

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ
QUÝ IV/2025**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		326.640.887.848	294.080.050.775
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		938.479.819	165.346.429
1. Tiền	111	5	938.479.819	165.346.429
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		198.360.000.000	160.010.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	198.360.000.000	160.010.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		120.571.677.237	127.162.331.418
1. Phải thu khách hàng	131	7	35.060.851.417	35.682.940.346
2. Trả trước cho người bán	132	8	1.596.257.132	4.074.688.722
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	28.997.395.724	31.006.520.384
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	10	69.863.347.528	70.479.117.559
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(14.946.174.564)	(14.080.935.593)
IV. Hàng tồn kho	140		882.807.652	882.807.652
1. Hàng tồn kho	141	12	882.807.652	882.807.652
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.887.923.140	5.859.565.276
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	16.747.648	145.813.165
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.871.175.492	5.713.752.111
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.965.771.991.865	877.802.834.829
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		21.899.698.579	24.126.714.811
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	15.544.991.086	17.772.007.318
- Nguyên giá	222		31.695.349.250	31.695.349.250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.150.358.164)	(13.923.341.932)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	6.354.707.493	6.354.707.493
- Nguyên giá	228		6.354.707.493	6.354.707.493
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	16	76.799.889.044	82.886.663.675
- Nguyên giá	231		97.368.425.829	97.368.425.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(20.568.536.785)	(14.481.762.154)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	18.181.818
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	18.181.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.856.632.758.138	759.646.425.131
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.861.144.103.931	763.156.610.780
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.200.000.000	
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(5.711.345.793)	(3.510.185.649)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.439.646.104	11.124.849.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	10.439.646.104	11.124.849.394
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.292.412.879.713	1.171.882.885.604

M.S.N

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.591.276.847.012	710.253.303.555
I. Nợ ngắn hạn	310		637.972.902.743	580.963.723.154
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	17	3.959.544.315	6.999.821.362
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		87.081.001	76.888.001
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	1.242.336.323	1.261.252.223
4. Phải trả người lao động	314		-	727.431.756
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	71.746.127.458	48.424.508.131
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	11.160.549.953	245.339.364.455
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	548.385.418.893	276.742.612.426
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	330		953.303.944.269	129.289.580.401
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	699.884.269	732.415.039
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	952.604.060.000	128.557.165.362
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		701.136.032.701	461.629.582.049
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		701.136.032.701	461.629.582.049
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.179.502.900	2.179.502.900
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(60.000)	(60.000)
4. Quỹ dự đầu tư phát triển	418		9.812.334.641	9.812.334.641
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		449.151.555.160	209.645.104.508
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		185.645.840.508	121.840.365.516
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		263.505.714.652	87.804.738.992
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.292.412.879.713	1.171.882.885.604

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Hải Yến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Văn Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025	Lũy kế đến cuối Quý IV năm 2025	Quý IV/2024	Lũy kế đến cuối Quý IV năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.622.461.320	6.437.309.611	1.649.518.111	25.340.644.965
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			0		0
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.622.461.320	6.437.309.611	1.649.518.111	25.340.644.965
4. Giá vốn hàng bán	11	23	2.507.878.627	9.846.069.993	2.470.119.239	28.607.866.643
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(885.417.307)	(3.408.760.382)	(820.601.128)	(3.267.221.678)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	153.318.160.680	322.581.090.798	65.213.573.764	130.361.348.104
7. Chi phí tài chính	22	25	19.841.837.571	44.801.402.527	6.192.103.042	27.724.990.615
<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>	23		<i>19.336.676.903</i>	<i>42.118.212.090</i>	<i>5.694.112.717</i>	<i>27.150.415.882</i>
8. Chi phí bán hàng	25			0		0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.960.917.862	10.818.654.720	3.559.829.703	12.134.201.529
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		129.629.987.940	263.552.273.169	54.641.039.891	87.234.934.282
11. Thu nhập khác	31	26	2.453.718.163	2.453.868.343	512.371.370	569.804.711
12. Chi phí khác	32	27	2.489.447.253	2.500.426.860	0	1
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-35.729.090	(46.558.517)	512.371.370	569.804.710
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45					



