



CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Báo cáo tài chính hợp nhất	
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
• Báo cáo kết quả kinh hoạt động doanh hợp nhất	6
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 45



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 31/12/2025 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 4103002194 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính 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 18 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 04/06/2025.

Ngày 22/12/2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành Công văn số 9118/UBCK-GSĐC về việc xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần ANI.

Ngày 22/01/2026, Công ty nhận được Văn bản của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam số 951/VSDC-ĐKCP.NV về việc xác nhận hoàn tất việc đăng ký cổ phiếu của Công ty Cổ phần ANI với mã chứng khoán là ANI.

Vốn điều lệ: 239.992.700.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025: 239.992.700.000 đồng.

Trụ sở chính

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

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

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 Bùi Văn Hùng | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 08/07/2025 |
| • Ông Đặng Tất Thành | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 06/04/2024 |
| | | Miễn nhiệm ngày 08/07/2025 |
| | Thành viên | Từ ngày 08/07/2025 |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

• Bà Nguyễn Thùy Dương	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021
• Ông Lại Thế Hiển	Thành viên	Tái 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 Nguyễn Thị Hải Yến	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/10/2025

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: Số 218 Đường 30/4, Phường Hòa Cường, 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 này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính 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 ngày 31/12/2025 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 456/2026/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 27/03/2026 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 4 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025 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 Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1
Đà Nẵng, ngày 27 tháng 03 năm 2026

[Handwritten signature]

Dương Phước Hùng – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5131-2026-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.543.112.798.564	601.996.527.827
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.506.765.791	4.851.426.808
1. Tiền	111		1.280.765.791	3.625.426.808
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.226.000.000	1.226.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		410.764.109.589	192.010.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	410.764.109.589	192.010.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.119.646.524.788	386.072.714.070
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	283.867.767.123	192.295.958.931
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.100.641.612	8.344.396.402
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9.a	38.221.314.528	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	800.558.983.388	199.513.294.330
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(6.102.181.863)	(14.080.935.593)
IV. Hàng tồn kho	140		967.552.652	5.451.519.676
1. Hàng tồn kho	141	12	967.552.652	5.451.519.676
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.227.845.744	13.610.867.273
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	1.919.361.254	3.650.869.941
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.308.484.490	9.959.997.332
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.119.530.804.087	3.001.293.891.072
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	201.200.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9.b	-	201.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.669.742.240.373	2.544.867.905.934
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.650.744.174.960	2.538.513.198.441
- Nguyên giá	222		3.069.279.948.199	2.687.983.356.473
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(418.535.773.239)	(149.470.158.032)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	18.998.065.413	6.354.707.493
- Nguyên giá	228		19.217.133.493	6.354.707.493
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(219.068.080)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	16	76.807.707.659	82.886.663.675
- Nguyên giá	231		97.368.425.829	97.368.425.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.560.718.170)	(14.481.762.154)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		25.792.273.917	961.181.818
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	18.181.818
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	25.792.273.917	943.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		64.987.837.872	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	18	64.987.837.872	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		282.200.744.266	171.378.139.645
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	168.217.692.382	171.378.139.645
2. Lợi thế thương mại	269		113.983.051.884	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.662.643.602.651	3.603.290.418.899

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. Nợ phải trả	300		3.702.975.109.408	2.886.214.721.868
I. Nợ ngắn hạn	310		1.007.718.765.251	751.214.050.278
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	72.061.864.453	24.047.655.075
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	160.378.865	705.017.354
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	21	23.777.946.812	4.640.773.899
4. Phải trả người lao động	314		396.309.537	905.431.371
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	140.211.777.967	126.780.078.521
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	23.a	16.841.693.579	250.439.414.816
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24.a	752.665.418.893	342.303.834.442
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.603.375.145	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	330		2.695.256.344.157	2.135.000.671.590
1. Phải trả dài hạn khác	337	23.b	699.884.269	732.415.039
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24.b	2.682.041.114.059	2.123.566.219.421
3. Cổ phiếu ưu đãi	340	25	10.000.000.000	10.000.000.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.515.345.829	702.037.130
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		959.668.493.243	717.075.697.031
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	959.668.493.243	717.075.697.031
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	647.828.564.593	432.951.956.635
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	26	408.974.031.914	232.261.901.574
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	26	238.854.532.679	200.690.055.061
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		59.855.451.109	32.139.262.855
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.662.643.602.651	3.603.290.418.899

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Đặng Tất Thành

Nguyễn Thị Hải Yến

Phan Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	663.001.351.551	545.488.296.925
2. Các khoản giảm trừ	02		-	8.332.297
3. Doanh thu thuần về bán hàng và c.cấp dịch vụ	10		663.001.351.551	545.479.964.628
4. Giá vốn hàng bán	11	29	242.198.693.256	210.383.693.330
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và c.cấp dịch vụ	20		420.802.658.295	335.096.271.298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	28.938.369.805	37.114.118.256
7. Chi phí tài chính	22	31	184.518.520.079	149.238.642.781
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		183.891.678.415	146.388.918.660
8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, l.doanh	24		62.030.634	1.730.711.250
9. Chi phí bán hàng	25		120.222.222	11.724.480
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	21.330.471.166	19.234.823.966
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		243.833.845.267	205.455.909.577
12. Thu nhập khác	31	33	1.273.058.623	2.169.490.011
13. Chi phí khác	32	34	1.998.795.412	701.049.041
14. Lợi nhuận khác	40		(725.736.789)	1.468.440.970
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		243.108.108.478	206.924.350.547
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	2.367.957.389	1.882.042.263
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.813.308.699	72.037.130
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		238.926.842.390	204.970.271.154
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		238.854.532.679	200.690.055.061
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		72.309.711	4.280.216.093
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	9.953	8.362
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	36	9.953	8.362

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Đặng Tất Thành

Nguyễn Thị Hải Yến

Phan Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	243.108.108.478	206.924.350.547
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	02	131.280.737.729	112.976.406.830
- Các khoản dự phòng	03	-	55.378.860
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(49.410.561)	700.325.357
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(28.950.989.878)	(40.503.218.726)
- Chi phí lãi vay	06	183.891.678.415	146.388.918.660
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	94.399.549
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08	529.280.124.183	426.636.561.077
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(636.239.888.231)	18.968.096.012
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	2.455.159.756	19.465.264.864
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(207.995.065.894)	(15.775.173.905)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.407.131.508	(3.819.100.131)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(154.927.135.801)	(130.739.326.211)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(501.146.405)	(2.632.862.992)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.999.632.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(474.520.452.884)	312.103.458.714
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(187.986.439.529)	(1.036.706.456.729)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	63.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(375.265.109.589)	(359.557.861.045)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	362.835.000.000	38.094.082.593
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(289.422.674.925)	(79.214.014.124)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	210.172.015.389
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27.913.517.821	13.355.440.075
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(461.925.706.222)	(1.213.793.157.477)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	9.790.500.000	30.921.860.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32	-	(8.750.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	2.328.223.491.655	2.309.833.038.381
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.392.412.012.566)	(1.402.478.435.152)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.500.481.000)	(25.626.848.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	934.101.498.089	903.899.615.229
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(2.344.661.017)	2.209.916.466
Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm	60	4.851.426.808	2.641.510.342
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm	70	2.506.765.791	4.851.426.808

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Đặng Tất Thành

Nguyễn Thị Hải Yến

Phan Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

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 4103002194 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính 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 18 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 04/06/2025.

