



# **CÔNG TY CỔ PHẦN ANI**

## **Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Báo cáo tài chính hợp nhất	
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
• Báo cáo kết quả kinh hoạt động doanh hợp nhất	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46



## 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 hợp nhất 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](http://www.ani.vn)
- Email: [info@ani.vn](mailto: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 chuyên).
- 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 sản phẩm, 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

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 hợp nhất 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 |

#### *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 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



**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: 626/2023/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 hợp nhất lập ngày 29/03/2024 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 6 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.


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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp 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 hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

  
  
Trần Thị Phương Lan – Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0396-2023-010-1  
Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

  
Dương Phước Hùng – Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5131-2021-010-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 01 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>498.869.268.443</b>	<b>535.830.301.076</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>2.641.510.342</b>	<b>4.244.607.229</b>
1. Tiền	111		1.415.510.342	3.018.607.229
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.226.000.000	1.226.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>64.710.000.000</b>	<b>147.025.736.552</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>6</b>	64.710.000.000	147.025.736.552
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>381.292.177.695</b>	<b>276.652.221.530</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>7</b>	263.543.624.965	98.227.839.159
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>8</b>	8.348.517.201	118.810.096.271
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>9</b>	1.475.482.593	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>10.a</b>	122.134.705.869	73.695.221.693
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	<b>11</b>	(14.210.152.933)	(14.080.935.593)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>22.848.542.130</b>	<b>20.845.057.139</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>12</b>	22.848.542.130	20.845.057.139
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.377.038.276</b>	<b>87.062.678.626</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>13.a</b>	3.078.947.157	242.512.278
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.298.091.119	86.820.166.348
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.759.163.961.738</b>	<b>1.224.782.350.014</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>30.567.590.220</b>	<b>30.567.590.220</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	<b>10.b</b>	30.567.590.220	30.567.590.220
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.372.568.179.430</b>	<b>82.779.189.576</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>14</b>	2.366.213.471.937	76.424.482.083
- Nguyên giá	222		2.564.577.029.966	91.856.630.327
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(198.363.558.029)	(15.432.148.244)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>15</b>	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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>15.300.171.454</b>	<b>16.269.344.158</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>20.868.318</b>	<b>1.092.980.421.977</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	<b>17</b>	18.181.818	122.963.399
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	<b>18</b>	2.686.500	1.092.857.458.578
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>65.912.929.474</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	<b>19</b>	65.912.929.474	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>274.794.222.842</b>	<b>2.185.804.083</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>13.b</b>	168.620.254.575	2.185.804.083
2. Lợi thế thương mại	269		106.173.968.267	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.258.033.230.181</b>	<b>1.760.612.651.090</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>2.634.759.293.112</b>	<b>1.273.717.152.013</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.493.730.734.308</b>	<b>845.125.828.337</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	403.623.169.938	248.505.077.144
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	757.522.841	9.336.573.701
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	22	7.064.388.179	17.106.013.937
4. Phải trả người lao động	314		1.453.960.772	1.676.476.442
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	420.550.890.934	37.950.867.994
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	24.a	9.912.339.630	21.027.255.005
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25.a	648.765.086.869	508.131.719.314
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.603.375.145	1.391.844.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.141.028.558.804</b>	<b>428.591.323.676</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	24.b	177.062.593.390	722.539.039
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25.b	963.335.965.414	427.106.234.278
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		630.000.000	762.550.359
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>623.273.937.069</b>	<b>486.895.499.077</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	26	<b>623.273.937.069</b>	<b>486.895.499.077</b>
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	256.261.165.574	164.394.531.536
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	26	164.394.531.536	79.824.177.290
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	26	91.866.634.038	84.570.354.246
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		115.028.293.954	70.516.490.000
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.258.033.230.181</b>	<b>1.760.612.651.090</b>



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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 02 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 và cung cấp dịch vụ	01	27	384.958.497.013	1.018.968.364.237
2. Các khoản giảm trừ	02	28	44.852.000	13.734.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và c.cấp dịch vụ	10		384.913.645.013	1.018.954.630.237
4. Giá vốn hàng bán	11	29	191.331.276.183	894.068.931.500
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và c.cấp dịch vụ	20		<u>193.582.368.830</u>	<u>124.885.698.737</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	7.242.267.703	8.836.495.737
7. Chi phí tài chính	22	31	67.866.328.114	31.198.896.172
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		66.003.521.231	28.415.361.162
8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, l.doanh	24		2.187.122.236	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	21.107.085.020	5.140.874.924
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>114.038.345.635</u>	<u>97.382.423.378</u>
12. Thu nhập khác	31	33	569.894.986	7.768.607.086
13. Chi phí khác	32	34	505.889.583	126.588.751
14. Lợi nhuận khác	40		<u>64.005.403</u>	<u>7.642.018.335</u>
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>114.102.351.038</u>	<u>105.024.441.713</u>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	2.294.734.964	15.554.639.188
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		213.493.912	4.899.448.279
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>111.594.122.162</u>	<u>84.570.354.246</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		91.866.634.038	84.570.354.246
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		19.727.488.124	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	3.828	3.524
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	36	3.828	3.524