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025	Lũy kế đến cuối Quý IV năm 2025	Quý IV/2024	Lũy kế đến cuối Quý IV năm 2024
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		129.594.258.850	263.505.714.652	55.153.411.261	87.804.738.992
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			-		
17. Chi phí thuế TNDN được hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		129.594.258.850	263.505.714.652	55.153.411.261	87.804.738.992
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Hải Yến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Tất Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
NĂM 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	263.505.714.652	87.804.738.992
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.313.790.863	8.969.481.756
- Các khoản dự phòng	03	3.066.399.115	360.185.649
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(383.958.397.493)	(130.868.489.857)
- Chi phí lãi vay	06	42.118.212.090	27.150.415.882
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(66.954.280.773)	(6.583.667.578)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(9.356.785.304)	28.979.175.682
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	18.181.818	18.193.406.259
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	89.386.986.713	(6.883.830.444)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	814.268.807	(208.241.766)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(42.118.212.090)	(13.014.778.505)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(28.209.840.829)	20.482.063.648
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(5.767.712.272)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	-	63.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(38.350.000.000)	(412.590.241.331)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.009.124.660	278.553.720.947
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.200.000.000)	(79.219.864.260)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	(1.097.987.493.151)	210.185.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	332.813.552.834	124.863.203.182
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(802.714.815.657)	116.088.242.630
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	32		
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	33	-	30.551.860.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	34	(239.992.640.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	3.867.648.902.574	1.184.783.116.854
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.771.959.208.698)	(1.328.309.824.286)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	40	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	50	(23.999.264.000)	(23.574.648.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	60	831.697.789.876	(136.549.495.432)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	70	773.133.390	20.810.846
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		165.346.429	144.535.583
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		938.479.819	165.346.429

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phan Thị Vân Anh

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Hải Yến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Tất Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

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

Vốn điều lệ: 239.992.700.000 đồng.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 27/12/2006 với mã chứng khoán là SIC. Kể từ ngày 21/07/2023, Cổ phiếu của Công ty đã không còn niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 624/QĐ-SGDHN ký ngày 23/06/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Tới thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn tất việc đăng ký đại chúng theo công văn số 9118/UBCK-GSĐC ngày 22/12/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, xây lắp 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 30/06/2025, Công ty có 10 Công ty con và 1 Công ty liên kết, gồm:

- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 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 93,32% (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 Cổ Phần Thủy Điện Sông Ông, tỷ lệ vốn góp 66,22%;
- Công ty CP Thủy điện Đambri 1, tỷ lệ góp vốn 77%;
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS, tỷ lệ góp vốn 40% (Công ty liên kết).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 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.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ 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.

Đầu tư vào công ty con, Công ty liên kết và đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách và hoạt động của công ty liên kết nhưng không phải kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách này. Mối quan hệ là công ty liên kết thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác là các khoản đầu tư mà công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty nhận đầu tư

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

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con; công ty liên kết, công ty liên doanh được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính.

Riêng khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác, việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá thị trường của cổ phiếu;
- Trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào khoản lỗ của bên nhận đầu tư.

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

4.3 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 thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản phải thu đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn, ... Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

Các khoản nợ phải thu được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ. Các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua tại thời điểm cuối kỳ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên giao dịch.

4.4 Hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Nguyên 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.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao được xác định căn cứ vào nguyên giá và 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. Công ty thực hiện khấu hao nhanh đối với tất cả các tài sản cố định. Cụ thể như sau:

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

4.6 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 sử dụng theo dự kiến.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Khấu hao

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

4.7 Bất động sản đầu tư

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

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	18 – 25
Cơ sở hạ tầng	5 – 20

4.8 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.

4.9 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 kỳ 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.

4.10 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 kỳ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được 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 khi trình bày trên báo cáo tài chính.

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. Đối với các khoản vay và nợ thuê tài chính là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá bán tại thời điểm cuối kỳ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch.

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

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

4.12 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 ghi nhận khoản chênh lệch giữa mệnh giá cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu.

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 (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Việc phân phối lợi nhuận chỉ thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

4.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu hợp đồng xây dựng:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành;
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ 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 kỳ 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.

4.14 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.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được xem là sự kiện cần điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

4.15 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.

4.16 Chi phí tài chính

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

4.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận là các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi Công ty hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng phải trả, ...

4.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa 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 kỳ 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.

