

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 Tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.628.874.134.321	1.543.112.798.564
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.516.312.377	2.506.765.791
1. Tiền	111	5	1.290.312.377	1.280.765.791
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.226.000.000	1.226.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		395.354.126.857	448.985.424.117
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	395.354.126.857	448.985.424.117
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.207.999.161.010	1.081.425.210.260
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	124.990.702.613	283.867.767.123
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	213.122.556.801	3.100.641.612
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	872.534.844.488	800.558.983.388
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	10	(2.648.942.892)	(6.102.181.863)
IV. Hàng tồn kho	140		12.919.846.510	967.552.652
1. Hàng tồn kho	141	11	12.919.846.510	967.552.652
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		0	0
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		10.084.687.567	9.227.845.744
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	1.093.639.124	1.919.361.254
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.262.486.282	7.308.484.490
3. Tài sản ngắn hạn khác	165		728.562.161	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.091.940.601.729	3.119.530.804.087
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		0	0
II. Tài sản cố định	220	13	2.605.873.910.709	2.669.742.240.373
1. Tài sản cố định hữu hình	221		2.587.389.083.449	2.650.744.174.960
- Nguyên giá	222		3.064.782.219.744	3.069.279.948.199
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(477.393.136.295)	(418.535.773.239)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	18.484.827.260	18.998.065.413
- Nguyên giá	228		18.891.667.980	19.217.133.493
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(406.840.720)	(219.068.080)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240	15	73.768.229.651	76.807.707.659
- Nguyên giá	241		97.368.425.829	97.368.425.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(23.600.196.178)	(20.560.718.170)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		36.006.371.030	25.792.273.917
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		36.006.371.030	25.792.273.917
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		69.091.976.555	64.987.837.872
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16	69.091.976.555	64.987.837.872
VII. Tài sản dài hạn khác	270		307.200.113.785	282.200.744.266
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	162.870.383.268	168.217.692.382
2. Lợi thế thương mại	279	16	144.329.730.517	113.983.051.884
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		4.720.814.736.050	4.662.643.602.651

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.787.619.228.557	3.702.975.109.408
I. Nợ ngắn hạn	310		1.046.159.665.150	1.007.718.765.251
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	76.617.787.933	72.061.864.453
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		97.910.106.241	160.378.865
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	2.051.767.082	1.024.567.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	15.311.493.911	23.777.946.812
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	98.512.399.950	140.211.777.967
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	48.835.558.252	15.817.126.579
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	705.137.176.636	752.665.418.893
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.783.375.145	1.603.375.145
II. Nợ dài hạn	330		2.741.459.563.407	2.695.256.344.157
1. Phải trả dài hạn khác	338	21	749.884.269	699.884.269
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	2.728.734.005.133	2.682.041.114.059
3. Cổ phiếu ưu đãi	341		10.000.000.000	10.000.000.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.975.674.005	2.515.345.829
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		933.195.507.493	959.668.493.243
1. Vốn góp 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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn	412		2.179.502.900	2.179.502.900
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(60.000)	(60.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.812.334.641	9.812.334.641
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	0
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		603.775.790.574	647.828.564.593
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		611.629.758.592	408.974.031.914
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(7.853.968.018)	238.854.532.679
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		77.435.239.378	59.855.451.109
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.720.814.736.050	4.662.643.602.651

TP HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)



Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN
TRƯỞNG
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Hải Yến

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)




