

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV/2025**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2026



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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1.532.235.069.967 | 601.996.527.827 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 1 | 2.551.460.353 | 4.851.426.808 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.325.460.353 | 3.625.426.808 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 1.226.000.000 | 1.226.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 410.360.000.000 | 192.010.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 410.360.000.000 | 192.010.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.107.931.905.235 | 386.072.714.070 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | 2 | 285.263.866.480 | 192.295.958.931 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | 3 | 4.222.237.860 | 8.344.396.402 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 6.101.939.647 | |
| 4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4 | 827.290.035.812 | 199.513.294.330 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (14.946.174.564) | (14.080.935.593) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5 | 1.519.085.970 | 5.451.519.676 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 1.519.085.970 | 5.451.519.676 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 9.872.618.409 | 13.610.867.273 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 9 | 2.564.133.919 | 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 | | 3.118.839.129.766 | 3.001.293.891.072 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | 201.200.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 218 | | | 201.200.000.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 2.669.750.058.988 | 2.544.867.905.934 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 6 | 2.650.751.993.575 | 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 | | (418.527.954.624) | (149.470.158.032) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 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 | 7 | 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 | 8 | 21.453.988.837 | 961.181.818 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 0 | 18.181.818 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 21.453.988.837 | 943.000.000 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 64.987.837.872 | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 64.987.837.872 | 0 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 285.847.355.025 | 171.378.139.645 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 9 | 167.737.974.208 | 171.378.139.645 |
| 2. Lợi thế thương mại | 262 | | 118.109.380.817 | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 4.651.074.199.733 | 3.603.290.418.899 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 3.690.886.064.415 | 2.886.214.721.868 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 957.002.796.928 | 751.214.050.278 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | | 72.906.950.114 | 24.047.655.075 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 10 | 1.467.910.228 | 705.017.354 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 11 | 23.724.127.578 | 4.640.773.899 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 284.261.180 | 905.431.371 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 12 | 139.669.774.765 | 126.780.078.521 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 13 | 36.717.091.441 | 250.439.414.816 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 14 | 680.629.306.477 | 342.303.834.442 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.603.375.145 | 1.391.844.800 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 2.733.883.267.487 | 2.135.000.671.590 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 15 | 699.884.269 | 732.415.039 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 12 | 2.722.041.114.059 | 2.123.566.219.421 |
| 3. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 1.142.269.159 | 702.037.130 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 960.188.135.318 | 717.075.697.031 |
| I. Nguồn vốn chủ sở hữu | 410 | 16 | 960.188.135.318 | 717.075.697.031 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 239.992.700.657 | 239.992.700.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 239.992.700.657 | 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 đầu tư phát triển | 418 | | 9.812.334.641 | 9.812.334.641 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 655.523.695.727 | 432.951.956.635 |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | 408.919.757.271 | 232.261.901.574 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 246.603.938.456 | 200.690.055.061 |
| 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 52.679.961.393 | 32.139.262.855 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 4.651.074.199.733 | 3.603.290.418.899 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Hải Yến