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 HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 03 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT – BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	114.102.351.038	105.024.441.713
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	02	47.347.620.600	6.009.233.905
- Các khoản dự phòng	03	129.217.339	(90.000.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.461.796.555	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.494.844.483)	(14.496.515.641)
- Chi phí lãi vay	06	66.003.521.231	28.415.361.162
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08	219.549.662.280	124.862.521.139
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(39.285.630.524)	(45.116.199.497)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.898.703.410)	305.108.620.509
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	46.464.408.832	(376.108.072.324)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(13.637.113.866)	187.565.122
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(50.431.116.804)	(15.996.599.281)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.430.917.602)	(5.306.007.847)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>145.330.588.906</b>	<b>(12.368.172.179)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(704.865.712.377)	(491.199.325.006)
2. Tiền thu từ TLy, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	65.454.545	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(91.512.000.000)	(90.815.736.552)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	194.810.253.959	299.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(174.091.890.370)	(291.606.584.982)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	640.856.048	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.087.253.711	9.031.644.127
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(767.865.784.484)</b>	<b>(564.749.093.322)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.684.628.892.839	1.433.896.520.391
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.035.590.794.148)	(853.073.696.048)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(28.106.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>620.932.098.691</b>	<b>580.822.824.343</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(1.603.096.887)</b>	<b>3.705.558.842</b>
Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm	60	4.244.607.229	539.048.387
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>2.641.510.342</b>	<b>4.244.607.229</b>



**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 HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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.

**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, buru 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;  
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 chuyên).



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

- 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;  
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;

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

- 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 xỉ 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 và 1 Công ty liên kết 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 góp vốn 66,22%;
- Công ty TNHH Thủy điện Sodic Nậm Mu 2 (Công ty liên kết gián tiếp); Tỷ lệ vốn 26,49%.

## **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 hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

## **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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 niên độ kế toán và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ 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 Các nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

#### Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con.

#### Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của công ty này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày Công ty bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng niên độ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa Công ty mẹ và công ty con.

Việc thoái vốn của Công ty mẹ tại công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Nếu thoái vốn mà mất quyền kiểm soát thì các khoản lãi, lỗ phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các số dư, giao dịch nội bộ và các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và công ty con bị loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

#### Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất, gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ, được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chi tiêu riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### Công ty liên kết

Các công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần lãi và lỗ của Công ty trong công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể kết thúc. Nếu phần lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị ghi sổ của khoản đầu tư bị giảm tới không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai, trừ khi Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

### 4.3 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.

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

#### 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.

#### 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.

### 4.5 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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.

### 4.6 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.

### 4.7 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.

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

### **4.8 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.

### **4.9 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.

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

### **4.10 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.

### **4.11 Các khoản nợ phải trả**

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- 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.

### 4.12 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.

### 4.13 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phân 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 kế 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 chỉ 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 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.

### 4.14 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; Cầu 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

### ***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.

### **4.15 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.
  - ✓ 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.

### **4.16 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 niên độ kế toán 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 4.17 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.

### 4.18 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 tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

### 4.19 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.

### 4.20 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.

### 4.21 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, bán điện thương phẩm 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% đối với một số hoạt động 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%. Riêng thu nhập từ các Công ty con áp dụng thuế suất sau:
  - Đối với thu nhập từ Dự án điện mặt trời trên mái nhà của Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường: Áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, miễn thuế trong 4 năm đầu tiên và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ khi Dự án bắt đầu có thu nhập chịu thuế. Những ưu đãi về thuế này được quy định tại Khoản 1, Điều 15 và Khoản 1, Điều 16 của Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành của Luật thuế TNDN.
  - Đối với thu nhập từ Dự án Thủy điện Phú Tân 2 của Công ty CP Ani Power: Áp dụng thuế suất là 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án có doanh thu, được miễn thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Dự án phát sinh doanh thu và thu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

nhập chịu thuế từ năm 2023. Theo đó, Dự án áp dụng thuế suất 10% từ năm 2023 đến năm 2037, miễn thuế từ năm 2023 đến năm 2026, giảm 50% từ năm 2027 đến năm 2035.

- Đối với thu nhập từ dự án đầu tư xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Ông của Công ty CP Thủy điện Sông Ông: Áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất là 10% trong 15 năm (từ năm 2005 đến năm 2019), từ năm 2020 trở đi áp dụng thuế suất 20%. Dự án được miễn thuế 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, năm 2012 là năm đầu tiên Dự án có thu nhập chịu thuế, do đó Dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2012 đến năm 2015 và giảm 50% số thuế phải nộp từ năm 2016 đến năm 2024.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### 4.22 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 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.