Đặng Tất Thành

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ANI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2 năm 2026	Lũy kế đến hết Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Lũy kế đến hết Quý 2 năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	118.941.226.661	212.021.580.510	124.655.650.594	188.053.202.802
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	31.132.307	117.360.122	117.360.122
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		118.941.226.661	211.990.448.203	124.538.290.472	187.935.842.680
4. Giá vốn hàng bán	11	24	56.456.652.732	106.184.320.136	60.523.960.338	102.436.258.035
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		62.484.573.929	105.806.128.067	64.014.330.134	85.499.584.645
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	5.781.853.568	14.325.198.760	7.110.750.253	13.660.874.923
8. Chi phí tài chính	23	26	56.136.272.868	108.429.582.605	40.871.357.061	83.397.949.788
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		55.195.026.333	107.488.336.070	40.465.604.439	82.991.628.699
9. Chi phí bán hàng	25		0		101.883.523	101.883.523
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.214.318.101	14.182.987.054	7.119.216.511	9.823.480.662
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		4.226.385.416	4.228.199.951	(9.265.543)	(9.265.543)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	30		9.142.221.944	1.746.957.119	23.023.357.749	5.827.880.052
13. Thu nhập khác	31	27	0	6.834.226.860	152.133	13.727.896
14. Chi phí khác	32	28	13.884.428	6.906.161.982	41.400.171	42.714.305
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(13.884.428)	(71.935.122)	(41.248.038)	(28.986.409)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.128.337.516	1.675.021.997	22.982.109.711	5.798.893.643
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.780.306.412	3.807.404.236	1.216.642.150	1.216.642.150
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(455.188.947)	90.328.176	421.836.261	421.836.261
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.803.220.051	(2.222.710.415)	21.343.631.300	4.160.415.232
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5.119.409.670	(7.853.968.018)	21.572.433.021	4.389.216.953
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.683.810.381	5.631.257.603	(228.801.721)	(228.801.721)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		214	(327)	899	183
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		214	(327)	899	183

TP HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Hải Yến



Đặng Tất Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến hết Quý 2 năm 2026	Lũy kế đến hết Quý 2 năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		(2.222.710.415)	5.798.893.643
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		59.767.462.197	61.298.702.061
- Các khoản dự phòng	3		3.453.238.971	0
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		0	406.321.089
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(12.627.933.899)	(13.651.609.380)
- Chi phí đi vay	06		107.488.336.070	82.991.628.699
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		155.858.392.924	136.843.936.112
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(155.149.954.365)	(284.772.831.527)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.952.293.858)	2.283.952.474
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		83.247.703.250	6.837.262.211
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		6.173.031.244	1.463.860.572
- Chi phí đi vay đã trả	14		(64.614.132.275)	(72.467.429.427)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.479.867.077)	(501.146.405)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(180.000.000)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.902.879.844	(210.312.395.990)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		6.438.695.159	(179.340.047.334)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(97.618.935.069)	(93.341.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		151.250.232.329	475.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	(67.995.472.060)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.563.007.669	8.003.743.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		65.633.000.088	(332.197.776.391)
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		0	9.790.500.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.711.349.462.926	1.263.746.844.438
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.744.876.990.272)	(733.983.288.240)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến hết Quý 2 năm 2026	Lũy kế đến hết Quý 2 năm 2025
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.998.806.000)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(69.526.333.346)	539.554.056.198
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		9.546.586	(2.956.116.183)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	2.506.765.791	4.851.426.808
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		2.516.312.377	1.895.310.625

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)



Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN
TRƯỞNG
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Hải Yến

TP HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)




Đặng Tất Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2026

Mẫu số B 09 – DN
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-
BTC ngày 20/04/2026 của Bộ
trưởng Bộ Tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002194 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 18 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 04/06/2025.

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

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

Ngày 26/06/2026, cổ phiếu của Công ty đã chính thức đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM theo thông báo số 2689/TB-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

1.3. 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 30/06/2026, Công ty có 11 Công ty con và 2 Công ty liên kết, gồm:

- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 99,8%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 65%;
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai, quyền biểu quyết 99% (Công ty đang trong tiến trình góp vốn vào Công ty con này);
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn, quyền biểu quyết 99% (Công ty đang trong tiến trình góp vốn vào Công ty con này);
- Công ty CP ANI Biên Hòa, tỷ lệ góp vốn 99,8%;
- Công ty CP Thủy điện Đambri 1, tỷ lệ góp vốn 77%;
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông, tỷ lệ góp vốn 66,22%;
- Công ty CP Điện Gió Chư Pong, tỷ lệ góp vốn 65%;
- Công ty CP Điện mặt trời Trang Đức, tỷ lệ góp vốn 64,87%;
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS, tỷ lệ góp vốn 40% (Công ty liên kết).

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

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

- Công ty TNHH Thủy điện Năm Mu 2, tỷ lệ kiểm soát 26,49% (Công ty liên kết (*).