1/5/11
C C C

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ IV/2025

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý IV/2025 | Lũy kế đến cuối Quý IV/2025 | Quý IV/2024 | Lũy kế đến cuối Quý IV/2024 |
|--|-------|-------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 17 | 245.430.316.482 | 663.617.930.738 | 194.474.834.883 | 545.488.296.925 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | | 8.332.297 | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 245.430.316.482 | 663.617.930.738 | 194.466.502.586 | 545.488.296.925 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 18 | 71.797.727.251 | 243.074.546.000 | 60.828.865.626 | 210.383.693.330 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 173.632.589.231 | 420.543.384.738 | 133.637.636.960 | 335.104.603.595 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 19 | 5.085.661.072 | 36.826.460.387 | 19.507.363.893 | 37.114.118.256 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 20 | 62.136.298.259 | 192.450.209.380 | 43.819.352.484 | 149.238.642.781 |
| <i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i> | 23 | | 62.136.298.259 | 82.991.628.699 | 43.819.352.484 | 146.603.307.744 |
| 8. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | | | 62.030.634 | 62.030.634 | 1.730.711.250 | 1.730.711.250 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | | 227.670.093 | 11.724.480 | 11.724.480 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 3.550.526.117 | 15.795.233.098 | 4.758.854.138 | 19.234.823.966 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)] | 30 | | 113.093.456.561 | 248.958.763.188 | 106.285.781.001 | 205.464.241.874 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 2.453.718.163 | 2.508.881.763 | 2.112.055.430 | 2.169.490.011 |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý IV/2025 | Lũy kế đến cuối Quý IV/2025 | Quý IV/2024 | Lũy kế đến cuối Quý IV/2024 |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 13. Chi phí khác | 32 | | 2.551.481.319 | 2.656.914.370 | 224.183.332 | 701.049.041 |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | (97.763.156) | (148.032.607) | 1.887.872.098 | 1.468.440.970 |
| 16. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 112.995.693.405 | 248.810.730.581 | 108.173.653.099 | 206.932.682.844 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 1.049.051.636 | 1.972.023.800 | 1.877.043.765 | 1.882.042.263 |
| 17. Chi phí thuế TNDN được hoãn lại | 52 | | | 440.232.029 | 72.037.130 | 72.037.130 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 111.946.641.769 | 246.398.474.752 | 106.224.572.204 | 204.978.603.451 |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 61 | | | (205.463.704) | 623.328.283 | 4.280.216.093 |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 62 | | 111.946.641.769 | 246.603.938.456 | 105.601.243.921 | 200.690.055.061 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | 21 | 4.664 | 10.275 | 4.400 | 8.362 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phan Thị Vân Anh

Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Hải Yến

Nguyễn Thị Hải Yến

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



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

| Chi tiêu | Mã số | Đơn vị tính: VND | |
|--|-----------|--|--|
| | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2025 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2024 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 248.810.730.581 | 206.924.350.547 |
| 2. Điều chỉnh các khoản | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 116.855.322.107 | 112.976.406.830 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | (2.201.160.144) | 55.378.860 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | 376.572.186 | 700.325.357 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (18.294.404.485) | (40.503.218.726) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 148.653.254.668 | 146.388.918.660 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | 94.399.549 |
| 3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 494.200.314.913 | 426.636.561.077 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (44.671.259.995) | 18.968.096.012 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | 2.393.625.816 | 19.465.264.864 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (87.701.216) | (15.775.173.905) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 4.826.653.887 | (3.819.100.131) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (144.315.132.033) | (130.739.326.211) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | - | (2.632.862.992) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 312.346.501.372 | 312.103.458.714 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | (160.001.783.780) | (1.036.706.456.729) |
| 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 | 289.553.770.605 | (359.557.861.045) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | (20.684.520.384) | 38.094.082.593 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | 575.388.021.091 | (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 | (290.223.914.077) | 13.355.440.075 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 394.031.573.455 | (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 | (522.340.000.000) | 30.921.860.000 |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 34 | - | (8.750.000.000) |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 311.528.906.616 | 2.309.833.038.381 |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (495.073.241.048) | (1.402.478.435.152) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 50 | (2.793.706.850) | (25.626.848.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 60 | (708.678.041.282) | 903.899.615.229 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 70 | (2.299.966.455) | 2.209.916.466 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 4.851.426.808 | 2.641.510.342 |
| Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | | 2.551.460.353 | 4.851.426.808 |

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Hải Yến



Đặng Tấn 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.

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 31/12/2025, Công ty có 10 Công ty con và 1 Công ty liên kết, gồm:

- Công ty TNHH Đồng 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).

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).

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)

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 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 và các Công ty con.

Công ty con

Công ty con là đơn vị do Công ty kiểm soát, 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 kỳ 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 và các Công ty con.

Việc thoái vốn của Công ty 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 và các công ty hoặc giữa các công ty con với nhau bị loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm lợi ích của cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

Công ty liên kết

Các công ty liên kết là các đơn vị 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.

4.2 Các khoản đầu tư 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)

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Khoản cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu các chứng khoán đó. Cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá gốc.

Các khoản 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. Cụ thể, khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có thể không thu hồi được khoản đầu tư này thì xử lý như sau:

- Nếu giá trị tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì phần chênh lệch giữa giá trị có thể thu hồi nhỏ hơn giá trị ghi sổ khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.
- Nếu giá trị tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì thuyết minh rõ trên báo cáo tài chính về khả năng thu hồi và không ghi giảm 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.