### 4.23 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 và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	101.136.870	241.090.813
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.314.373.472	2.777.516.416
Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng	1.226.000.000	1.226.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.641.510.342</b>	<b>4.244.607.229</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	64.710.000.000	147.025.736.552
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	54.710.000.000	137.025.736.552
- Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.000.000.000	-
- Tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>64.710.000.000</b>	<b>147.025.736.552</b>

(\*) Riêng các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu 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
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH	6.210.449.585	-
Công ty Mua bán Điện (EVN)	152.384.282.261	-
Các đối tượng khác	34.243.855.532	70.273.496.822
<b>Cộng</b>	<b>263.543.624.965</b>	<b>98.227.839.159</b>

### 8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Minh Bạch	-	8.254.021.224
Công ty TNHH Cao Ngần Điện	926.208.582	-
Công ty CP Sông Đà 207	1.300.000.000	1.300.000.000
Liên doanh Công ty TNHH Cơ điện Kim Luân Triết Giang (JINLUN) và Công ty TNHH Cơ điện Harbin (HEC)	-	97.687.246.400
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thúy Ngọc	1.063.120.000	1.063.120.000
Các đối tượng khác	5.059.188.619	10.505.708.647
<b>Cộng</b>	<b>8.348.517.201</b>	<b>118.810.096.271</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Sông Đà 505 (*)	1.475.482.593	-
<b>Cộng</b>	<b>1.475.482.593</b>	<b>-</b>

(\*) Cho Công ty Cổ phần Sông Đà 505 vay theo hợp đồng cho vay vốn số 03/2023/HĐ-SÔ-SĐ505 ngày 16/05/2023 với thời hạn cho vay 12 tháng. Lãi suất cho vay từ ngày 16/05/2023 đến 31/08/2023 là 8%/năm; từ 01/09/2023 là 5%/năm.

### 10. Phải thu khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng (*)	108.090.892.983	-	54.631.688.195	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	-	-	-
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	556.579.291	-	351.309.006	-
Ký cược, ký quỹ	58.330.005	-	70.825.614	-
Phải thu khác	1.921.363.905	25.561.572	7.133.859.193	25.561.572
<b>Cộng</b>	<b>122.134.705.869</b>	<b>9.931.229.957</b>	<b>73.695.221.693</b>	<b>9.931.229.957</b>

(\*) Trong đó có số dư tạm ứng tại Công ty CP ANI POWER (Công ty con) là 85.225.370.488 đồng. Đây là khoản tạm ứng nhằm phục vụ cho Dự án Thủy điện Phú Tân 2 và đã được Hội đồng Quản trị Công ty này thông qua.

(\*\*) 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	-
<b>Cộng</b>	<b>30.567.590.220</b>	<b>-</b>	<b>30.567.590.220</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản tiền chuyển cho Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai theo Biên bản thỏa thuận ngày 18/07/2022.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 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	14.210.152.933	14.080.935.593
- Từ 3 năm trở lên	14.080.935.593	14.080.935.593
- Từ 2 năm đến dưới 3 năm	129.217.340	-
<b>Cộng</b>	<b>14.210.152.933</b>	<b>14.080.935.593</b>

#### 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>	1.087.150.000	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&amp;N</i>	1.169.682.234	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Xí nghiệp Sóng Đà 3.02</i>	226.849.464	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Trần Đức Lợi</i>	278.782.400	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Sóng Đà</i>	115.170.455	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	488.672.667	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Trả trước người bán	967.994.616	55.378.860		
<i>Công ty CP Tư vấn Xây dựng &amp; Đầu tư Phát triển Kiến trúc Đô thị</i>	442.206.100	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Điện Đông Hưng</i>	165.596.200	49.678.860	Từ 2-3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm
<i>Công ty CP Bê tông Hoàng Thanh Minh</i>	100.000.000	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Hiệp Lực</i>	92.978.005	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	167.214.311	5.700.000	Từ 2-3 năm và trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	9.931.229.957	-		
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&amp;N</i>	4.315.750.622	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Doãn Anh Linh</i>	5.589.917.763	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	25.561.572	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b>14.265.531.793</b>	<b>55.378.860</b>		

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 12. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	43.607.961	-	3.099.148.322	-
Công cụ, dụng cụ	839.018.764	-	293.717.895	-
Chi phí SX, KD dở dang	21.138.231.969	-	11.944.603.636	-
Hàng hóa	827.683.436	-	5.507.587.286	-
<b>Cộng</b>	<b>22.848.542.130</b>	<b>-</b>	<b>20.845.057.139</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2023.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2023.