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

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/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 và thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

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

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

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

4.2 Các nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Cơ sở hợp nhất

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

Công ty con

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ, được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chỉ tiêu riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công ty liên kết

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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.

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

Các khoản cho vay

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình***Nguyên giá***

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

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

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

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

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc thiết bị	8 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 20
Thiết bị dụng cụ quản lý	10
Tài sản cố định khác	7

4.8 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

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

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

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

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả chi phí có liên quan trực tiếp để có được quyền sử dụng đất hợp pháp.

Khấu hao

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

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

4.10 Chi phí trả trước

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

4.11 Thuê hoạt động

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

4.12 Lợi thế thương mại

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

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

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

4.13 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

4.14 Chi phí phải trả

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

4.15 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

4.17 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

4.18 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

4.19 Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

4.20 Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, bán điện thương phẩm và cho thuê mặt bằng, tài sản. Năm 2025, Công ty áp dụng thuế suất 8% đối với các hoạt động xây lắp, bán điện theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%. Riêng thu nhập từ các Công ty con áp dụng thuế suất như sau:
 - Đối với thu nhập từ Dự án điện mặt trời trên mái nhà của Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường: Áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án có doanh thu; miễn thuế trong 4 năm đầu tiên và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ khi Dự án bắt đầu có thu nhập chịu thuế. Những ưu đãi về thuế này được quy định tại Khoản 1, Điều 15 và Khoản 1, Điều 16 của Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành của Luật thuế TNDN. Theo đó, 2 Dự án điện mặt trời trên mái nhà của Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường áp dụng thuế suất 10% từ năm 2020 đến năm 2034, miễn thuế từ năm 2021 đến năm 2024, giảm 50% từ năm 2025 đến năm 2033.
 - Đối với thu nhập từ Dự án Thủy điện Phú Tân 2 của Công ty CP Aní Power: Áp dụng thuế suất là 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án có doanh thu, được miễn thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Dự án phát sinh

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

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

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

- Đối với thu nhập từ Dự án Thủy điện Pleikeo của Công ty CP Ani Power: Áp dụng thuế suất là 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án có doanh thu, được miễn thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Dự án phát sinh doanh thu và thu nhập chịu thuế từ năm 2019. Công ty mua lại Dự án này năm 2024 và được kế thừa ưu đãi còn lại của Dự án. Theo đó, Công ty áp dụng thuế suất 10% từ năm 2024 đến năm 2033, giảm 50% từ năm 2024 đến năm 2031.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.24 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.25 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	279.249.791	58.296.501
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.011.062.586	1.222.469.290
Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng	1.226.000.000	1.226.000.000
Cộng	2.516.312.377	2.506.765.791

6. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026	01/01/2026
--	------------	------------

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

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

Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	234.235.000.000	215.360.000.000
<i>Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn</i>	<i>139.980.000.000</i>	<i>135.360.000.000</i>
<i>Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</i>	<i>94.255.000.000</i>	<i>80.000.000.000</i>
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	129.038.312.329	195.404.109.589
Cho vay ngắn hạn	32.080.814.528	38.221.314.528
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri</i>	<i>5.089.500.000</i>	<i>3.861.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần Sông Đà 505</i>	<i>13.991.314.528</i>	<i>19.345.314.528</i>
<i>Công ty cổ phần dịch vụ đầu tư IDS</i>	<i>13.000.000.000</i>	<i>15.015.000.000</i>
Cộng	395.354.126.857	448.985.424.117

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu chi, khoản bảo đảm tại ngày 30/06/2026

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Công ty CP Xây dựng S55	9.809.762	3.189.766.400
Công ty Mua bán Điện (EVN)	69.002.224.624	221.864.187.144
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	13.531.156.298	24.709.354.253
Các đối tượng khác	41.277.829.696	32.934.777.093
Cộng	124.990.702.613	283.867.767.123

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Đức Toàn Minh	400.000.000	400.000.000
Công ty TNHH Power Trans	0	740.077.800
Công ty cổ phần Xây dựng S55	170.000.000.000	0
Harbin Electric Machinery Company Limited	37.232.550.000	0
Các đối tượng khác	4.990.006.801	1.460.563.812
Cộng	213.122.556.801	3.100.641.612