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 8% cho hoạt động xây lắp, chuyển nhượng Bất động sản và cho thuê mặt bằng, tài sản.
Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.20 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.21 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VNĐ

5. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	21.914	661.839
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	938.457.905	164.684.590
Cộng	938.479.819	165.346.429

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	130.360.000.000	42.010.000.000
<i>Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>41.650.000.000</i>
<i>Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất</i>	<i>360.000.000</i>	<i>360.000.000</i>
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	68.000.000.000	118.000.000
Cộng	198.360.000.000	160.010.000.000

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu chi tại thời điểm 31/12/2025

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Xí nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	1.087.150.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Các đối tượng khác	32.804.019.184	33.426.108.113
Cộng	35.060.851.417	35.682.940.346

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Sông Đà 207	-	1.300.000.000
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	1.096.257.132	2.274.688.722
Cộng	1.596.257.132	4.074.688.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đồng Hồ Ba Giọt	3.307.500.000	2.588.000.000
Công ty CP ANI POWER	-	26.797.520.384
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	2.498.895.724	1.144.000.000
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	-	477.000.000
Công ty CP Anza	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri	3.861.000.000	-
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	4.315.000.000	-
Công ty cổ phần dịch vụ đầu tư IDS	15.015.000.000	-
Cộng	28.997.395.724	31.006.520.384

10. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự Phòng
Tạm ứng	26.631.427.553	-	17.484.172.869	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	-	393.530	-
Ông Doãn Anh Linh	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (*)	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn	-	-	36.500.000.000	-
Cổ tức phải thu	7.871.204.776	-	1.313.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	5.044.447.697	-	4.500.801.724	-
Công ty cổ phần điện mặt trời Trang Đức	20.000.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Phải thu khác	370.599.117	25.561.572	735.081.051	25.561.572
Cộng	69.863.347.528	9.931.229.957	70.479.117.559	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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2025	01/01/2025
Số dư dự phòng phải thu đầu kỳ	14.080.935.593	14.080.935.593
Dự phòng trích lập trong kỳ	865.238.971	
Cộng	14.946.174.564	14.080.935.593

12. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự Phòng
Nguyên liệu, vật liệu	34.875.000	-	34.875.000	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	165.686.609	-
Hàng hóa	682.246.043	-	682.246.043	-
Cộng	882.807.652	-	882.807.652	-

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

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm	16.747.648	145.813.165
Cộng	16.747.648	145.813.165

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt (*)	9.259.757.168	9.481.819.784
Các khoản khác	1.179.888.936	1.643.029.610
Cộng	10.439.646.104	11.124.849.394

(*) Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho diện tích đất thuê 27.064,8 m² của Khu du lịch Ba Giọt tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ Hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số đầu kỳ	10.492.712.894	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	31.695.349.250
Tăng trong kỳ						-
Giảm trong kỳ/Phân loại lại	-	-			-	-
Số cuối kỳ	10.492.712.894	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	31.695.349.250
Hao mòn TSCĐ						
Số đầu kỳ	2.042.672.505	7.487.408.272	4.183.103.623	148.157.532	62.000.000	13.923.341.932
Tăng trong kỳ	420.505.716	513.430.236	1.244.635.284	48.444.996	-	2.227.016.232
Giảm trong kỳ	-	-			-	-
Số cuối kỳ	2.463.178.221	8.000.838.508	5.427.738.907	196.602.528	62.000.000	16.150.358.164
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	8.450.040.389	2.640.657.357	6.523.867.104	157.442.468	-	17.772.007.318
Số cuối kỳ	8.029.534.673	2.127.227.121	5.279.231.820	108.997.472	-	15.544.991.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. Tài sản cố định vô hình

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

Các tài sản cố định vô hình gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm chung cư Osimi Tower địa chỉ tại hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, phường 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 Nhiêu 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).

16. Bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất là diện tích đang cho thuê tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu 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.
- Bất động sản đầu tư cơ sở hạ tầng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	TSCĐ Hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số đầu kỳ (01/01/2025)	77.940.201.422	2.096.360.711	17.331.863.696	97.368.425.829
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Chuyển sang từ TSCĐ hữu hình	-	-	-	-
Số cuối kỳ (31/12/2025)	77.940.201.422	2.096.360.711	17.331.863.696	97.368.425.829
Hao mòn TSCĐ				
Số đầu kỳ (01/01/2025)	12.591.281.444	275.624.376	1.614.856.334	14.481.762.154
Tăng trong kỳ (Trích khấu hao)	4.470.830.715	275.624.376	1.340.319.540	6.086.774.631
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ (31/12/2025)	17.062.112.159	551.248.752	2.955.175.874	20.568.536.785
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ (01/01/2025)	65.348.919.978	1.820.736.335	15.717.007.362	82.886.663.675
Số cuối kỳ (31/12/2025)	60.878.089.263	1.545.111.959	14.376.687.822	76.799.889.044

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	-	1.700.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý BĐS và DV HODECO	-	896.496.907
Ban quản trị nhà chung cư Osimi Gò Vấp	690.634.036	-
Khách hàng khác	3.239.598.315	4.403.324.455
Cộng	3.959.544.315	6.999.821.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.903.898	293.597.164	312.513.064	-	2.987.998
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	994.546	994.546	-	-
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	-	1.239.348.325	3.000.000	3.000.000	-	1.239.348.325
Cộng	-	1.261.252.223	892.847.338	911.763.238	-	1.242.336.323

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Trích trước lãi vay	47.795.117.496	34.045.139.750
Thù lao Hội đồng Quản trị	306.000.000	288.000.000
Dự án chung cư Osimi Phú Mỹ	1.582.250.071	1.582.250.071
Dự án Ba Giọt	2.051.520.605	2.875.091.611
Lãi tiền vay cư dân Osimi Gò Vấp	84.170.870	92.410.163
Lãi hợp tác kinh doanh	16.181.208.766	5.925.756.886
Các khoản trích trước khác	195.000.000	65.000.000
Cộng	71.746.127.458	48.424.508.131

20. Phải trả khác

a Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả tiền góp vốn của khách hàng dự án Sông Đà Riverside	187.534.000	188.534.004
Phải trả tiền lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Phải trả, phải nộp dự án Osimi Tower	-	105.708.419
Phải trả, phải nộp DA nhà phố Gò Vấp	770.000.000	770.000.000
Phải trả khách hàng Dự án Osimi Phú Mỹ	719.362.610	1.702.052.520
Phải trả về vốn góp (*)	-	239.992.640.000
Chi phí lãi vay các Công ty	4.835.712.753	-
Chi phí lãi vay cổ đông	2.898.408.338	-
Phải trả cổ tức và chi phí sử dụng vốn	650.167.000	-
Phải trả khác	828.684.052	2.309.748.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Cộng	11.160.549.953	245.339.364.455
------	----------------	-----------------

(*) 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, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã hoàn tất việc hoàn trả cho các Cổ đông

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn		
Nguyễn Thị Bích Thủy (Thuê mặt bằng Lầu 3)	20.988.019	20.988.019
Công ty TNHH LUNA NEXUS VN INC	149.126.250	149.126.250
Công ty TNHH NAKAMURA (VN)	175.500.000	175.500.000
Công ty cổ phần Chứng khoán FPT - Chi nhánh Tp.HCM	-	230.770.770
Công ty TNHH Thương Mại Tùng Mỹ	-	30.000.000
Công ty cổ phần THEGIOIIMPLANT.COM	89.240.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và kinh doanh BĐS BHS Miền Nam	26.000.000	-
Công ty TNHH UPLIFT	27.000.000	-
Văn phòng đại diện World Learning INC., Hoa Kỳ tại Việt Nam	70.000.000	-
Cộng	699.884.269	732.415.039

21. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Trường Sơn	176.398.201.888	67.734.333.189
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Gia Lai	207.998.378.619	-
Công ty cổ phần S55	-	18.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	-	10.000.000.000
Công ty CP đầu tư ANZEN	12.950.000.000	-
Công ty cổ phần Sông Đà 505	10.050.000.000	-
Vay Công ty CP sông Ông	4.310.000.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN ĐAM BRI I	-	-
Khoản vay của Ông Đặng Quang Đạt	64.498.756.564	153.633.068.215
Khoản vay của Bà Đinh Thị Thanh Bình	72.180.081.822	27.375.211.022
Cộng	548.385.418.893	276.742.612.426

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty CP Anza	-	128.557.165.362
Vay cổ đông	237.749.060.000	
Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	211.125.000.000	-
Vay khác	503.730.000.000	-
Cộng	952.604.060.000	128.557.165.362