Đầu tư vào góp vốn dài hạn vào công ty khác

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 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.

Thời điểm ghi nhận ban đầu đối với các khoản đầu tư là thời điểm Công ty chính thức có quyền sở hữu. Cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Chứng khoán chưa niêm yết, các khoản đầu tư dưới hình thức khác được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác 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 thị trường của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào phần vốn tổn thất trên báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

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)

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 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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 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.

4.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

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)

nhận ban đầu chi 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 |

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào 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 của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Khấu hao

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

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phân bổ 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:

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)

| <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 |

4.9 Chi phí trả trước

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

4.10 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

4.11 Chi phí phải trả

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

4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

4.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần 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 chi 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.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

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 nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.15 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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.

4.16 Giá vốn hàng bán

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

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

4.17 Chi phí tài chính

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

4.18 Chi phí 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, ...

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

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc 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.

4.20 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.

4.21 Công cụ 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)

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.22 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt | 30.450.307 | 59.793.426 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.295.010.046 | 3.565.633.382 |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 1.226.000.000 | 1.226.000.000 |
| Cộng | 2.551.460.353 | 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 | 210.360.000.000 | 74.010.000.000 |
| <i>Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn</i> | <i>130.360.000.000</i> | <i>42.010.000.000</i> |
| <i>Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</i> | <i>80.000.000.000</i> | <i>32.000.000.000</i> |
| Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng | 200.000.000.000 | 118.000.000.000 |
| Cộng | 410.360.000.000 | 192.010.000.000 |

(*) 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

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)

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 |
| Công ty Mua bán Điện (EVN) | 221.864.187.145 | 150.740.202.876 |
| Tổng Công ty Điện Lực Miền Trung | 17.842.944.960 | 5.847.178.074 |
| Các đối tượng khác | 43.287.902.561 | 33.451.745.748 |
| Cộng | 285.263.866.480 | 192.295.958.931 |

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd | - | 2.289.600.000 |
| Technical and Commercial Development Joint Stock Company | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Các đối tượng khác | 3.722.237.860 | 5.554.796.402 |
| Cộng | 4.222.237.860 | 8.344.396.402 |

9. Phải thu ngắn hạn khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự Phòng |
| Tạm ứng | 143.556.745.342 | - | 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 | 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 | - |
| Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay | 6.518.901.420 | - | 4.527.404.876 | - |
| 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 | 647.268.720.665 | 25.561.572 | 1.455.456.427 | 25.561.572 |
| Cộng | 827.290.035.812 | 9.931.229.957 | 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. 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 |

11. Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự Phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 34.875.000 | - | 59.768.387 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 165.686.609 | - | 165.686.609 | - |
| Chi phí SD KD dở dang | 00 | | 4.440.614.902 | |
| Hàng hóa | 1.318.524.361 | - | 682.246.043 | - |
| Cộng | 1.519.085.970 | - | 5.451.519.676 | - |

- 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

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm | 2.564.133.919 | 3.650.869.941 |
| Cộng | 2.564.133.919 | 145.813.165 |

b. Dài hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng | 166.558.085.272 | 170.417.818.839 |
| Các khoản khác | 1.179.888.936 | 960.320.806 |
| Cộng | 167.737.974.208 | 171.378.139.645 |

15/11
C
C
1/10/

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

14B Kỳ Đồng, Phường Nhiều Lộc, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc năm 2025