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 10 Công ty con và 2 Công ty liên kết, gồm:

- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 100% (Công ty con này đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 04/02/2026 theo Thông báo số 14974/26 của Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai);
- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 99,8%;
- 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 TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 65%;
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai, quyền biểu quyết 99% (Công ty đang trong tiến trình góp vốn vào Công ty con này);
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn, quyền biểu quyết 99% (Công ty đang trong tiến trình góp vốn vào Công ty con này);
- Công ty CP ANI Biên Hòa, tỷ lệ góp vốn 99,8%;
- Công ty CP Thủy điện Đambri 1, tỷ lệ góp vốn 77%;
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông, tỷ lệ góp vốn 66,22%;
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS, tỷ lệ góp vốn 40% (Công ty liên kết).
- Công ty TNHH Thủy điện Năm Mu 2, tỷ lệ kiểm soát 26,49% (Công ty liên kết (*)).

(*) Đây là Công ty liên kết của Công ty CP Thủy Điện Sông Ông với tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Thủy Điện Sông Ông là 40%.

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)

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 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.

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 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 nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chỉ 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.

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)

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 năm.

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.

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 và hàng hóa. 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

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)

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 - 30
Máy móc thiết bị	8 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 20
Thiết bị dụng cụ quản lý	10
Tài sản cố định khác	7

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 chi phí có liên quan trực tiếp để có được quyền sử dụng đất hợp pháp.

Khấu hao

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

Tài sản cố định vô hình là quyền khai thác dự án thủy điện được khấu hao theo thời gian còn lại của dự án (35 năm).

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

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)

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 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là việc thuê tài sản mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về bên cho thuê. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được hạch toán dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

4.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư so với phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con được mua.

Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con được phân bổ không quá 10 năm theo phương pháp đường thẳng, bắt đầu kể từ ngày Công ty kiểm soát công ty con. Định kỳ Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất.

Nếu giá phí từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn so với phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.13 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.14 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.

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)

4.15 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt 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 hóa 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.

4.16 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.

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.

4.17 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;

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)

- ✓ 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 điện thương phẩm được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ xác nhận sản lượng điện năng phát vào lưới điện quốc gia.
- 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.

4.18 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.

4.19 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.

4.20 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.

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)

4.21 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.

4.22 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.

4.23 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, bán điện thương phẩm và cho thuê mặt bằng, tài sản. Năm 2025, Công ty áp dụng thuế suất 8% đối với các hoạt động xây lắp, bán điện theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP và Nghị định số 174/2025/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 như 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 kể từ khi dự án có doanh thu; 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. Theo đó, 2 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% từ năm 2020 đến năm 2034, miễn thuế từ năm 2021 đến năm 2024, giảm 50% từ năm 2025 đến năm 2033.
 - 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 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 Thủy điện Pleikeo 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 nhập chịu thuế từ năm 2019. Công ty mua lại Dự án này năm 2024 và được kế thừa ưu đãi còn lại của Dự án. Theo đó, Công ty áp dụng thuế suất 10% từ năm 2024 đến năm 2033, giảm 50% từ năm 2024 đến năm 2031.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

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)

4.24 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 về cho vay, 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 vay và nợ thuê tài chính, phải trả người bán, chi phí phải trả, cổ phiếu ưu đãi 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.

4.25 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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	58.296.501	59.793.426
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.222.469.290	3.565.633.382
Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng	1.226.000.000	1.226.000.000
Cộng	2.506.765.791	4.851.426.808

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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	215.360.000.000	74.010.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	135.360.000.000	42.010.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	80.000.000.000	32.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	195.404.109.589	118.000.000.000
Cộng	410.764.109.589	192.010.000.000

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thấu chi/hợp đồng vay tại ngày 31/12/2025.

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)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Xí nghiệp Hà Châu 2	-	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	3.189.766.400	-
Công ty Mua bán Điện (EVN)	221.864.187.144	150.740.202.876
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	24.709.354.253	5.847.178.074
Các đối tượng khác	32.934.777.093	33.451.745.748
Cộng	283.867.767.123	192.295.958.931

Các khoản phải thu liên quan đến các Dự án Thủy điện Phú Tân 2, Dự án điện mặt trời trên mái nhà của Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường với số tiền là 221.864.187.144 đồng đang được cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Đức Toàn Minh	400.000.000	400.000.000
Công ty TNHH Power Trans	740.077.800	-
Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd	-	2.289.600.000
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Khởi Phát	-	700.000.000
Công ty CP Sông Đà 207	-	1.300.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thủy Ngọc	-	736.500.000
Các đối tượng khác	1.460.563.812	2.418.296.402
Cộng	3.100.641.612	8.344.396.402

9. Phải thu về cho vay

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri	3.861.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	15.015.000.000	-
Công ty CP Sông Đà 505	19.345.314.528	-
Cộng	38.221.314.528	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Anzen (*)	-	201.200.000.000
Cộng	-	201.200.000.000

(*) Phải thu về cho vay dài hạn theo Hợp đồng vay vốn số 2406/2024/HĐVV ngày 24/06/2024 giữa Công ty con (Công ty CP Ani Power) với Công ty CP Đầu tư Anzen với thời hạn vay từ 25/06/2024 đến 24/06/2037. Mục đích vay là để thực hiện đầu tư mua cổ phần để sở hữu hoặc sở hữu tỷ lệ chi phối tại các dự án năng lượng đang kinh doanh hiệu quả hoặc có tiềm năng phát triển tốt. Lãi suất vay vốn bằng lãi suất khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương + biên độ 0,3%. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 6,3%. Trong năm 2025, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản cho vay trước hạn.

10. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	170.199.251.816	-	147.084.371.112	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	-	393.530	-
Ông Doãn Anh Linh	-	-	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
Công ty CP Điện Mặt trời Trang Đức (**)	20.000.000.000	-	-	-
Ông Đặng Tất Thành (***)	598.730.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn	-	-	36.500.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	6.608.933.996	-	4.527.404.876	-
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Phải thu khác	665.046.954	1.344.000	1.455.456.427	25.561.572
Cộng	800.558.983.388	4.317.094.622	199.513.294.330	9.931.229.957

(*) Khoản phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/KN-2003 ngày 28/03/2003 về Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu nhà ở kinh doanh tại phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh). Dự án đã không còn triển khai từ nhiều năm.

