.159.513
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	1.239.348.325	117.749.732	117.749.732	1.239.348.325
Cộng	16.718.724.043	476.875.066	15.930.091.271	1.265.507.838

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ	1.689.750.071	21.331.169.769
Chi phí Dự án Khu du lịch Ba Giọt	7.400.691.658	-
Trích trước tiền lãi hợp tác kinh doanh	2.829.012.396	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	216.000.000	216.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	169.262.761	155.491.682
Trích trước lãi vay	23.587.079.740	12.437.322.873
Các khoản trích trước khác	788.179.010	83.043.821
Cộng	40.230.835.286	37.773.887.795

24. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Dự án IDC Tower Gò Vấp	105.708.419	171.277.187
Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside	188.534.004	188.534.004
Dự án Osimi Phú Mỹ	1.788.664.810	14.746.298.779
Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Phải trả khác	2.123.570.725	2.059.113.302
Cộng	4.477.159.158	17.435.904.472

b. Dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	732.415.039	722.539.039
Công ty CP Anza (*)	176.330.178.351	-
Cộng	177.062.593.390	722.539.039

(*) Phải trả dài hạn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0102/HĐKD-ANZA-ANI ngày 01/02/2023 với Công ty CP Anza, thời gian hợp tác: 84 tháng. Mục đích hợp tác là để Công ty triển khai thực hiện và đầu tư các dự án năng lượng hiệu quả. Lợi nhuận Công ty phải trả cho Công ty CP Anza là 9%/năm (tỷ lệ này có thể được thay đổi tùy thuộc lãi suất thị trường và sau khi được hai bên thống nhất) trên số tiền Công ty nhận được theo hợp đồng. Năm 2023, Công ty phải trả cho Công ty CP Anza mức lợi nhuận 9,6%/năm theo Phụ lục hợp đồng lần 1 số 0102.1/HĐKD-ANZA-ANI ngày 01/03/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	502.603.719.314	1.095.097.161.703	1.015.763.794.148	581.937.086.869
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (*)	184.000.000.000	327.438.973.165	472.622.847.485	38.816.125.680
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Biên Hòa	64.802.170.376	65.472.623.727	130.274.794.103	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	39.855.528.279	72.378.585.538	79.830.372.560	32.403.741.257
- Ông Đặng Quang Đạt (**)	48.482.878.869	225.249.000.000	131.670.000.000	142.061.878.869
- Bà Đinh Thị Thanh Bình (***)	165.463.141.790	404.557.979.273	201.365.780.000	368.655.341.063
Cộng	502.603.719.314	1.095.097.161.703	1.015.763.794.148	581.937.086.869

(*) Công ty thực hiện vay vốn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn thông qua các Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi và được bảo đảm bằng các hợp đồng tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng này.

(**) Vay vốn của Ông Đặng Quang Đạt theo Hợp đồng số 150322/ANI/HĐCV ngày 15/03/2022, giá trị hợp đồng là 100 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 15/03/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Ngày 03/01/2023, Công ty ký với Ông Đặng Quang Đạt Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/150322/ANI-HĐCV. Theo đó, điều chỉnh giá trị khoản vay lên thành 200 tỷ đồng, thời hạn khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2024, điều chỉnh lãi suất áp dụng từ ngày 01/01/2023 là 3%.

(***) Vay vốn của Bà Đinh Thị Thanh Bình theo Hợp đồng số 010422/ANI/HĐCV ngày 01/04/2022, giá trị hợp đồng là 200 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 01/04/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Ngày 03/01/2023, Công ty ký với Bà Đinh Thị Thanh Bình Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/010422/ANI/HĐCV. Theo đó, điều chỉnh giá trị khoản vay lên thành 500 tỷ đồng, thời hạn khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2024, điều chỉnh lãi suất áp dụng từ ngày 01/01/2023 là 3%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2022	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	80.309.602.927	332.294.080.468
Tăng trong năm	-	-	-	-	75.522.311.565	75.522.311.565
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	155.831.914.492	407.816.392.033
Số dư tại 01/01/2023	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	155.831.914.492	407.816.392.033
Tăng trong năm	-	-	-	-	(9.992.284.976)	(9.992.284.976)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	145.839.629.516	397.824.107.057