9. Phải thu ngắn hạn khác

30/06/2026		01/01/2026	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự Phòng

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

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

Tạm ứng	212.201.521.827		170.199.251.816	-
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (*)	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622
Công ty CP Điện Mặt trời Trang Đức (**)	0		20.000.000.000	-
Ông Đoàn Hùng Sơn	15.000.000.000			
Ông Đặng Tất Thành	598.730.000.000		598.730.000.000	-
Công ty CP Sông Đà 505	16.625.000.000			
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	15.359.261.082	-	6.608.933.996	-
Ký cược, ký quỹ	20.000.000		40.000.000	-
Phải thu khác	136.088.858	1.344.000	665.046.954	1.344.000
Cộng	872.534.844.488	4.317.094.622	800.558.983.388	4.317.094.622

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/06/2026	01/01/2026
Số dư dự phòng phải thu đầu năm	6.102.181.863	14.080.935.593
Dự phòng trích lập trong năm	-	0
Xử lý công nợ khó đòi trong năm (*)	3.453.238.971	7.978.753.730
Cộng	2.648.942.892	6.102.181.863

11. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự Phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.008.664.259	-	34.875.000	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	165.686.609	-
Chi phí SX, KD dở dang	714.194.622			
Hàng hóa	8.031.301.020	-	766.991.043	-
Cộng	12.919.846.510	-	967.552.652	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại ngày 30/06/2026
- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại ngày 30/06/2026.

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

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

12. Chi phí chờ phân bổ

Ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	0	164.015.435
Chi phí bảo hiểm	848.766.647	203.518.033
Chi phí sửa chữa tổ máy Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	0	1.289.345.002
Chi phí khác	244.872.477	262.482.784
Cộng	1.093.639.124	1.919.361.254

Dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đất thuê dự án thủy điện Phú Tân 2	147.913.184.480	149.590.838.744
Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng KDL Ba Giọt	9.148.725.860	9.259.757.168
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.260.417.765	2.718.722.863
Chi phí gia cố tường chắn, làm đường tránh ngập Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	3.233.721.533	4.054.345.979
Các khoản khác	1.313.809.630	2.594.027.628
Cộng	162.870.383.268	168.217.692.382

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐdùng trong QL	TSCĐ Hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
TSCĐ						
Số đầu 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
Tăng trong kỳ	469.536.853	547.332.000			1.121.330.000	2.138.198.853
Giảm trong kỳ/Phân loại lại	6.635.927.308	-			-	6.635.927.308
Số cuối kỳ	1.761.881.080.239	1.220.793.721.994	79.436.965.180	496.690.000	2.173.762.331	3.064.782.219.744
Hao mòn TSCĐ						
Số đầu kỳ	166.021.435.154	239.698.170.034	12.219.209.747	387.692.528	209.265.776	418.535.773.239
Tăng trong kỳ	32.346.321.210	25.995.977.899	1.133.750.382	24.222.498	79.417.568	59.579.689.557
Giảm trong kỳ	722.326.501	-			-	722.326.501
Số cuối kỳ	197.645.429.863	265.694.147.933	13.352.960.129	411.915.026	288.683.344	477.393.136.295
Giá trị còn lại						

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

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

Số đầu kỳ	<u>1.602.026.035.540</u>	<u>980.548.219.960</u>	<u>67.217.755.433</u>	<u>108.997.472</u>	<u>843.166.555</u>	<u>2.650.744.174.960</u>
Số cuối kỳ	<u>1.564.235.650.376</u>	<u>955.099.574.061</u>	<u>66.084.005.051</u>	<u>84.774.974</u>	<u>1.885.078.987</u>	<u>2.587.389.083.449</u>

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác (**)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	6.354.707.493	12.862.426.000	19.217.133.493
Tăng trong kỳ			
Giảm trong kỳ/Phân loại lại	<u>325.465.513</u>	<u>-</u>	<u>325.465.513</u>
Số cuối kỳ	<u>6.029.241.980</u>	<u>12.862.426.000</u>	<u>18.891.667.980</u>
Khấu hao			
Số đầu kỳ		219.068.080	219.068.080
Tăng trong kỳ		187.772.640	187.772.640
Giảm trong kỳ		<u>-</u>	
Số cuối kỳ		<u>406.840.720</u>	<u>406.840.720</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>6.354.707.493</u>	<u>12.643.357.920</u>	<u>18.998.065.413</u>
Số cuối kỳ	<u>6.029.241.980</u>	<u>12.549.471.600</u>	<u>18.578.713.580</u>