### 13. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Phí bảo vệ môi trường (*)	2.334.202.295	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	343.734.866	133.128.577
Chi phí bảo hiểm	100.792.502	109.383.701
Chi phí khác	300.217.494	-
<b>Cộng</b>	<b>3.078.947.157</b>	<b>242.512.278</b>

(\*) Phí bảo vệ môi trường đã nộp cho sản lượng đá dự kiến khai thác (429.225 m<sup>3</sup>) và được phân bổ vào chi phí theo sản lượng khai thác thực tế.

#### b. Dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đất thuê dự án thủy điện Phú Tân 2	156.370.426.028	-
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt	9.703.882.400	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.831.396.857	328.325.874
Chi phí trả trước dịch vụ xây dựng bộ máy nhân sự, tiếp nhận tài sản, quản lý, vận hành nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	-	1.740.492.800
Các khoản khác	714.549.290	116.985.409
<b>Cộng</b>	<b>168.620.254.575</b>	<b>2.185.804.083</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	19.950.863.204	60.180.531.519	10.706.970.727	305.600.000	712.664.877	91.856.630.327
Đ/tư XDCB h/thành	1.251.721.982.068	903.963.895.489	53.038.247.103		504.333.322	2.209.228.457.982
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
Hợp nhất từ Công ty con trong năm	86.679.549.348	105.714.507.977	518.420.200	191.090.000	80.418.695	193.183.986.220
Tăng khác	177.237.258	-	-	-	-	177.237.258
T/lý, nhượng bán	-	-	518.420.200	-	-	518.420.200
Giảm do thoái vốn Công ty con	-	180.000.000	-	-	-	180.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.410.581.210.727</b>	<b>1.071.775.295.696</b>	<b>63.745.217.830</b>	<b>496.690.000</b>	<b>17.978.615.713</b>	<b>2.564.577.029.966</b>
<b>Khấu hao</b>						
Số đầu năm	2.564.192.497	11.074.247.278	1.537.606.270	51.267.540	204.834.659	15.432.148.244
Hợp nhất từ Công ty con trong năm	40.048.325.923	103.449.224.551	518.420.200	191.090.000	80.418.695	144.287.479.369
Khấu hao trong năm	16.985.692.012	19.757.483.530	2.253.587.472	48.444.996	137.142.606	39.182.350.616
T/lý, nhượng bán	-	-	518.420.200	-	-	518.420.200
Giảm do thoái vốn Công ty con	-	20.000.000	-	-	-	20.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>59.598.210.432</b>	<b>134.260.955.359</b>	<b>3.791.193.742</b>	<b>290.802.536</b>	<b>422.395.960</b>	<b>198.363.558.029</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	17.386.670.707	49.106.284.241	9.169.364.457	254.332.460	507.830.218	76.424.482.083
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.350.983.000.295</b>	<b>937.514.340.337</b>	<b>59.954.024.088</b>	<b>205.887.464</b>	<b>17.556.219.753</b>	<b>2.366.213.471.937</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 105.807.954.193 đồng.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 2.273.747.221.481 đồng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	6.354.707.493
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.354.707.493</b>
<b>Khấu hao</b>	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	-
Thanh lý, nhượng bán	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	6.354.707.493
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.354.707.493</b>

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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 16. Bất động sản đầu tư

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

- 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 09, 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.

### 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
<b>Cộng</b>	<b>18.181.818</b>	<b>122.963.399</b>

### 18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
Dự án Thác Ba Giọt	-	55.314.732.452
Công trình thủy điện Phú Tân 2	-	1.037.542.726.126
Công trình khác	2.686.500	-
<b>Cộng</b>	<b>2.686.500</b>	<b>1.092.857.458.578</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 19. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2023		01/01/2023
	Tỷ lệ vốn	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Thủy điện Sodic Nậm Mu 2	26,49%	65.912.929.474	-
<b>Cộng</b>		<b>65.912.929.474</b>	<b>-</b>

### 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
Liên doanh Công ty TNHH Cơ điện Kim Luân Triết Giang (JINLUN) và Công ty TNHH Cơ điện Harbin (HEC)	54.019.830.168	-
Công ty CP Đất Xanh Premium	-	-
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	-	49.619.836.173
Công ty CP Xây dựng S55	317.325.084.500	77.503.367.229
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng Hoàng Nguyên	-	21.135.548.060
Công ty CP Sông Đà 505	1.925.933.867	40.716.197.359
Công ty CP Kết cấu thép và Thiết bị nâng hạ Hoàng Anh	-	18.113.778.333
Các đối tượng khác	30.352.321.403	34.369.878.569
<b>Cộng</b>	<b>403.623.169.938</b>	<b>248.505.077.144</b>