(**) Khoản ứng tiền mua cổ phần với Cổ đông của Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trang Đức theo Biên bản thỏa thuận ngày 01/10/2025. Đến ngày 31/12/2025, Công ty chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với các Cổ đông của Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trang Đức theo Biên bản thỏa thuận này.

(***) Khoản tiền đặt cọc cho Ông Đặng Tất Thành để đảm bảo ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Bửu Long, Thành phố Biên Hòa theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/05/2025 và Phụ lục số 02 ngày 01/07/2025 phát sinh tại Công ty CP Ani Biên Hòa (Công ty con).

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

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư dự phòng phải thu đầu năm	14.080.935.593	14.210.152.933
Dự phòng trích lập trong năm	-	55.378.860
Xử lý công nợ khó đòi trong năm (*)	7.978.753.730	184.596.200
Số dư cuối năm	6.102.181.863	14.080.935.593

(*) Công ty xóa nợ phải thu khó đòi theo Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 11/12/2025 của Hội đồng quản trị.

Trong đó, chi tiết nợ xấu tại ngày 31/12/2025:

	31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Ghi chú
Phải thu khách hàng	1.785.087.241	-	
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	615.405.008	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	4.317.094.622	-	
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	4.315.750.622	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	1.344.000	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Cộng	6.102.181.863	-	

12. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	34.875.000	-	59.768.387	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	165.686.609	-
Chi phí SX, KD dở dang	-	-	4.440.614.902	-
Hàng hóa	766.991.043	-	785.449.778	-
Cộng	967.552.652	-	5.451.519.676	-

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2025.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại ngày 31/12/2025.

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)

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Phí bảo vệ môi trường	-	2.245.210.486
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	164.015.435	1.031.077.981
Chi phí bảo hiểm	203.518.033	70.673.451
Chi phí sửa chữa tổ máy Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	1.289.345.002	-
Chi phí khác	262.482.784	303.908.023
Cộng	1.919.361.254	3.650.869.941

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đất thuê dự án thủy điện Phú Tân 2	149.590.838.744	152.946.147.272
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt	9.259.757.168	9.481.819.784
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.718.722.863	1.199.136.912
Chi phí gia cố tường chắn, làm đường tránh ngập Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	4.054.345.979	6.790.714.871
Các khoản khác	2.594.027.628	960.320.806
Cộng	168.217.692.382	171.378.139.645

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.548.095.740.696	1.075.714.797.947	63.745.217.830	305.600.000	122.000.000	2.687.983.356.473
Mua sắm trong năm	133.392.246.000	38.373.646.000	15.571.682.000	-	-	187.337.574.000
Phân loại lại	(120.065.350)	-	120.065.350	-	-	-
Tăng do hợp nhất	86.679.549.348	106.157.946.047	-	191.090.000	930.432.331	193.959.017.726
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	1.768.047.470.694	1.220.246.389.994	79.436.965.180	496.690.000	1.052.432.331	3.069.279.948.199
Khấu hao						
Số đầu năm	61.862.946.582	79.665.638.037	7.719.987.305	148.157.532	73.428.576	149.470.158.032
Tăng do hợp nhất	47.843.408.035	104.539.331.677	-	191.090.000	127.265.768	152.701.095.480
Khấu hao trong năm	56.315.080.537	55.493.200.320	4.499.222.442	48.444.996	8.571.432	116.364.519.727
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	166.021.435.154	239.698.170.034	12.219.209.747	387.692.528	209.265.776	418.535.773.239
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.486.232.794.114	996.049.159.910	56.025.230.525	157.442.468	48.571.424	2.538.513.198.441
Số cuối năm	1.602.026.035.540	980.548.219.960	67.217.755.433	108.997.472	843.166.555	2.650.744.174.960

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)

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 109.337.236.967 đồng.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 2.636.403.362.876 đồng.

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Quyền khai thác (**)	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	6.354.707.493	-	6.354.707.493
Tăng trong năm	-	12.862.426.000	12.862.426.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	6.354.707.493	12.862.426.000	19.217.133.493
Khấu hao			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	219.068.080	219.068.080
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	-	219.068.080	219.068.080
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.354.707.493	-	6.354.707.493
Số cuối năm	6.354.707.493	12.643.357.920	18.998.065.413

(*) Các quyền sử dụng đất 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 An Hội Đông, 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 Nhiều Lộc, 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 phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh (với nguyên giá lần lượt là 1.689.997.848 đồng, 119.525.796 đồng và 205.939.717 đồng).

(**) Là Quyền khai thác Nhà máy Thủy điện Đam B'ri 1 theo Hợp đồng chuyển nhượng Dự án số 01/2025/HĐCN/DAMBRI 1 ngày 03/03/2025 giữa Công ty Cổ phần Thủy điện ĐamBri 1 (Công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đam B'ri với giá trị nhận chuyển nhượng là 12.862.426.000 đồng. Quyền khai thác này được khấu hao theo thời gian còn lại của Dự án là 35 năm. Quyền khai thác này cũng đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Tây Sài Gòn.

Giá trị còn lại TSCĐ vô hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 13.338.847.317 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 (a)	Cơ sở hạ tầng (b)	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	22.446.293.664	74.922.132.165	97.368.425.829
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	22.446.293.664	74.922.132.165	97.368.425.829
Khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	8.115.294.914	6.366.467.240	14.481.762.154
Khấu hao trong năm	969.172.704	5.109.783.312	6.078.956.016
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	9.084.467.618	11.476.250.552	20.560.718.170
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.330.998.750	68.555.664.925	82.886.663.675
Số đánh giá lại cuối năm	13.361.826.046	63.445.881.613	76.807.707.659

Các bất động sản đầu tư gồm:

- (a) Là cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất là diện tích đang cho thuê tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh và hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 20.965.849.762 đồng và 1.480.443.902 đồng. Tài sản tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang được thế chấp để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (b) Là toàn bộ tài sản cố định của Dự án khu sinh thái Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai) đang sử dụng để cho thuê với thời hạn cho thuê là 5 năm với tổng nguyên giá là 74.922.132.165 đồng.