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

13. Tài sản cố định hữu hình

| Nguyên giá TSCĐ | Nhà cửa vật kiến trúc | | Máy móc thiết bị | | Phương tiện vận tải | | TSCĐ dùng trong quản lý | | TSCĐ Hữu hình khác | | Cộng | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|-----|--------------------------|-----|------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số đầu kỳ | 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 | | | | | |
| Tăng trong kỳ | 220.071.795.348 | 144.531.592.047 | - | 15.571.682.000 | 191.090.000 | 930.432.331 | 381.296.591.726 | | | | | |
| Giảm trong kỳ/Phân loại lại | (120.065.350) | - | 120.065.350 | - | - | - | - | | | | | |
| Số cuối kỳ | 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 | | | | | | |
| Hao mòn TSCĐ | | | | | | | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 61.862.946.582 | 79.665.638.037 | 7.719.987.305 | 148.157.532 | 73.428.576 | 149.470.158.032 | | | | | | |
| Tăng trong kỳ | 97.119.077.269 | 167.432.324.711 | 4.073.028.492 | 239.534.996 | 193.831.124 | 269.057.796.592 | | | | | | |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| Số cuối kỳ | 158.982.023.851 | 247.097.962.748 | 11.793.015.797 | 387.692.528 | 267.259.700 | 418.527.954.624 | | | | | | |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 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 kỳ | 1.609.065.446.843 | 973.148.427.246 | 67.643.949.383 | 108.997.472 | 785.172.631 | 2.650.751.993.575 | | | | | | |

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

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 6.433.398.099 đồng.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 1.305.934.664 đồng.

14. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Tài sản cố định vô hình khác | Cộng |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND |
| Nguyên giá TSCĐ | | | |
| Số đầu kỳ (01/01/2025) | 6.354.707.493 | 0 | 6.354.707.493 |
| Tăng trong kỳ | - | 12.862.426.000 | 12.862.426.000 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| Số cuối kỳ (31/12/2025) | 6.354.707.493 | 12.862.426.000 | 19.217.133.493 |
| Hao mòn TSCĐ | | | |
| Số đầu kỳ (01/01/2025) | | | |
| Khấu hao trong kỳ | | 219.068.080 | 219.068.080 |
| Số cuối kỳ (31/12/2025) | | 219.068.080 | 219.068.080 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu kỳ (01/01/2025) | 6.354.707.493 | | 6.354.707.493 |
| Số cuối kỳ (31/12/2025) | 6.354.707.493 | 12.643.357.920 | 18.998.065.413 |

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).

15. 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

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)

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.

| | Cơ sở hạ tầng | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất | Cộng |
|--------------------------------|-----------------------|---|-----------------------|
| | VND | VND | VND |
| Nguyên giá TSCĐ | | | |
| Số đầu kỳ (01/01/2025) | 74.922.132.165 | 22.446.293.664 | 22.446.293.664 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| Số cuối kỳ (31/12/2025) | 74.922.132.165 | 22.446.293.664 | 97.368.425.829 |
| Hao mòn TSCĐ | | | |
| Số đầu kỳ (01/01/2025) | 6.366.467.240 | 8.115.294.914 | 14.481.762.154 |
| Khấu hao trong kỳ | 5.109.783.312 | 976.991.319 | 6.086.774.631 |
| Giảm khác | - | - | - |
| Số cuối kỳ (31/12/2025) | 11.476.250.552 | 9.092.286.233 | 20.568.536.785 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu kỳ (01/01/2025) | 65.348.919.978 | 15.300.171.454 | 82.886.663.675 |
| Số cuối kỳ (31/12/2025) | 60.878.089.263 | 1.545.111.959 | 76.799.889.044 |

16. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd | - | 13.849.110.999 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam Bri | 42.544.000.000 | - |
| Khách hàng khác | 30.362.950.114 | 10.198.544.076 |
| Cộng | 72.906.950.114 | 24.047.655.075 |

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| STT | Nội dung | ĐVT | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-----|-----------------|-----|---------------|---------------|
| 1 | Thuế GTGT | VNĐ | 7.299.127.353 | 639.380.414 |
| 2 | Thuế TNDN | VNĐ | 9.068.718.870 | 501.146.405 |
| 3 | Thuế TNCN | VNĐ | 3.255.245 | 23.028.898 |
| 4 | Thuế tài nguyên | VNĐ | 6.113.677.785 | 2.237.869.857 |

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)

| STT | Nội dung | ĐVT | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-----|-------------|-----|-----------------------|----------------------|
| 5 | Thuế khác | VND | 1.239.348.325 | 1.239.348.325 |
| | Cộng | | 23.724.127.578 | 4.640.773.899 |