### 21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành	651.406.040	-
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Công trình Thủy lợi Thủy điện	-	9.317.295.872
Các đối tượng khác	106.116.801	19.277.829
<b>Cộng</b>	<b>757.522.841</b>	<b>9.336.573.701</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 22. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Điều chỉnh do mua/thoái vốn Công ty con	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	377.574.783	281.855.191	62.900.417.199	62.701.994.239	857.852.934
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	18.817.734	18.817.734	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.430.917.602	338.128.029	2.294.734.964	15.430.917.602	2.632.862.993
Thuế thu nhập cá nhân	58.173.227	9.181.754	359.149.364	383.355.806	43.148.539
Thuế tài nguyên	-	-	20.090.963.369	18.237.505.205	1.853.458.164
Phí và lệ phí	-	-	1.719.207.768	1.719.207.768	-
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	1.239.348.325	437.717.224	128.749.732	128.749.732	1.677.065.549
<b>Cộng</b>	<b>17.106.013.937</b>	<b>1.066.882.198</b>	<b>87.512.040.130</b>	<b>98.620.548.086</b>	<b>7.064.388.179</b>

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.

### 23. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Trích trước chi phí đầu tư Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	378.625.237.934	-
Chi phí đền bù, GPMB	69.392.888.206	-
Chi phí xây dựng	225.867.564.890	-
Chi phí thiết bị	56.790.544.259	-
Chi phí lãi vay (Công ty CP Xây dựng S55)	22.409.900.786	-
Chi phí khác	4.164.339.793	-
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	25.260.760.686	12.609.799.657
Các khoản trích trước khác	809.315.778	87.547.236
<b>Cộng</b>	<b>420.550.890.934</b>	<b>37.950.867.994</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

#### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	502.603.719.314	1.095.846.161.703	1.016.512.794.148	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	225.998.000.000	132.419.000.000	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
Vay dài hạn đến hạn trả	5.528.000.000	71.028.000.000	9.728.000.000	66.828.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	-	65.500.000.000	4.200.000.000	61.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk	5.528.000.000	5.528.000.000	5.528.000.000	5.528.000.000
<b>Cộng</b>	<b>508.131.719.314</b>	<b>1.166.874.161.703</b>	<b>1.026.240.794.148</b>	<b>648.765.086.869</b>

(\*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	432.634.234.278	617.257.731.136	19.728.000.000	1.030.163.965.414
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn (*)	406.040.575.352	617.257.731.136	14.200.000.000	1.009.098.306.488
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk (**)	26.593.658.926	-	5.528.000.000	21.065.658.926
<b>Cộng</b>	<b>432.634.234.278</b>	<b>617.257.731.136</b>	<b>19.728.000.000</b>	<b>1.030.163.965.414</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	5.528.000.000			66.828.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>427.106.234.278</b>			<b>963.335.965.414</b>

(\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn theo các Hợp đồng sau:

- Tại Công ty CP Ani Power: Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/2202/0118/DADT ngày 15/04/2022 và Phụ lục hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 1 ngày 15/04/2022. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Thủy Điện Phú Tân 2 công suất 93MW. Thời hạn vay: 15 năm (180 tháng) kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất 2 năm đầu tiên kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên là 7,3%/năm, kể từ năm thứ ba lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng + biên độ 2,7%/năm, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị hình thành sau đầu tư; Quyền phát sinh từ dự án; Bất động sản và/(hoặc) tiền gửi tối thiểu 20 tỷ đồng, Cổ phần của cổ đông Công ty Ani Power tối thiểu 65%; Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Ani tại Công ty TNHH TMDV Phú Vinh, Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường, tối thiểu 30 tỷ đồng.

- Tại Công ty CP Thủy Điện Sông Ông: Hợp đồng cho vay số 017/22/02/0305 ngày 26/09/2022. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Mục đích cho vay: Cho vay trả nợ gốc cho Công ty Cổ phần Sông Đà 505 theo hợp đồng cho vay tiền ngày 30/08/2022 liên quan đến phương án đầu tư nhà máy Thủy điện Sông Ông (công suất 8,1KW) tại địa điểm thôn La Vang, Xã Quảng Sơn, Huyện Ninh Sơn, Tỉnh Ninh Thuận. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Ngoại thương theo từng giai đoạn. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là Quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất là Nhà máy Thủy điện Sông Ông tại thôn La Vang, Xã Quảng Sơn, Huyện Ninh Sơn, Tỉnh Ninh Thuận; Thế chấp tài sản là toàn bộ hệ thống máy móc thiết bị thuộc Nhà máy thủy điện Sông Ông

(\*\*) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đắk Lắk theo các hợp đồng:

- Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 20.40.0007/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUVINH ngày 02/06/2020. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 991 kwp tại xã Phú Vinh, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 10%/năm trong vòng 3 năm, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị và lợi ích hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 20.75.0076/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUVINH ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kwp tại xã Ngọc Định, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị và lợi ích hình thành từ vốn vay.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20.75.0072/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUCUONG ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí liên quan đến đầu tư thực hiện Dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kWp tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản và máy móc thiết bị hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20.75.0073/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUCUONG ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kWp tại xã Ngọc Định, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản và máy móc thiết bị.