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Thủy điện Thanh Sơn	4.537.552.738	-
Dự án Thủy điện Phú Tân 1	17.804.860.512	-
Xây dựng cơ bản	2.345.783.780	-
Mua sắm TSCĐ	808.000.000	808.000.000
Công trình khác	296.076.887	135.000.000
Cộng	25.792.273.917	943.000.000

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)

18. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

		31/12/2025	01/01/2025
	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 CP Dịch vụ Đầu tư IDS	40,00%	1.262.030.634	-
Công ty TNHH Thủy điện Sodic Nậm Mu 2	26,49%	63.725.807.238	-
Cộng		64.987.837.872	-

19. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd	14.301.295.777	13.849.110.999
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri	42.544.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	5.149.954.338	-
Công ty CP Ehula	3.510.000.000	-
Các đối tượng khác	6.556.614.338	10.198.544.076
Cộng	72.061.864.453	24.047.655.075

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH XD TM Thanh Sơn Phát	-	500.000.000
Các đối tượng khác	160.378.865	205.017.354
Cộng	160.378.865	705.017.354

21. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Hợp nhất từ Công ty con	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	639.380.414	46.878.379.579	41.556.750.302	1.032.265.726	6.993.275.417
Thuế thu nhập doanh nghiệp	501.146.405	2.367.957.389	501.146.405	7.053.851.898	9.421.809.287
Thuế thu nhập cá nhân	23.028.898	379.474.882	392.640.782	-	9.862.998
Thuế tài nguyên	2.237.869.857	57.775.157.369	54.392.399.445	493.023.004	6.113.650.785
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	994.546	994.546	-	-
Phí và lệ phí	-	6.319.385.616	6.319.385.616	-	-
Các loại thuế khác	1.239.348.325	24.780.191	24.780.191	-	1.239.348.325
Cộng	4.640.773.899	113.746.129.572	103.188.097.287	8.579.140.628	23.777.946.812

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

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

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

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Trích trước chi phí đầu tư Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	58.188.097.681	75.452.369.706
Chi phí đền bù, GPMB	56.084.930.378	69.266.045.757
Chi phí thiết bị	-	3.250.981.155
Chi phí khác	2.103.167.303	2.935.342.794
Chi phí Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ	1.582.250.071	1.582.250.071
Chi phí Dự án Khu du lịch Ba Giọt	2.051.520.605	2.875.091.611
Thù lao Hội đồng Quản trị	306.000.000	288.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	84.170.870	92.410.163
Trích trước lãi vay	68.507.423.478	42.733.015.360
Các khoản trích trước khác	5.941.455.612	206.081.960
Cộng	140.211.777.967	126.780.078.521

23. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	1.380.000	1.380.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	79.389.062	-
Phí bảo vệ môi trường rừng	6.408.456.588	4.337.672.724
Dự án IDC Tower Gò Vấp	31.980.852	105.708.419
Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside	187.534.000	188.534.004
Dự án Osimi Phú Mỹ	1.447.111.650	1.698.490.522
Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Lãi vay phải trả	4.551.951.872	580.832.877
Cổ tức phải trả	1.024.567.000	525.416.000
Phải trả về góp vốn (*)	-	239.992.640.000
Phải trả khác	2.838.641.355	2.738.059.070
Cộng	16.841.693.579	250.439.414.816

(*) Khoản tiền phải trả về mua cổ phiếu phát hành mới theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2024 với số lượng cổ phiếu phát hành là 23.999.264 cổ phiếu và giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu.

Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/09/2025 đã thông qua việc hủy bỏ phương án tăng vốn điều lệ của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2024 và hoàn trả toàn bộ tiền nhận góp vốn nêu trên cho cổ đông. Đến ngày 31/12/2025, Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vốn góp nêu trên cho các cổ đông.

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

	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	699.884.269	732.415.039
Cộng	699.884.269	732.415.039

24. Vay và nợ thuê tài chính**a. Ngắn hạn**

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Hợp nhất từ Công ty con	Cuối năm
Vay ngắn hạn	275.575.834.442	2.700.354.942.574	2.379.093.358.123	22.000.000.000	618.837.418.893
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (1)	67.734.333.189	828.912.925.517	720.249.056.818	-	176.398.201.888
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (1)	-	1.457.763.689.538	1.249.765.310.919	-	207.998.378.619
- Ông Đặng Quang Đạt (2)	153.633.068.215	57.574.860.983	146.709.172.634	-	64.498.756.564
- Bà Đinh Thị Thanh Bình (3)	35.875.211.022	177.733.466.536	141.428.595.736	-	72.180.081.822
- Công ty CP Sông Đà 505 (4)	-	134.550.000.000	84.500.000.000	22.000.000.000	72.050.000.000
- Công ty TNHH MTV ANI SH (4)	333.222.016	-	333.222.016	-	-
- Công ty CP Đầu tư Anzen (4)	-	17.650.000.000	4.700.000.000	-	12.950.000.000
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS (4)	-	2.700.000.000	2.700.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri (4)	-	23.470.000.000	10.708.000.000	-	12.762.000.000
- Công ty CP Xây dựng S55 (4)	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	66.728.000.000	136.528.000.000	75.728.000.000	6.300.000.000	133.828.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	47.100.000.000	115.900.000.000	56.100.000.000	6.300.000.000	113.200.000.000
- 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
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai	14.100.000.000	15.100.000.000	14.100.000.000	-	15.100.000.000
Cộng	342.303.834.442	2.836.882.942.574	2.454.821.358.123	28.300.000.000	752.665.418.893

(1) Công ty thực hiện vay vốn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn và Chi nhánh Gia Lai thông qua các Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi. Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn được bảo đảm bằng các khoản tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng này và các khoản tiền gửi tiết kiệm của cá nhân ông Đặng Tất Thành (Tổng Giám đốc). Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai cũng được bảo đảm bằng các khoản tiền gửi tiết kiệm của cá nhân ông Đặng Tất Thành.

(2) 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%. Đến ngày 03/01/2025, Công ty tiếp tục ký với Ông Đặng Quang Đạt Phụ lục hợp đồng cho vay số 02/030125/ANI/PLHĐCV để gia hạn hợp đồng vay đến hết ngày 31/12/2025. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho các Hợp đồng vay này.

(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

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)

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%. Đến ngày 03/01/2025, Công ty tiếp tục ký với Bà Đinh Thị Thanh Bình Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/030125/ANI/PLHĐCV để gia hạn hợp đồng vay đến hết ngày 31/12/2025. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho các Hợp đồng vay này.

(4) Vay vốn theo các Hợp đồng Nguyên tắc với các Công ty này theo mức lãi suất tại thời điểm nhận nợ, thời hạn vay dưới 12 tháng. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho các Hợp đồng vay này.

b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Hợp nhất từ Công ty con	Cuối năm
Vay dài hạn	2.190.294.219.421	969.533.860.000	354.983.965.362	11.025.000.000	2.815.869.114.059
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn (1)	1.776.199.395.133	121.125.000.000	59.869.000.000	11.025.000.000	1.848.480.395.133
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk (2)	15.537.658.926	-	5.528.000.000	-	10.009.658.926
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (3)	270.000.000.000	-	14.100.000.000	-	255.900.000.000
- Công ty CP Anza (4)	128.557.165.362	11.929.800.000	140.486.965.362	-	-
- Vay cổ đông (5)	-	237.749.060.000	-	-	237.749.060.000
+ Công ty CP Anza		180.575.930.000	-	-	180.575.930.000
+ Bà Nguyễn Thị Minh Thu		15.839.900.000	-	-	15.839.900.000
+ Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê		15.390.300.000	-	-	15.390.300.000
+ Công ty TNHH MTV MYA		12.810.940.000	-	-	12.810.940.000
+ Cổ đông khác		13.131.990.000	-	-	13.131.990.000
- Ông Đặng Tất Thành (6)	-	598.730.000.000	135.000.000.000	-	463.730.000.000
Cộng	2.190.294.219.421	969.533.860.000	354.983.965.362	11.025.000.000	2.815.869.114.059
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	66.728.000.000				133.828.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.123.566.219.421				2.682.041.114.059