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí đầu tư Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2 | 68.338.497.872 | 75.452.369.706 |
| Dự án Sông Đà Riverside | 3.550.859.650 | 3.550.859.650 |
| 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 |
| Chi phí khác | 65.892.167.172 | 45.906.599.094 |
| Cộng | 139.669.774.765 | 126.780.078.521 |

19. Phải trả khác

a Ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|------------------------|
| Kinh phí công đoàn | 0 | 1.380.000 |
| Phí bảo vệ môi trường rừng | 11.329.892.712 | 4.337.672.724 |
| Dự án IDC Tower Gò Vấp | 105.708.419 | 105.708.419 |
| Tiền góp vốn của khách hàng dự án Sông Đà Riverside | 188.534.004 | 188.534.004 |
| Dự án Osimi Phú Mỹ | 719.362.610 | 1.698.490.522 |
| Phải trả về vốn góp (*) | 0 | 239.992.640.000 |
| Phải trả khác | 24.373.593.696 | 4.114.989.147 |
| Cộng | 36.717.091.441 | 250.439.414.816 |

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 | - |

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 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 |

20. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn | | |
| 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 | - |
| Vay Công ty CP sông Ông | 4.310.000.000 | - |
| 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 |
| Khoản vay khác | 5.966.991.860 | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | | |
| Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Gia Lai | 15.100.000.000 | 14.100.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn | 113.200.000.000 | 47.100.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk | 8.026.895.724 | 5.528.000.000 |
| Cộng | 680.629.307.477 | 342.303.834.442 |

b. Dài hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Công ty CP Anza | - | 128.557.165.362 |
| Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Gia Lai | 240.800.000.000 | 255.900.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn | 1.735.280.395.133 | 1.729.099.395.133 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk | 4.481.658.926 | 10.009.658.926 |
| Vay cổ đông | 237.749.060.000 | |
| Khoản vay khác | 503.730.000.000 | |
| Cộng | 2.722.041.114.059 | 2.123.566.219.421 |

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)

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán điện | 243.807.855.162 | 192.825.316.772 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 1.439.858.560 | 1.609.884.685 |
| Doanh thu khác | 182.602.760 | 39.633.426 |
| Cộng | 245.430.316.482 | 194.474.834.883 |

22. Giá vốn hàng bán

| | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn bán điện | 69.289.848.624 | 58.358.746.387 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng | 2.507.878.627 | 2.470.119.239 |
| Cộng | 71.797.727.251 | 60.828.865.626 |

23. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 5.085.661.072 | 12.157.944.530 |
| Lãi từ thoái vốn công ty con | | 7.349.419.363 |
| Cộng | 5.085.661.072 | 19.507.363.893 |

24. Chi phí tài chính

| | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 62.136.298.259 | 43.819.352.484 |
| Cộng | 62.136.298.259 | 43.819.352.484 |

25. Thu nhập khác

| | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Xử lý công nợ tồn đọng lâu năm | 2.453.718.163 | 41 |
| Các khoản thu nhập khác | | 2.112.055.389 |
| Cộng | 2.453.718.163 | 2.112.055.430 |

26. Chi phí khác

| | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Xử lý công nợ tồn đọng lâu năm | 2.551.481.319 | - |
| Các khoản chi phí khác | | 224.183.332 |

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 | 2.551.481.319 | 224.183.332- |
|-------------|----------------------|---------------------|

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

27.1 Những giao dịch trong Quý của Công ty với những bên liên quan

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 |
| 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 |

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 |

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)

| | | | |
|------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 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 | |
| | 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 |

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 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 | |
| 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 Đồng Nai | Đầu tư vốn | | 15.517.110.780 |
| | 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 Thác Ba Giọt | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 148.093.759 | |
| | Mua dịch vụ | | 93.066.419 |
| | Đầu tư vốn | | 883.149.676 |

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 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 |

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 | |
| - 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 | | 26.797.520.384 |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn | | 27.039.189 |
| - Phải thu ngắn hạn khác | 2.989.750.273 | |
| 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 |

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 | 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 | |
| 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) | | |
| - Phải trả khác ngắn hạn | | 153.633.068.215 |
| 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 |

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)

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 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 |

28. 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;
- 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.

29. 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.

30. 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 31/12/2024. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh quý 4 năm 2024, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024.



Đặng Tất Thành

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

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Phan Thị Vân Anh