Khoản nợ vay dài hạn tăng trong năm tương ứng số tiền 27.825.000.000 là khoản vay dài hạn tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông được hợp nhất tại ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát.

0707-  
GTY  
H.H  
KẾ TOÁN  
C  
P.Đ.Á

030-  
C  
C  
V3-



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 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	79.824.177.290	331.808.654.831
Tăng trong năm	-	-	-	-	84.570.354.246	84.570.354.246
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	164.394.531.536	416.379.009.077
Số dư tại 01/01/2023	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	164.394.531.536	416.379.009.077
Tăng trong năm	-	-	-	-	91.866.634.038	91.866.634.038
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	256.261.165.573	508.245.643.114

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<b>Cộng</b>	<b>239.992.700.000</b>	<b>239.992.700.000</b>

### c. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang 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	164.394.531.536	79.824.177.290
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	91.866.634.038	84.570.354.246
Phân phối lợi nhuận	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>256.261.165.574</b>	<b>164.394.531.536</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu bán điện	258.322.428.868	8.234.742.978
Doanh thu bán căn hộ	-	649.474.839.246
Doanh thu bán hàng hóa	42.473.505.011	148.903.313.092
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.707.184.791	8.023.205.766
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	3.892.518.900	2.833.825.522
Doanh thu thi công, bán vật liệu xây dựng	76.562.859.443	201.498.437.633
<b>Cộng</b>	<b>384.958.497.013</b>	<b>1.018.968.364.237</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>44.852.000</b>	<b>13.734.000</b>

### 29. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn bán điện	75.321.374.854	2.093.138.458
Giá vốn căn hộ đã bán	-	549.498.922.397
Giá vốn hàng hóa đã bán	38.032.328.189	135.861.512.923
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	4.259.560.899	7.991.256.638
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	1.621.755.411	256.887.644
Giá vốn thi công, bán vật liệu xây dựng	72.096.256.830	198.367.213.440
<b>Cộng</b>	<b>191.331.276.183</b>	<b>894.068.931.500</b>

### 30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.520.002.079	8.800.119.831
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	36.375.906
Lãi từ thoái vốn Công ty con	722.265.624	-
<b>Cộng</b>	<b>7.242.267.703</b>	<b>8.836.495.737</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 31. Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí lãi vay	53.969.891.218	28.415.361.162
Lãi tiền nhận trước của khách hàng	392.567.343	1.505.745.322
Chi phí sử dụng vốn vay hợp tác kinh doanh	12.033.630.013	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.470.239.540	43.868.243
<b>Cộng</b>	<b>67.866.328.114</b>	<b>31.198.896.172</b>

### 32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	621.280.509	697.499.192
Chi phí tiền lương quản lý	7.526.831.362	2.058.135.708
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.120.300.463	458.030.586
Thuế, phí, lệ phí	389.005.517	259.927.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.542.157.739	631.913.494
Chi phí khác bằng tiền	2.194.437.214	1.125.368.747
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	129.217.340	(90.000.000)
Lợi thuế thương mại được phân bổ	7.583.854.876	-
<b>Cộng</b>	<b>21.107.085.020</b>	<b>5.140.874.924</b>

### 33. Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	65.454.545	90.909.091
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ các Công ty con trong năm	-	5.895.775.665
Tiền phạt thu được	458.608.049	1.766.772.841
Các khoản thu nhập khác	45.832.392	15.149.489
<b>Cộng</b>	<b>569.894.986</b>	<b>7.768.607.086</b>

### 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 Bảo hiểm xã hội	450.538.730	55.630.144
Chi phí khác	55.350.853	14.149.526
<b>Cộng</b>	<b>505.889.583</b>	<b>126.588.751</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	114.102.351.038	105.024.441.713
+ Hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	100.266.205.795
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	114.102.351.038	4.758.235.918
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	29.187.154.811	(6.636.940.807)
Điều chỉnh tăng	32.441.746.605	644.458.470
+ 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	877.647.543	13.718.392
+ Lợi thuế thương mại	7.583.854.876	-
Điều chỉnh giảm	3.254.591.794	7.281.399.277
+ Khoản lãi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	2.187.122.236	-
+ Lãi từ giao dịch mua rẻ (hợp nhất kinh doanh)	-	5.895.775.665
+ Hoàn nhập dự phòng vào công ty con	1.067.469.558	1.385.623.612
Tổng thu nhập chịu thuế	143.289.505.849	98.387.500.906
+ Hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	100.266.205.795
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	143.289.505.849	(1.878.704.889)
Thu nhập miễn thuế	129.048.736.236	3.429.391.739
Thu nhập tính thuế	14.240.769.613	94.958.109.167
+ Lãi hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	100.266.205.795
+ Lãi hoạt động sản xuất kinh doanh	22.828.074.393	-
+ Lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh	(8.933.349.052)	(5.308.096.628)
Thuế TNDN phải nộp	4.565.614.879	20.053.241.159
Thuế TNDN được giảm 50%	2.270.879.915	-
Thuế TNDN còn phải nộp	2.294.734.964	20.053.241.159
<b>Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.294.734.964</b>	<b>15.554.639.188</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	2.294.734.964	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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 36. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	91.866.634.038	84.570.354.246
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	91.866.634.038	84.570.354.246
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.264	23.999.264
<b>Lãi cơ bản/ lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.828</b>	<b>3.524</b>