(1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn theo các hợp đồng vay:

- 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 5 ngày 15/04/2024. 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 cho vay cố định là 7,4%/năm áp dụng với toàn bộ dư nợ vay của Hợp đồng Cấp tín dụng số 017/22/02/0118 ký ngày 15/4/2022, kể từ ngày 01/01/2024 đến hết ngày 23/06/2024; lãi suất bằng lãi suất cơ sở + 2,6%/năm, kể từ ngày 24/6/2024 đến hết ngày 23/06/2027; lãi suất các năm tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + 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, 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.

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/22/02/0118/DADT2 ngày 27/06/2024, mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2 và cho vay bù đắp tài chính đối với các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án. Thời hạn vay: 13 năm (156 tháng) kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay nhưng không quá ngày 24/06/2037. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn

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)

Thủy điện Pleikeo theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/2024/HĐCN/ANP-TRANGDUC ký ngày 17/07/2024 giữa Công ty CP Ani Power và Công ty TNHH MTV Trang Đức. Thời hạn vay: 14 năm (168 tháng) kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất là 6%/năm, cố định trong 2 năm đầu kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên của dự án; sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 06 tháng/1 lần vào ngày 01/01 và ngày 01/07 hàng năm, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả lãi sau của KHCN kỳ hạn 12 tháng do BIDV niêm yết tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,2%/năm. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản hình thành từ dự án nhận chuyển nhượng công trình thủy điện Pleikeo.

(4) Vay vốn của Công ty CP Anza theo Hợp đồng vay số 0102/HĐKD-ANZA-ANI ngày 01/02/2023 với Công ty CP Anza, thời gian vay: 84 tháng. Mục đích vay là để Công ty triển khai thực hiện và đầu tư các dự án năng lượng hiệu quả. Lãi vay Công ty phải trả cho Công ty CP Anza là 9%/năm. Ngày 01/02/2024, 2 bên đã ký Phụ lục hợp đồng số 02/0102HĐKD-ANZA-ANI về việc điều chỉnh mức lãi suất thành 9%/năm áp dụng từ ngày 01/02/2024. Ngày 01/04/2025, Công ty tiếp tục ký Phụ lục số 03/0102 với Công ty CP Anza để điều chỉnh lãi suất áp dụng xuống còn 7,8%/năm áp dụng từ ngày 01/04/2025.

(5) Vay vốn của Cổ đông Công ty theo các Hợp đồng vay vốn với thời hạn vay từ thời điểm ký Hợp đồng đến khi bên cho vay có nhu cầu sử dụng vốn nhưng không được yêu cầu hoàn trả khoản vay trước ngày 31/12/2026. Lãi suất của các Hợp đồng vay là 4,7%/năm được áp dụng trong năm 2025, qua 01/01/2026 sẽ thỏa thuận điều chỉnh theo lãi suất ngân hàng. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

(6) Vay vốn của Ông Đặng Tất Thành theo Hợp đồng số 160525/ANI/HĐCV ngày 16/05/2025, giá trị hợp đồng là 598,73 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 16/05/2025 đến hết 31/05/2028 với lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 3%/năm. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

25. Cổ phiếu ưu đãi

	31/12/2025	01/01/2025
Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000

Đây là khoản cổ phần ưu đãi cổ tức do Công ty con (Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai) phát hành, tương ứng với 1.000.000 Cổ phần với Mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phần.

Cổ phần này được ưu đãi cổ tức với tỷ lệ cố định là 12%/năm trong vòng 5 năm (từ năm 2024 đến năm 2028). Các năm tiếp theo tỷ lệ được điều chỉnh để đảm bảo tỷ suất sinh lời theo thỏa thuận giữa Công ty con và cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi.

Theo thỏa thuận cổ phần ưu đãi được Công ty con hoàn lại vốn góp theo yêu cầu của người sở hữu.

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 01/01/2024	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	256.261.165.574	508.245.643.115
Tăng trong năm	-	-	-	-	200.690.055.061	200.690.055.061
Giảm trong năm	-	-	-	-	23.999.264.000	23.999.264.000
Số dư tại 31/12/2024	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	432.951.956.635	684.936.434.176
Số dư tại 01/01/2025	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	432.951.956.635	684.936.434.176
Tăng trong năm	-	-	-	-	238.854.532.679	238.854.532.679
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	21.339.279	21.339.279
Giảm trong năm	-	-	-	-	23.999.264.000	23.999.264.000
Số dư tại 31/12/2025	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	647.828.564.593	899.813.042.134

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

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Anza	175.981.930.000	175.981.930.000
Ông Đặng Quang Đạt	2.781.250.000	3.176.750.000
Công ty TNHH Năng lượng Ban Mê	15.236.220.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác và cổ phiếu quỹ	45.993.300.000	45.834.020.000
Cộng	239.992.700.000	239.992.700.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	6	6
- Cổ phiếu phổ thông	6	6
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	432.951.956.635	256.261.165.574
Điều chỉnh hợp nhất	21.339.279	-
+ Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	32.935.364	-
+ Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai do đầu tư thêm sau khi đạt quyền kiểm soát	(11.596.085)	-
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	238.854.532.679	200.690.055.061
Phân phối lợi nhuận (*)	23.999.264.000	23.999.264.000
Phân phối lợi nhuận năm trước	23.999.264.000	23.999.264.000
- Trả cổ tức cho các cổ đông	11.999.632.000	23.999.264.000
- Trả chi phí sử dụng vốn cho cổ đông	11.999.632.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	647.828.564.593	432.951.956.635

(*) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/04/2025 và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2025 được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

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. Khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Nợ khó đòi đã xử lý		
Doãn Anh Linh	5.589.917.763	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 207	1.112.017.364	-
Xi nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	-
Đối tượng khác	2.097.693.963	-
Cộng	9.886.779.090	-

28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán điện	627.363.639.110	515.921.077.235
Doanh thu cho thuê nhà máy thủy điện	9.730.000.000	-
Doanh thu bán hàng hóa	-	221.049.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.978.614.813	3.147.446.485
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	3.088.932.812	3.987.014.316
Doanh thu thi công, bán vật liệu xây dựng	16.377.573.555	21.958.095.094
Doanh thu khác	462.591.261	253.614.048
Cộng	663.001.351.551	545.488.296.925

29. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn bán điện	210.834.653.535	178.306.560.214
Giá vốn cho thuê nhà máy thủy điện	5.114.885.705	-
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	194.335.182
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.436.417.805	3.192.849.759
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	2.202.792.185	1.708.340.481
Giá vốn thi công, bán vật liệu xây dựng	13.426.369.440	20.793.669.193
Giá vốn Khu sinh thái Ba Giọt	9.183.574.586	6.187.938.501
Cộng	242.198.693.256	210.383.693.330

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)

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.888.959.244	14.813.809.756
Lãi chênh lệch tỷ giá	49.410.561	-
Lãi từ thoái vốn Công ty con	-	22.300.308.500
Cộng	28.938.369.805	37.114.118.256

31. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	183.891.678.415	146.603.307.744
Lỗ chênh lệch tỷ giá	485.480.553	2.635.335.037
Chi phí tài chính khác	141.361.111	-
Cộng	184.518.520.079	149.238.642.781

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	206.967.640	275.182.489
Chi phí tiền lương quản lý	3.355.842.101	6.251.492.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.298.294.415	1.913.402.274
Thuế, phí, lệ phí	150.518.020	143.987.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.573.636.629	1.504.017.385
Chi phí khác bằng tiền	3.127.018.455	3.403.471.274
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	55.378.860
Lợi thuế thương mại được phân bổ	8.618.193.906	5.687.891.157
Cộng	21.330.471.166	19.234.823.966

33. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	63.636.364
Thu nhập đánh giá tài sản đưa đi góp vốn	-	443.505.389
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ các Công ty con trong năm	-	1.594.752.856
Tiền phạt thu được	-	62.196.915
Xử lý công nợ tồn đọng (*)	1.150.324.536	-
Các khoản thu nhập khác	122.734.087	5.398.487
Cộng	1.273.058.623	2.169.490.011

(*) Công ty xóa nợ phải trả không còn xác định được nghĩa vụ phải trả theo Nghị quyết HĐQT số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 11/12/2025.

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)

34. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt theo biên bản thanh tra thuế	-	-
Xử lý công nợ phải thu tồn đọng/không còn khả năng thu hồi (*)	1.781.827.179	-
Phạt hành chính, lãi chậm nộp	52.328.876	584.005.949
Chi phí khác	164.639.357	117.043.092
Cộng	1.998.795.412	701.049.041

(*) Công ty xóa nợ phải thu không có khả năng thu hồi theo Nghị quyết HĐQT số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 11/12/2025.

35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	243.108.108.478	206.924.350.547
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	3.703.463.895	(27.254.431.457)
Điều chỉnh tăng	20.738.536.610	13.649.486.665
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	60.000.000	66.000.000
+ Chi phí khấu hao không được trừ	844.635.280	844.635.280
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định về GDLK	1.628.360.455	-
+ Chi phí không được trừ khác	9.587.346.969	7.050.960.228
+ Phân bổ lợi nhuận thương mại	8.618.193.906	5.687.891.157
Điều chỉnh giảm	17.035.072.714	40.903.918.122
+ Cổ tức được chi	-	-
+ Khoản lãi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	62.030.634	1.730.711.250
+ Lãi từ giao dịch mua rẻ (hợp nhất kinh doanh)	-	1.594.752.856
+ Lãi chuyển nhượng Công ty con trên hợp nhất	-	22.287.533.500
+ Hoàn nhập dự phòng vào công ty con	2.651.931.234	360.185.649
+ Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi Công ty con	3.453.238.971	-
+ Điều chỉnh lãi vay vốn hóa vào Dự án Phú Tân 1	2.961.373.288	-
+ Chi phí lãi vay được chuyển theo quy định về GDLK	7.906.498.587	14.930.734.867
Tổng thu nhập chịu thuế	246.811.572.373	179.669.919.090
Thu nhập miễn thuế	267.284.388.196	203.352.918.631
Thu nhập tính thuế	(20.472.815.823)	(23.682.999.541)
Thuế TNDN phải nộp	3.287.177.554	3.527.980.593
Thuế TNDN được giảm	919.220.165	1.645.938.330
Thuế TNDN còn phải nộp	2.367.957.389	1.882.042.263
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.367.957.389	1.882.042.263

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 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	238.854.532.679	200.690.055.061
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	238.854.532.679	200.690.055.061
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.264	23.999.264
Lãi cơ bản/ lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.953	8.362

Chỉ tiêu lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 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 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.941.453.708	2.001.552.328
Chi phí nhân công	5.083.601.696	8.858.586.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	122.662.543.823	107.288.515.673
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.810.258.240	30.493.234.902
Chi phí khác bằng tiền	77.600.547.194	56.197.811.643
Cộng	252.098.404.661	204.839.700.723

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 2025		
	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Hoạt động bán điện	627.363.639.110	210.834.653.535	416.528.985.575
Hoạt động cho thuê Thủy điện	9.730.000.000	5.114.885.705	4.615.114.295
Hoạt động bán hàng hóa	-	-	-
Hoạt động cung cấp dịch vụ	2.386.248.369	1.436.417.805	949.830.564
Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê	3.088.932.812	2.202.792.185	886.140.627
Hoạt động thi công xây dựng	16.377.573.555	13.426.369.440	2.951.204.115
Hoạt động kinh doanh Khu sinh thái Ba Giọt	3.592.366.444	9.183.574.586	(5.591.208.142)
Hoạt động khác	462.591.261	-	462.591.261
Cộng	663.001.351.551	242.198.693.256	420.802.658.295

	Năm 2024		
	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Hoạt động bán điện	515.921.077.235	178.306.560.214	337.614.517.021
Hoạt động cho thuê Thủy điện	-	-	-
Hoạt động bán hàng hóa	212.717.450	194.335.182	18.382.268
Hoạt động cung cấp dịch vụ	3.147.446.485	3.192.849.759	(45.403.274)
Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê	3.987.014.316	1.708.340.481	2.278.673.835
Hoạt động thi công xây dựng	21.958.095.094	20.793.669.193	1.164.425.901
Hoạt động kinh doanh Khu sinh thái Ba Giọt	-	6.187.938.501	(6.187.938.501)
Hoạt động khác	253.614.048	-	253.614.048
Cộng	545.479.964.628	210.383.693.330	335.096.271.298