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

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

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

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn và tài sản gắn VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số đầu kỳ	74.922.132.165	22.446.293.664	97.368.425.829
Tăng trong kỳ	-	-	-
Chuyển sang từ TSCĐ hữu hình	-	-	-
Số cuối kỳ	74.922.132.165	22.446.293.664	97.368.425.829
Hao mòn TSCĐ			
Số đầu kỳ	11.476.250.552	9.084.467.618	20.560.718.170
Tăng trong kỳ (Trích khấu hao)	2.554.891.656	484.586.352	3.039.478.008
Giảm khác	-	-	-
Số cuối kỳ	14.031.142.208	9.569.053.970	23.600.196.178
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	63.445.881.613	13.361.826.046	76.807.707.659
Số cuối kỳ	60.890.989.957	12.877.239.694	73.768.229.651

Các bất động sản đầu tư gồm:

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

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026	01/01/2026
Dự án thủy điện Thanh Sơn	4.537.552.738	4.537.552.738
Dự án thủy điện Phú Tân 1	25.723.277.558	17.804.860.512
Xây dựng cơ bản	2.743.931.928	2.345.783.780
Mua sắm TSCĐ	808.000.000	808.000.000
Công trình khác	2.193.608.806	296.076.887
Cộng	36.006.371.030	25.792.273.917

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

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

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

Công ty liên kết

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS (Tỷ lệ vốn 40%)	1.263.845.169	1.262.030.634
Công ty TNHH Thủy điện Sodic Nậm Mu (Tỷ lệ vốn 26,49%)	67.828.131.386	63.725.807.238
Cộng	69.091.976.555	64.987.837.872

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd	14.349.550.519	14.301.295.777
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri	42.544.000.000	42.544.000.000
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	5.082.137.896	5.149.954.338
Các đối tượng khác	14.642.109.518	10.066.614.338
Cộng	76.617.797.933	72.061.864.453

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp	6.405.297.761	6.993.275.417
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.749.346.446	9.421.809.287
Thuế thu nhập cá nhân	294.046.800	9.862.998
Thuế tài nguyên	3.530.541.094	6.113.650.785
Các loại thuế khác	1.332.261.810	1.239.348.325
Cộng	15.311.493.911	23.777.946.812

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Trích trước chi phí đầu tư Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	53.266.557.681	58.188.097.681
Chi phí đền bù, GPMB	51.163.390.378	56.084.930.378
Chi phí khác	2.103.167.303	2.103.167.303
Chi phí Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ	1.582.250.071	1.582.250.071
Chi phí Dự án Khu du lịch Ba Giọt	1.708.270.753	2.051.520.605
Thù lao Hội đồng Quản trị	219.600.000	306.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng		84.170.870
Trích trước lãi vay	35.590.493.017	68.507.423.478
Các khoản trích trước khác	2.594.368.778	5.941.455.612

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

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

Cộng	98.512.399.950	140.211.777.967
-------------	-----------------------	------------------------

21. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Cổ tức phải trả	2.051.767.082	1.024.567.000
Cộng	2.051.767.082	1.024.567.000

22. Phải trả khác

a Ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	0	1.380.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp		79.389.062
Phí bảo vệ môi trường rừng	2.826.581.220	6.408.456.588
Dự án IDC Tower Gò Vấp	31.980.852	31.980.852
Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside	187.534.000	187.534.000
Dự án Osimi Phú Mỹ	1.447.111.650	1.447.111.650
Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Lãi vay phải trả	9.703.904.916	4.551.951.872
Ông Đoàn Hùng Sơn	3.000.000.000	
Công ty CP Sông Đà 505	28.000.000.000	
Phải trả khác	3.367.764.414	2.838.641.355
Cộng	48.835.558.252	15.817.126.576

b. Dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
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 THEGIOIIMPLANT.COM	89.240.000	89.240.000
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS BHS Miền Nam	26.000.000	26.000.000
Công ty TNHH UPLIFT	27.000.000	27.000.000
Văn phòng đại diện World Learning INC., Hoa Kỳ tại VN	70.000.000	70.000.000
Công ty TNHH TM-DV Thuận Nghĩa	50.000.000	-
Cộng	749.884.269	699.884.269