Chỉ tiêu lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 được tính khi chưa trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi do Điều lệ và Đại hội đồng Cổ đông không quy định mức trích lập các quỹ này. Theo đó, chỉ tiêu này có thể thay đổi tùy thuộc vào quyết định sau này của Đại hội đồng cổ đông.

### 37. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.659.490.417	44.301.185.610
Chi phí nhân công	12.624.188.513	9.348.316.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.763.765.724	6.009.233.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.484.564.899	400.675.836.107
Chi phí khác bằng tiền	13.301.881.820	4.845.634.301
<b>Cộng</b>	<b>176.833.891.373</b>	<b>465.180.206.794</b>

### 38. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Năm 2023		
	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Hoạt động bán điện	258.322.428.868	75.321.374.854	183.001.054.014
Hoạt động bán căn hộ	-	-	-
Hoạt động bán hàng hóa	42.428.653.011	38.032.328.189	4.396.324.822
Hoạt động cung cấp dịch vụ	3.707.184.791	4.259.560.899	(552.376.108)
Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê	3.892.518.900	1.621.755.411	2.270.763.489
Hoạt động thi công xây dựng	76.562.859.443	72.096.256.830	4.466.602.613
<b>Cộng</b>	<b>384.913.645.013</b>	<b>191.331.276.183</b>	<b>193.582.368.830</b>

	Năm 2022		
	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Hoạt động bán điện	8.234.742.978	2.093.138.458	6.141.604.520
Hoạt động bán căn hộ	649.474.839.246	549.498.922.397	99.975.916.849
Hoạt động bán hàng hóa	148.889.579.092	135.861.512.923	13.028.066.169
Hoạt động cung cấp dịch vụ	8.023.205.766	7.991.256.638	31.949.128
Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê	2.833.825.522	256.887.644	2.576.937.878
Hoạt động thi công xây dựng	201.498.437.633	198.367.213.440	3.131.224.193
<b>Cộng</b>	<b>1.018.954.630.237</b>	<b>894.068.931.500</b>	<b>124.885.698.737</b>

### 39. 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.

#### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 nhận giao 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. 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,...

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

31/12/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	403.623.169.938	-	403.623.169.938
Chi phí phải trả	420.550.890.934	-	420.550.890.934
Vay và nợ thuê tài chính	648.765.086.869	963.335.965.414	1.612.101.052.283
Phải trả khác	9.899.050.063	177.062.593.390	186.961.643.453
<b>Cộng</b>	<b>1.482.838.197.804</b>	<b>1.140.398.558.804</b>	<b>2.623.236.756.608</b>
01/01/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	248.505.077.144	-	248.505.077.144
Chi phí phải trả	37.950.867.994	-	37.950.867.994
Vay và nợ thuê tài chính	508.131.719.314	427.106.234.278	935.237.953.592
Phải trả khác	21.022.878.005	722.539.039	21.745.417.044
<b>Cộng</b>	<b>815.610.542.457</b>	<b>427.828.773.317</b>	<b>1.243.439.315.774</b>

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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

31/12/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.641.510.342	-	2.641.510.342
Đầu tư tài chính	64.710.000.000	-	64.710.000.000
Phải thu khách hàng	260.177.317.745	-	260.177.317.745
Phải thu về cho vay	1.475.482.593	-	1.475.482.593
Phải thu khác	4.112.582.930	-	4.112.582.930
<b>Cộng</b>	<b>331.641.411.017</b>	<b>-</b>	<b>331.641.411.017</b>

01/01/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.244.607.229	-	4.244.607.229
Đầu tư tài chính	147.025.736.552	-	147.025.736.552
Phải thu khách hàng	94.861.531.938	-	94.861.531.938
Phải thu về cho vay	-	-	-
Phải thu khác	9.132.303.542	-	9.132.303.542
<b>Cộng</b>	<b>255.264.179.261</b>	<b>-</b>	<b>255.264.179.261</b>

### 40. 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	Thành viên Hội đồng Quản trị
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