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Anza	127.967.930.000	122.057.930.000
Ông Đặng Quang Đạt	25.562.000.000	25.562.000.000
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	15.000.000.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác và cổ phiếu quỹ	71.462.770.000	77.372.770.000
Cộng	239.992.700.000	239.992.700.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	6	6
- Cổ phiếu phổ thông	6	6
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	155.831.914.492	80.309.602.927
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp năm nay	(9.992.284.976)	75.522.311.565
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	145.839.629.516	155.831.914.492

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu bán căn hộ	-	649.474.839.246
Doanh thu bán hàng hóa	43.794.174.464	149.162.508.532
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.982.877.345	6.375.473.919
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	3.892.518.900	2.833.825.522
Doanh thu thi công xây dựng	75.922.771.169	201.498.437.633
Cộng	126.592.341.878	1.009.345.084.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2023	Năm 2022
Giảm giá hàng bán	44.852.000	-
Hàng bán bị trả lại	-	13.734.000
Cộng	44.852.000	13.734.000

29. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn căn hộ đã bán		549.498.922.397
Giá vốn hàng hóa đã bán	39.352.997.642	136.120.708.363
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.100.779.501	5.401.447.919
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	1.621.755.411	256.887.644
Giá vốn thi công xây dựng	71.575.443.799	198.367.213.440
Cộng	114.650.976.353	889.645.179.763

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.878.843.773	8.816.099.603
Cổ tức được chia	20.385.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	36.375.906
Cộng	26.263.843.773	8.852.475.509

31. Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí lãi vay	24.133.592.761	26.029.548.685
Lãi tiền nhận trước của khách hàng	392.567.343	1.505.745.322
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.354.000.000	-
Lãi vay hợp tác kinh doanh	12.033.630.013	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	8.442.985	43.868.243
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(662.751.795)	1.385.623.612
Chi phí tài chính khác	-	1.233.921.445
Cộng	37.259.481.307	30.198.707.307

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	523.284.082	633.200.719
Chi phí tiền lương quản lý	6.551.389.069	1.759.239.708
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.120.300.463	210.055.854
Thuế, phí, lệ phí	368.005.517	259.927.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	941.018.011	538.017.837
Chi phí khác bằng tiền	1.686.619.276	1.090.188.591
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	(90.000.000)
Cộng	11.190.616.418	4.400.629.906

33. Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	90.909.091
Tiền phạt thu được	458.608.049	1.766.772.841
Các khoản khác	43.292.391	15.149.489
Cộng	501.900.440	1.872.831.421

34. Chi phí khác

	Năm 2023	Năm 2022
Tiền phạt theo biên bản thanh tra thuế	-	56.809.081
Phạt hành chính, lãi chậm nộp thuế, Bảo hiểm xã hội	178.375.452	55.630.144
Các khoản chi phí đầu vào không hợp lệ	26.039.376	-
Các khoản khác	30.161	427.271
Cộng	204.444.989	112.866.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.992.284.976)	95.699.274.310
+ Hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	100.266.205.795
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	(9.992.284.976)	(4.566.931.485)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	4.044.330.562	630.740.078
- Điều chỉnh tăng	24.429.330.562	630.740.078
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	120.000.000	120.000.000
+ Tiền phạt thuế, tiền phạt vi phạm hành chính	178.375.452	112.439.225
+ Chi phí khấu hao không được trừ	844.635.280	398.300.853
+ Chi phí lãi vay không được trừ	22.837.233.454	-
+ Chi phí không được trừ khác	449.086.376	-
- Điều chỉnh giảm	20.385.000.000	-
+ Cổ tức được chia	20.385.000.000	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(5.947.954.415)	96.330.014.388
+ Hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	100.266.205.795
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	(5.947.954.415)	(3.936.191.407)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	15.554.639.188
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	-	20.053.241.159
- Hoàn lại thuế TNDN tạm nộp do đã tính thuế TNDN năm 2022	-	(4.622.323.557)
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm này	-	123.721.586

36. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.824.824.349	43.916.718.209
Chi phí nhân công	6.717.909.069	6.362.478.979
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.838.513.251	3.882.054.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.148.206.537	401.051.667.542
Chi phí khác bằng tiền	1.697.626.276	4.615.860.603
Cộng	93.227.079.482	459.828.779.376

37. Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất, tỷ giá và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về tỷ giá

Công ty có các giao dịch phát sinh liên quan đến ngoại tệ tuy nhiên các giao dịch này phát sinh không thường xuyên và đều được lên kế hoạch từ trước. Do đó, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không chịu rủi ro đáng kể từ việc thay đổi tỷ giá hối đoái trên thị trường.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua hàng hóa, nguyên liệu và mua dịch vụ thầu thi công từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc biến động giá. Tuy nhiên, Công ty chủ trương lựa chọn những nhà cung cấp tin cậy, có uy tín, công khai minh bạch về giá cả. Do đó, Công ty cho rằng rủi ro về giá hàng hóa ngoài dự tính trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro tín dụng

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các đối tượng có liên quan hoặc các cá nhân trực tiếp mua sản phẩm từ Công ty. Với các cá nhân mua các căn hộ từ phía Công ty phải thực hiện tạm ứng theo tiến độ thời gian cũng như tiến độ xây dựng công trình. Đối với các hoạt động bán hàng khác, Công ty xây dựng hạn mức, theo dõi tình hình thanh toán để kịp thời đôn đốc thu nợ và trích lập dự phòng. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về việc khó thu hồi các khoản nợ phải thu là thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

<u>31/12/2023</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	13.300.066.476	-	13.300.066.476
Chi phí phải trả	40.230.835.286	-	40.230.835.286
Vay và nợ thuê tài chính	581.937.086.869	-	581.937.086.869
Phải trả khác	4.477.159.158	177.062.593.390	181.539.752.548
Cộng	<u>639.945.147.789</u>	<u>177.062.593.390</u>	<u>817.007.741.179</u>

<u>01/01/2023</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	114.506.075.069	-	114.506.075.069
Chi phí phải trả	37.773.887.795	-	37.773.887.795
Vay và nợ thuê tài chính	502.603.719.314	-	502.603.719.314
Phải trả khác	17.435.904.472	722.539.039	18.158.443.511
Cộng	<u>672.319.586.650</u>	<u>722.539.039</u>	<u>673.042.125.689</u>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty có rủi ro thanh khoản nhưng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

<u>31/12/2023</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.535.583	-	144.535.583
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	54.710.000.000	-	54.710.000.000
Phải thu khách hàng	103.380.822.291	-	103.380.822.291
Phải thu về cho vay	2.270.000.000	-	2.270.000.000
Phải thu khác	3.344.456.751	-	3.344.456.751
Cộng	<u>163.849.814.625</u>	<u>-</u>	<u>161.579.814.625</u>

<u>01/01/2023</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	871.412.835	-	871.412.835
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	147.025.736.552	-	147.025.736.552
Phải thu khách hàng	95.287.730.370	-	95.287.730.370
Phải thu về cho vay	1.750.000.000	-	1.750.000.000
Phải thu khác	4.148.419.254	-	4.148.419.254
Cộng	<u>249.083.299.011</u>	<u>-</u>	<u>249.083.299.011</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

38. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Anza	Công ty mẹ
Ông Đặng Quang Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Người có liên quan đến Tổng Giám đốc
Công ty CP Sông Đà 505	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Xây dựng S55	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Đầu tư Anzen	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH MTV ANI S&H	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Công ty con
Công ty CP ANI POWER	Công ty con
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
Ông Đặng Quang Đạt	Vay tiền	225.249.000.000	69.186.893.721
	Trả nợ vay	131.670.000.000	20.704.014.852
	Lãi vay phải trả	3.561.998.284	3.844.615.467
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Vay và trả nợ vay	-	2.227.892.782
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay tiền	404.557.979.273	184.463.141.790
	Trả nợ vay	201.365.780.000	19.000.000.000
	Lãi vay phải trả	7.829.087.638	8.282.702.085
Công ty CP Sông Đà 505	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	457.912.454	554.713.801
	Vay và trả nợ vay	-	3.500.000.000
	Thuê tài sản	-	41.666.667
	Chi trả lãi vay	-	42.345.205
	Chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH MTV Aní S&H	646.000.000	-
	Nhận hoàn lại tiền nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Năng lượng Đà Têh	-	1.100.000.000
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	110.204.732.607	312.589.389.283
	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.099.609.578	12.275.860.623
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Bán hàng hóa	1.202.509.345	183.230.370
	Mua dịch vụ	271.791.387	138.621.377
	Cho vay	520.000.000	1.550.000.000
	Lãi cho vay	151.072.816	47.100.000
Công ty TNHH MTV ANI S&H	Mua dịch vụ	295.789.610	517.386.590
	Cung cấp dịch vụ	55.555.556	-
	Thoái vốn	2.000.000.000	-
Công ty CP ANI POWER	Bán hàng hóa	118.160.108	75.965.070
	Nhận chuyển nhượng vốn	-	33.650.000.000
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Cổ tức nhận được	4.125.000.000	-
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Cổ tức nhận được	4.500.000.000	-
Công ty CP Anza	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	-	139.603.510.000
	Nhận tiền hợp tác kinh doanh	193.000.000.000	-
	Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh	16.669.821.649	-
	Lãi phải trả hợp tác kinh doanh	12.033.630.013	-
	Lãi hợp tác kinh doanh đã trả	9.204.617.617	-
Công ty CP Đầu tư Anzen	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	-	119.280.000.000
	Thuê tài sản	132.121.212	33.333.333
Công ty CP Thủy Điện Sông Ông	Đầu tư vốn	174.097.000.000	-
	Cổ tức nhận được	11.760.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

c. Số dư của các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	450.000.000	-
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	8.316.400.665
Công ty CP Xây dựng S55		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	68.448.205.354	25.697.510.104
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.598.034.075	342.636.853
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.270.000.000	1.750.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	202.468.706	51.395.890
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	116.440.520	13.708.044
Công ty TNHH MTV ANI S&H		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	60.000.000	-
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	321.037.599	-
Công ty CP ANI POWER		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	198.121.317	83.561.577
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	36.000.000
Công ty CP Anza		
- Phải trả khác ngắn hạn	7.229	7.229
- Phải trả khác dài hạn	176.330.178.351	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay Hợp tác kinh doanh)	2.829.012.396	-
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	142.061.878.869	48.482.878.869
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	7.406.613.751	3.844.615.467
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	368.655.341.063	165.463.141.790
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	16.111.789.723	8.282.702.085

100%
VG TY
H.H
KẾ TOÁN
P. Đ. N. T.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

d. Thù lao của Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Lãnh đạo

	Năm 2023	Năm 2022	
Thù lao Hội đồng Quản trị	168.000.000	168.000.000	
Ông Đặng Quang Đạt	Chủ tịch	72.000.000	72.000.000
Ông Bùi Văn Hùng	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000	
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	1.650.320.000	1.321.320.000	
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc	860.160.000	692.160.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	790.160.000	629.160.000

39. Cam kết thuê hoạt động

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTD ngày 04/04/2023 với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về thuê đất tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Các thông tin cụ thể như sau:

- Vị trí, ranh giới: Được xác định theo tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 02:2022:TL-BV, tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát lập ngày 20 tháng 4 năm 2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2022;
- Diện tích thuê: 27.064,8 m²;
- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp vui chơi giải trí Thác Ba Giọt);
- Thời gian thuê: Từ ngày 24 tháng 10 năm 2022 đến ngày 08 tháng 10 năm 2068;
- Giá thuê đất: 1.500 đồng/m²/năm và bắt đầu tính từ ngày 24 tháng 10 năm 2022;
- Phương thức nộp tiền thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;
- Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất này.

40. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

41. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi AAC.



Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