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

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

23. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	682.783.517.710	618.837.418.893
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn	264.387.777.545	176.398.201.888
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai	282.413.563.602	207.998.378.619
- Ông Đặng Quang Đạt	87.587.895.771	64.498.756.564
- Các cá nhân khác	3.445.000.000	72.180.081.822
- Công ty CP Sông Đà 505	22.000.000.000	72.050.000.000
- Công ty CP Đầu tư Anzen	8.379.533.561	12.950.000.000
- Công ty CP Đầu tư Phát triển	14.169.747.231	12.762.000.000
Đam B'ri		
Vay dài hạn đến hạn trả	22.353.658.926	133.828.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	16.800.000.000	113.200.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk	5.553.658.926	5.528.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai	1.100.000.000	15.100.000.000
Cộng	705.137.176.636	752.665.418.893

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Vay cổ đông	237.749.060.000	237.749.060.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	1.983.272.945.133	1.848.480.395.133
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk	7.245.658.926	10.009.658.926
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai	241.900.000.000	255.900.000.000
Ông Đặng Tất Thành	280.920.000.000	463.730.000.000
Cộng	2.751.087.664.059	2.815.869.114.059

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	22.353.658.926	133.828.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.728.734.005.133	2.682.041.114.059

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

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

24. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty cổ phần Anza	175.981.930.000	175.981.930.000
Ông Đặng Quang Đạt	2.781.250.000	3.176.750.000
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	15.236.220.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác và cổ phiếu quỹ	45.993.300.000	45.834.020.000
Cộng	239.992.700.000	239.992.700.000

b. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	6	6
- Cổ phiếu phổ thông	6	6
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Doanh thu bán điện	115.594.058.535	107.479.839.766
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.849.443.680	3.420.060.718
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	404.997.173	951.846.064
Doanh thu thi công, bán vật liệu xây dựng		12.690.805.719
Doanh thu khác	92.727.273	113.098.327
Cộng	118.941.226.661	124.655.650.594

26. Giá vốn hàng bán

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Giá vốn bán điện	53.851.626.993	48.916.763.734
Giá vốn kinh doanh thương mại (KDL Thác Ba Giọt)	1.608.247.013	1.194.439.334

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	196.596.235	223.496.288
Giá vốn thi công, bán vật liệu xây dựng		7.024.452.151
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ	800.182.491	309.396.838
Cộng	56.456.652.732	60.523.960.338

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.781.853.568	7.110.750.253
Cộng	5.781.853.568	7.110.750.253

28. Chi phí tài chính

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Chi phí lãi vay	55.512.713.713	40.871.357.061
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.075.200.033	
Cộng	56.136.272.868	40.871.357.061

29. Thu nhập khác

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Thu nhập khác	0	152.133
Cộng	0	152.133

30. Chi phí khác

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Chi phí khác	13.884.428	41.400.171
Cộng	13.884.428	41.400.171

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

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Giao dịch	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Ông Đặng Quang Đạt	Vay nợ	350.158.859.999	41.024.960.983
	Trả nợ vay	146.493.790.792	140.369.272.634
	Lãi vay phải trả	5.022.882.389	835.516.295
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Tạm ứng	58.113.000.000	9.071.464.186