22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu cho thuê văn phòng	529.690.097	979.258.876
Doanh thu thương mại	392.191.736	86.155.792
Doanh thu tại văn phòng	110.833.332	166.751.835
Doanh thu cung cấp dịch vụ	407.143.395	377.718.182
Doanh thu khác	182.602.760	39.633.426
Cộng	1.622.461.320	1.649.518.111

23. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	445.202.534	501.608.418
Giá vốn tại văn phòng	203.051.703	148.053.000
Giá vốn thương mại	-	62.266.182
Giá vốn kinh doanh Ba Giọt	1.537.726.553	1.572.575.909
Giá vốn DV CC OSIMI	230.659.804	162.377.697
Cộng	2.507.878.627	2.470.119.239

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.230.160.680	3.036.332.433
Cổ tức, lợi nhuận được chia	149.088.000.000	62.177.241.331
Cộng	153.318.160.680	65.213.573.764

25. Chi phí tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi vay cổ đông	2.782.001.963	-
Lãi vay hợp tác kinh doanh	3.280.172.723	2.817.316.655
Chi phí lãi vay	13.274.502.217	3.374.786.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Dự phòng đầu tư	91.978.842	-
Chi phí mua CCTG, khác	413.181.826	-
Cộng	19.841.837.571	6.192.103.042

26. Thu nhập khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Xử lý công nợ tồn đọng lâu năm	2.453.718.163	41
Chênh lệch CCDC	-	443.505.389
Thanh lý máy đào nhãn hiệu Hyundai rpbex 300LC-7A	-	63.636.364
Cộng	2.453.718.163	512.371.370

27. Chi phí khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Xử lý công nợ tồn đọng lâu năm	2.489.447.253	-
Cộng	2.489.447.253	-

28. Nghiệp vụ và số dư công nợ các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Anza	Công ty mẹ
Ông Đặng Quang Đạt	Cổ đông lớn Công ty CP Anza
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Người liên quan của 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 Thủy điện Sông Ông	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn	Công ty con
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Công ty con
Công ty CP ANI POWER	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Công ty con
Công ty CP ANI Biên Hòa	Công ty con
Công ty CP Thủy điện Đambri 1	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	Công ty con
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Công ty liên kết