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

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)

tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về tỷ giá

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

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua hàng hóa, nguyên liệu và 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, hoạt động mua bán điện thì khách hàng là Công ty Mua bán điện (EVN) và Tổng Công ty Điện lực Miền Trung. 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:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	72.061.864.453	-	72.061.864.453
Chi phí phải trả	140.211.777.967	-	140.211.777.967
Vay và nợ thuê tài chính	752.665.418.893	2.682.041.114.059	3.434.706.532.952
Cổ phiếu ưu đãi phân loại nợ phải trả	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả khác	16.760.924.517	699.884.269	17.460.808.786
Cộng	981.699.985.830	2.692.740.998.328	3.674.440.984.158
01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	24.047.655.075	-	24.047.655.075
Chi phí phải trả	126.780.078.521	-	126.780.078.521
Vay và nợ thuê tài chính	342.303.834.442	2.123.566.219.421	2.465.870.053.863
Cổ phiếu ưu đãi phân loại nợ phải trả	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả khác	10.445.394.816	732.415.039	11.177.809.855
Cộng	503.576.962.854	2.134.298.634.460	2.637.875.597.314

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)

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

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

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.506.765.791	-	2.506.765.791
Đầu tư tài chính	410.764.109.589	-	410.764.109.589
Phải thu khách hàng	282.082.679.882	-	282.082.679.882
Phải thu về cho vay	38.221.314.528	-	38.221.314.528
Phải thu khác	7.312.636.950	-	7.312.636.950
Cộng	740.887.506.740	-	740.887.506.740

01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.851.426.808	-	4.851.426.808
Đầu tư tài chính	192.010.000.000	-	192.010.000.000
Phải thu khách hàng	188.929.651.711	-	188.929.651.711
Phải thu về cho vay	-	201.200.000.000	201.200.000.000
Phải thu khác	5.997.299.732	-	5.997.299.732
Cộng	391.788.378.251	201.200.000.000	592.988.378.251

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 (là Công ty mẹ tối cao)
Ông Đặng Quang Đạt	Cổ đông lớn Công ty CP Anza, Cổ đông của Công ty, người có liên quan của thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Hùng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Người có liên quan đến Tổng Giám đốc
Công ty CP Sông Đà 505	Cùng công ty mẹ tối cao
Công ty CP Xây dựng S55	Cùng công ty mẹ tối cao
Công ty CP Đầu tư Anzen	Cùng công ty mẹ tối cao
Công ty TNHH MTV ANI SH	Cùng công ty mẹ tối cao
Công ty CP Ehula	Cùng công ty mẹ tối cao
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Cùng công ty mẹ tối cao, Công ty con (từ ngày 31/12/2025)
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Công ty liên kết
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	Công ty liên quan của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH MTV MYA	Công ty liên quan của Phó Tổng Giám đốc

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. Phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông

Ngày 26/09/2025, Công ty có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ về việc phê duyệt các giao dịch phát sinh với các Công ty con, công ty có cùng công ty mẹ, công ty liên kết, cổ đông lớn, người nội bộ và người có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán và áp dụng cho năm tài chính 2025 từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Ông Đặng Quang Đạt	Vay nợ	60.797.840.983	98.000.000.000
	Trả nợ vay	146.709.172.634	86.428.810.654
	Lãi vay phải trả	1.731.093.573	3.886.685.806
	Chi trả cổ tức	139.062.500	317.675.000
	Chi trả phí sử dụng vốn	161.149.000	-
	Nhận tiền góp vốn	-	3.222.980.000
	Hoàn trả tiền góp vốn	3.222.980.000	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Tạm ứng	7.265.464.186	-
	Hoàn ứng	4.765.464.186	300.000.000
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay nợ	177.733.466.536	182.179.989.366
	Trả nợ vay	141.428.595.736	514.960.119.407
	Lãi vay phải trả	1.933.271.553	6.279.089.377
	Tạm ứng	7.943.320.000	160.684.914.274
	Hoàn ứng	1.511.585.294	181.687.959.488
Ông Đặng Tất Thành	Vay nợ	598.730.000.000	-
	Trả nợ vay	135.000.000.000	-
	Đặt cọc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	598.730.000.000	-
	Lãi vay phải trả	10.136.227.398	-
Công ty CP Sông Đà 505	Vay	134.550.000.000	29.431.517.407
	Trả nợ vay	84.500.000.000	29.431.517.407
	Lãi vay	425.832.877	205.470.266
	Cho vay	14.600.000.000	8.157.861.045
	Thu hồi tiền gốc cho vay	14.600.000.000	7.194.082.593
	Lãi cho vay	48.760.000	38.405.488
	Cổ tức	-	5.245.800.000
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12.652.746.888	20.097.815.440
	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.167.123.780	278.061.617.830
	Trả nợ vay	18.000.000.000	-
	Lãi vay	830.860.274	580.832.877
Công ty TNHH MTV Ani SH	Mua hàng hóa và dịch vụ	12.549.923.842	13.286.642.763
	Cung cấp dịch vụ	118.055.556	479.154.601

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)

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Anza	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	-	69.076.490.000
	Vay tiền	192.505.730.000	-
	Trả tiền vay	140.486.965.362	47.773.012.989
	Chi phí lãi vay	10.845.489.364	13.928.731.501
	Chi phí lãi vay đã trả	100.000.000	10.831.987.011
	Chi trả cổ tức	9.101.496.500	17.655.793.000
	Chi trả phí sử dụng vốn	9.028.796.500	-
	Nhận nợ khoản vay Bà Đinh Thị Thanh Bình thành khoản góp vốn	-	180.575.860.000
	Hoàn trả tiền góp vốn	180.575.860.000	-
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Cho thuê tài sản	240.000.000	-
	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	74.329.748	-
	Chuyển nhượng vốn	-	174.097.000.000
	Đầu tư vốn	174.097.000.000	-
	Cổ tức nhận được	-	10.290.000.000
	Vay	4.310.000.000	-
	Chi phí lãi vay	37.963.562	-
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Đầu tư vốn	1.200.000.000	-
	Vay và trả tiền vay	2.700.000.000	-
	Chi phí lãi vay	13.071.007	-
	Cho vay	15.265.000.000	-
	Thu hồi tiền cho vay	250.000.000	-
	Lãi cho vay	391.852.329	-
	Mua dịch vụ	2.762.616.539	-
	Chi hộ	490.909.091	-
Công ty CP Đầu tư Anzen	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông	-	174.097.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	-	27.338.500.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông	174.097.000.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	27.338.500.000	-
	Cho vay	-	212.355.000.000
	Thu hồi tiền cho vay	201.200.000.000	11.155.000.000
	Lãi cho vay	11.954.638.357	6.504.963.218
	Cổ tức được chia	302.400.000	108.000.000
	Cổ tức nhận được	-	57.600.000
	Thuê tài sản	42.652.331	133.333.332
	Vay	17.650.000.000	-
	Trả tiền vay	4.700.000.000	-
	Chi phí lãi vay	179.533.561	-

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)