10101  
K  
1.9

032

CÔNG  
CỔ PHẦN  
ANI

TP. HỒ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 nợ	225.348.000.000	69.186.893.721	
	Trả nợ vay	132.419.000.000	20.704.014.852	
	Lãi vay phải trả	3.561.998.284	3.844.615.467	
	Mượn tiền	34.200.000.000	3.500.000.000	
	Hoàn trả tiền mượn	30.700.000.000	-	
	Hoàn ứng	-	220.590.794.771	
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Vay và trả nợ vay	-	2.227.892.782	
	Tạm ứng	4.187.000.000	6.819.500.000	
	Hoàn ứng	4.143.107.218	9.743.843.000	
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay nợ	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	
	Mượn tiền và hoàn trả tiền mượn	84.800.534.995	-	
	Tạm ứng	56.632.251.000	108.077.311.133	
	Hoàn ứng	34.122.243.606	141.334.854.876	
Công ty CP Sông Đà 505	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	465.275.173	36.085.498.990	
	Vay và trả nợ vay	-	3.500.000.000	
	Chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH MTV Ani S&H	646.000.000	-	
	Mua dịch vụ	2.388.887.334	1.740.492.800	
	Cho vay	44.470.000.000	-	
	Thu hồi tiền gốc cho vay	46.954.517.407	-	
	Lãi cho vay	349.614.211	-	
	Cổ tức	8.493.200.000	-	
	Thuê tài sản	-	41.666.667	
	Chi trả lãi vay	-	42.345.205	
	Thu lại tiền đã ứng trước	-	20.000.000.000	
	Nhận hoàn lại tiền nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Năng lượng Đạ Têh	-	1.100.000.000	
	Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	110.212.639.102	312.589.389.283
		Mua hàng hóa và dịch vụ	381.002.116.405	577.902.896.547
Lãi vay		22.696.581.655	-	
Công ty TNHH MTV Ani S&H	Mua dịch vụ	7.555.870.891	-	
	Cung cấp dịch vụ	55.555.556	-	
	Thoái vốn	2.000.000.000	-	
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	



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	1.925.933.867	40.716.197.359
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.475.482.593	-
- Phải thu khác	380.591.537	-
Công ty CP Xây dựng S55		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	68.448.205.354	25.697.510.104
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	1.063.120.000
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	22.696.581.657	-
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	317.325.084.500	77.503.367.229
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	36.000.000
Công ty TNHH MTV Ani S&H		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	60.000.000	-
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	2.923.477.525	-
Công ty CP Anza		
- Phải trả dài hạn khác	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
- Phải trả ngắn hạn khác	-	3.500.000.000
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	16.111.789.723	8.282.702.085
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	368.655.341.063	165.463.141.790
- Tạm ứng	32.299.400.467	19.543.393.073
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh		
- Tạm ứng	800.000.000	756.107.218

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban Lãnh đạo

	Năm 2023	Năm 2022	
<b>Thù lao Hội đồng Quản trị</b>	<b>168.000.000</b>	<b>168.000.000</b>	
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
<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>	<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>	
<b>Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.640.320.000</b>	<b>1.321.320.000</b>	
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc	860.160.000	692.160.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	780.160.000	629.160.000

### 41. Cam kết thuê hoạt động

#### a. Thuê tại Dự án Khu du lịch sinh thái Ba Giọt

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 m<sup>2</sup>;
- 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/m<sup>2</sup>/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.

#### b. Thuê tại Dự án Nhà máy Thủy điện Sông Ông

Theo Quyết định số 938/QĐ-UBND ngày 05/03/2007 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Tỉnh Ninh Thuận và Hợp đồng thuê đất số 07-07/HĐ-TĐ ngày 09/03/2007 giữa Ủy ban Nhân dân Tỉnh Ninh Thuận và Công ty CP Thủy Điện Sông Ông thì Công ty CP Thủy Điện Sông Ông đã thuê 275.081 m<sup>2</sup> đất thôn La Vang, xã Quảng Sơn, huyện Ninh Sơn để xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Ông, cụ thể như sau:

- Thời hạn thuê: 49 năm kể từ ngày 05/03/2007 đến ngày 05/03/2056;
- Đơn giá thuê: Được miễn tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trong suốt thời gian thực hiện dự án theo giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 969 BKH/PTDN ngày 01/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### c. Thuê tại Dự án Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2

Ngày 07/09/2023, Công ty CP Ani Power ký Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất số 15/HĐTĐ với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về thuê đất tại Xã Thanh Sơn, Xã Phú Tân và Xã Phú Vinh, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Các thông tin cụ thể như sau:

- Diện tích thuê: 208.910 m<sup>2</sup>;
- Mục đích thuê: Đất công trình năng lượng;
- Thời gian thuê: đến ngày 17/07/2070;
- Đơn giá thuê đất: 12.142,5 đồng/m<sup>2</sup>/năm;
- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê hàng năm

Ngày 27/09/2023, Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2663/QĐ-CTDON về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty CP Ani Power. Theo đó, Công ty CP Ani Power được miễn tiền thuê đất đến ngày 30/6/2035.

### 42. 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 hợp nhất.

### 43. Số liệu so sánh

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



Đặng Tài 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