b. Các giao dịch trọng yếu

Các bên liên quan	Giao dịch	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Ông Đặng Quang Đạt	Cho vay	15.932.980.000	98.000.000.000
	Lãi vay phải trả	422.122.652	
	Chi trả cổ tức	300.211.500	
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Cho vay	30.769.000.000	2.840.153.000
	Trả nợ vay	30.365.000.000	22.690.076.000
	Lãi vay phải trả	572.360.838	
Ông Đặng Tất Thành	Cho vay	-	
	Trả nợ vay	50.000.000.000	
	Lãi vay phải trả	1.576.224.658	
Công ty CP Sông Đà 505	Cho vay	46.450.000.000	9.472.000.000
	Lãi vay phải trả	394.327.397	75.438.642
	Trả nợ gốc và lãi vay		201.064.283
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	119.700.000	
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	22.500.000	
	Lãi vay phải trả		353.884.932
	Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Bán hàng hóa		255.440.581
	Mua hàng hóa		213.296.943
	Mua dịch vụ		
	Cho vay	684.500.000	
	Lãi cho vay		
Công ty TNHH MTV ANI SH	Mua dịch vụ	126.090.330	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Cung cấp dịch vụ		180.156.322
Công ty CP ANI POWER	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	10.500.000	10.500.000
	Mua tài sản	-	
	Cổ tức được chia	143.712.000.000	
	Cổ tức nhận được	170.294.780.850	57.152.241.331
	Cho vay	90.332.500.000	125.556.000.000
	Thu hồi khoản cho vay	235.421.236.827	155.505.479.616
	Lãi cho vay	1.361.811.388	487.758.581
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Vay tiền		
	Trả nợ vay		
	Cổ tức nhận được	-	1.335.000.000
	Cổ tức được chia	2.652.000.000	2.625.000.000
	Thoái vốn	-	
	Cho vay	2.893.000.000	543.000.000
	Thu hồi khoản cho vay	1.189.196.661	-
	Lãi cho vay	19.399.476	14.384.019
Công ty TNHH TMDV Phú Cường	Cổ tức nhận được	305.481.698	1.415.000.000
	Cổ tức được chia	2.724.000.000	2.400.000.000
	Thoái vốn		
	Cho vay	518.000.000	477.000.000
	Thu hồi khoản cho vay	518.000.000	
	Lãi cho vay	774.822	3.944.258
Công ty CP Anza	Trả tiền vay	97.486.972.591	
	Cho vay		
	Chi phí lãi vay	5.419.379.083	2.817.316.655
	Chi phí lãi vay đã trả		
	Chi trả cổ tức	17.827.893.000	
	Đầu tư vốn		69.076.490.000
Công ty CP Đầu tư Anzen	Thuê tài sản	46.064.518	36.000.000
	Nhận trước tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông		
	Lãi vay phải trả	179.533.561	
	Lãi cho vay	11.020.000.000	
	Trả nợ vay	4.700.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Vay tiền	4.310.000.000	
	Trả nợ vay		
	Lãi vay phải trả	37.963.562	
	Cho thuê tài sản		
	Đầu tư vốn	174.097.000.000	
Công ty CP Đầu tư Năng lượng	Đầu tư vốn		15.517.110.780
Đồng Nai	Chi phí lãi vay	2.976.702.055	196.602.740
	Vay tiền	625.000.000	
	Cung cấp dịch vụ	180.773.316	
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	148.093.759	
Thác Ba Giọt	Mua dịch vụ		93.066.419
	Đầu tư vốn		883.149.676
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	Đầu tư vốn	32.340.000.000	
	Cho Vay		
	Trả tiền vay	8.685.000.000	
	Chi phí lãi vay	222.816.438	
	Vay	5.610.000.000	
	Trả tiền vay	10.729.000.000	
	Chi phí lãi vay	104.312.548	
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Đầu tư vốn		
	cho vay	2.615.000.000	
	Trả tiền vay		
	Chi phí lãi vay	242.718.082	
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	177.000.000	
	Mua dịch vụ	1.295.101.164	

c. Số dư với bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Xây dựng S55 - Phải thu khách hàng ngắn hạn	97.200.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Phải trả khác ngắn hạn		580.832.877
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		18.000.000.000
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	719.500.000	
- Phải thu ngắn hạn khác		145.738.971
Công ty TNHH MTV ANI SH		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	19.933.572	216.276.369
- Phải thu ngắn hạn khác	4.800.000	
Công ty CP ANI POWER		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		26.797.520.384
- Phải thu ngắn hạn khác	2.989.750.273	27.039.189
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.950.000.000	
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn		
- Phải trả khác ngắn hạn	179.533.561	
Công ty CP Anza		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	180.575.930.000	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	16.181.208.766	5.925.756.886
- Phải trả khác ngắn hạn	2.255.467.575	128.557.172.591
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	10.773.316	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)		309.863.014
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	211.125.000.000	10.000.000.000
- Phải trả khác ngắn hạn	4.051.236.302	
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	15.015.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác	132.763.827	
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (chi phí quản lý)		
- Phải trả khác ngắn hạn (lãi vay)		
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.498.895.724	1.144.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	2.671.399.476	605.384.019
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		477.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	2.246.760.448	725.944.258
Công ty CP ANI Biên Hòa		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
- Phải thu ngắn hạn khác	51.585.860	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn		
- Phải thu ngắn hạn khác		36.500.000.000
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.315.000.000	
- Phải thu khác ngắn hạn (lãi vay)	380.241.095	
- Phải trả ngắn hạn khác (lãi vay)	158.005.356	
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	747.798.965	
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	94.102.191	538.771
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.721.736.564	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)		153.633.068.215
- Phải trả khác ngắn hạn		
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Phải thu ngắn hạn khác	24.351.740	19.225.740
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	72.180.081.822	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)		27.375.211.022
Ông Đặng Tất Thành		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	463.730.000.000	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)		
Công ty CP Thủy điện Sông Ông		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.310.000.000	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	37.963.562	
Công ty CP Sông Đà 505		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	50.050.000.000	
- Chi phí phải trả ngắn hạn	408.973.972	

29. Cam kết thuê hoạt động

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTD ngày 04/04/2023 với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về thuê đất tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- 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.

30. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

31. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán năm 2025.



Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Phan Thị Vân Anh