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	Nhận nợ vay Bà Đình Thị Thanh	-	15.390.300.000
	Bình thành góp vốn		
	Hoàn trả tiền góp vốn	15.390.300.000	-
	Vay tiền	15.390.300.000	-
	Chi phí lãi vay	172.413.525	-
	Chi trả cổ tức	761.811.000	-
	Chi trả phí sử dụng vốn	769.515.000	-
Công ty TNHH MTV MYA	Nhận nợ vay Bà Đình Thị Thanh	-	12.810.940.000
	Bình thành góp vốn		
	Hoàn trả tiền góp vốn	12.810.940.000	-
	Vay tiền	12.810.940.000	-
	Chi phí lãi vay	143.517.626	-
	Chi trả cổ tức	634.133.500	-
	Chi trả phí sử dụng vốn	640.547.000	-
Công ty CP Ehula	Mua dịch vụ	3.500.000.000	-

d. Số dư của các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.345.314.528	-
- Phải thu ngắn hạn khác	271.400.846	-
- Phải trả khác ngắn hạn	1.167.220.547	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	72.050.000.000	-
Công ty CP Xây dựng S55		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	3.189.766.400	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	18.000.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác	-	580.832.877
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	201.200.000.000
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.950.000.000	
- Phải trả ngắn hạn khác	366.733.561	50.400.000
Công ty TNHH MTV Ani SH		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	19.933.572	239.274.375
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	1.321.221.307	1.967.971.518
- Phải thu ngắn hạn khác	4.800.000	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	333.222.016
Công ty CP Anza		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	180.575.930.000	128.557.165.362
- Phải trả ngắn hạn khác	2.442.667.575	180.575.937.229
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	14.415.778.675	5.925.756.886

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)

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS		
- Phải thu ngắn hạn khác	132.763.827	-
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	15.015.000.000	-
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	5.149.954.338	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (chi phí quản lý)	404.530.000	-
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.721.736.564	153.633.068.215
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	13.019.315.445	11.293.299.557
- Phải trả ngắn hạn khác	-	3.222.980.000
- Phải thu ngắn hạn khác (tạm ứng)	1.853.504.600	1.893.504.600
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	24.324.150.653	22.390.879.100
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	72.180.081.822	35.875.211.022
- Phải thu ngắn hạn khác (tạm ứng)	17.728.089.959	11.296.355.253
- Phải thu ngắn hạn khác (khác)	24.351.740	-
Ông Đặng Tất Thành		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	463.730.000.000	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	10.136.227.398	-
- Phải thu ngắn hạn khác	598.730.000.000	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh		
- Phải thu ngắn hạn khác (tạm ứng)	4.198.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15.390.300.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	172.413.525	-
Công ty TNHH MTV MYA		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12.810.940.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	143.517.626	-
Công ty CP Ehula		
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	3.510.000.000	-

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)

e. Bảo lãnh từ phía các bên liên quan

Một phần khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam Chi nhánh Trường Sơn và Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 24a) được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi tiết kiệm của cá nhân ông Đặng Tất Thành.

f. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban Lãnh đạo

		Năm 2025	Năm 2024
Thù lao Hội đồng Quản trị		168.000.000	168.000.000
Ông Bùi Văn Hùng	Chủ tịch, thành viên	60.000.000	48.000.000
Ông Đặng Tất Thành	Chủ tịch	60.000.000	54.000.000
Ông Đặng Quang Đạt	Chủ tịch	-	18.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát		24.000.000	24.000.000
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc		352.080.000	1.690.320.000
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc	185.040.000	882.160.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	167.040.000	808.160.000

41. Cho thuê hoạt động

Công ty đã ký Hợp đồng cho thuê Khu du lịch số 01.10-2024/HĐCT/ANI-TBG ngày 10/10/2024 với Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt về việc cho thuê Khu du lịch sinh thái Thác Ba Giọt tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, Tỉnh Đồng Nai). Các thông tin cụ thể như sau:

- Đối tượng cho thuê: Toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và cơ sở hạ tầng thuộc Khu du lịch sinh thái Thác Ba Giọt;
- Mục đích thuê: Bên thuê sử dụng để kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng, lưu trú, ăn uống và các hoạt động vui chơi, giải trí theo quy định của pháp luật;
- Thời hạn thuê: Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2029, có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên;
- Giá thuê:
 - ✓ Giai đoạn 01 (01/10/2024 – 31/12/2024): Miễn tiền thuê;
 - ✓ Giai đoạn 02 (01/01/2025 – 31/12/2025): Nếu lợi nhuận trước thuế ≤ 1 tỷ đồng/năm, giá thuê cố định 500.000.000 đồng/năm; nếu > 1 tỷ đồng/năm, giá thuê bằng 50% lợi nhuận của bên thuê;
 - ✓ Giai đoạn 03 (01/01/2026 – 31/12/2029): Nếu lợi nhuận $\leq 1,54$ tỷ đồng/năm, giá thuê cố định 1.000.000.000 đồng/năm; nếu $> 1,54$ tỷ đồng/năm, giá thuê bằng 65% lợi nhuận của bên thuê;
- Phương thức thanh toán: Chuyển khoản bằng Việt Nam đồng vào ngày 10 của tháng kế tiếp quý phát sinh, vào tài khoản số 1770080569 của Công ty Cổ phần ANI tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Trường Sơn.

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)

42. 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/HĐTĐ 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 (nay là xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai). Các thông tin cụ thể như sau:

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

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

Ngày 07/09/2023, Công ty 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 (nay là Xã Định Quán và Xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai). Các thông tin cụ thể như sau:

- Diện tích thuê: 208.910 m²;
- Mục đích thuê: Đất công trình năng lượng;
- Thời gian thuê: đến ngày 17/07/2070;
- Đơn giá thuê đất: 12.142,5 đồng/m²/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. Theo đó, Công ty được miễn tiền thuê đất đến ngày 30/6/2035.

c. Thuê đất tại Dự án Thủy điện Pleikeo

Ngày 22/06/2022, Cục thuế tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 1427/QĐ-CTGLA về việc miễn tiền thuê đất cho Dự án công trình Thủy điện Pleikeo. Công ty mua lại Dự án này năm 2024 và được kế thừa ưu đãi của Dự án. Theo đó, Công ty được miễn tiền thuê đất đến tháng 7/2065.

Ngày 07/03/2025, Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 13/HĐTĐ với Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về thuê đất tại xã Đê Ar, huyện Mang Yang (nay là xã Lơ Pang, tỉnh Gia Lai) và các xã Ayun, Bar Măih, Bờ Ngoong, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai (nay là xã Al Bá và xã Bờ Ngoong, tỉnh Gia Lai). Các thông tin cụ thể như sau:

- Diện tích thuê: 247.700 m²;
- Mục đích thuê: Đất công trình năng lượng;
- Thời gian thuê: đến ngày 13/08/2065.

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. Thuê đất tại Dự án 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 thì Công ty đã thuê 275.081 m² đất tại thôn La Vang, xã Quảng Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn La Vang, xã Ninh Sơn, tỉnh Khánh Hòa) 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: Công ty 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.

43. 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.

44. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi AAC.

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Đặng Tất Thành

Nguyễn Thị Hải Yến

Phan Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

))