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

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

Bên liên quan	Giao dịch	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
	Hoàn ứng	59.895.000.000	8.571.464.186
	Vay nợ	12.810.940.000	
Ông Bùi Văn Hùng	Vay nợ	15.390.300.000	
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay nợ	-	136.243.950.000
	Trả nợ vay	72.180.081.822	98.811.307.200
	Lãi vay phải trả	159.013.826	928.165.479
	Tạm ứng	10.325.975.686	5.035.000.000
	Hoàn ứng	2.624.000.000	903.141.609
Bà Đặng Minh Huệ	Tạm ứng	82.984.560.000	
	Hoàn ứng	25.448.000.000	
Ông Đặng Tất Thành	Vay nợ	-	390.280.000.000
	Trả nợ vay	182.810.000.000	-
	Đặt cọc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	390.280.000.000
	Lãi vay phải trả	5.508.183.288	1.475.579.178
Công ty CP Sông Đà 505	Vay và trả nợ vay	43.500.000.000	42.000.000.000
	Lãi vay	481.232.055	10.454.795
	Cho vay	29.851.122.740	14.600.000.000
	Thu hồi tiền gốc cho vay	29.851.122.740	14.600.000.000
	Lãi cho vay	-	48.760.000
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	1.666.568.030	-
	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.459.705.824	3.167.123.780
	Lãi vay	-	696.230.137
Công ty TNHH MTV Ani SH	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.341.551.340	6.026.052.986
	Cung cấp dịch vụ	-	175.665.556

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

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

Bên liên quan	Giao dịch	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Công ty CP Anza	Trả tiền vay	180.575.930.000	34.000.000.000
	Chi phí lãi vay	-	5.309.849.066
	Chi phí lãi vay đã trả	-	-
	Cổ tức được chia	194.400.000	86.400.000
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Đầu tư vốn	-	1.200.000.000
	Vay	-	2.700.000.000
	Trả tiền vay	-	2.200.000.000
	Chi phí lãi vay	-	11.678.083
			1.396.840.128
	Mua dịch vụ	1.732.485.000	
Công ty CP Đầu tư Anzen	Chi hộ	-	26.848.000
	Thu hồi tiền cho vay		200.000.000
	Lãi cho vay		6.283.982.466
	Cổ tức được chia		86.400.000
		194.400.000	
	Cổ tức nhận được	187.200.000	-
	Thuê tài sản	-	42.652.331
Công ty TNHH MTV MYA	Trả tiền vay	12.810.940.000	0
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	Trả tiền vay	15.390.300.000	0

b. Số dư các bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		19.345.314.528
- Phải thu ngắn hạn khác		271.400.846
- Phải trả khác ngắn hạn	28.000.000.000	1.167.220.547
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22.000.000.000	72.050.000.000

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

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

Công ty CP Xây dựng S55		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	9.809.762	3.189.766.400
- Người mua trả tiền trước	83.176.600.000	-
- Phải trả người bán ngắn hạn	2.499.063.334	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	170.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Phải thu về cho vay dài hạn		-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.379.533.561	12.950.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác	146.081.586	366.733.561
Công ty TNHH MTV Ani SH		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	19.933.572
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	4.846.361.741	1.321.221.307
- Phải thu ngắn hạn khác	-	4.800.000
Công ty CP Anza		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	180.575.930.000
- Phải trả ngắn hạn khác	2.442.667.575	2.442.667.575
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	14.415.778.675	14.415.778.675
		31/12/2025
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS		
- Phải thu ngắn hạn khác	571.130.951	132.763.827
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.000.000.000	15.015.000.000
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	3.769.273.760	5.149.954.338
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	87.587.895.771	67.721.736.564
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	183.798.910.000	
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	5.057.854.728	13.019.315.445
- Phải thu ngắn hạn khác (tạm ứng)	-	1.853.504.600
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	-	24.324.150.653
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	72.180.081.822

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

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

- Phải thu ngắn hạn khác (tạm ứng)	19.662.403.001	17.728.089.959
- Phải thu ngắn hạn khác (khác)	24.351.740	24.351.740

Ông Đặng Tất Thành

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	280.920.000.000	463.730.000.000
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	5.508.183.288	10.136.227.398
- Phải thu ngắn hạn khác	598.730.000.000	598.730.000.000

Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh

- Phải thu ngắn hạn khác (tạm ứng)	1.218.000.000	4.198.000.000
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12.810.940.000	

Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	15.390.300.000
- Phải trả khác ngắn hạn	172.413.525	172.413.525

Ông Bùi Văn Hùng

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15.390.300.000	-
------------------------------------	----------------	---

Công ty TNHH MTV MYA

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	12.810.940.000
- Phải trả khác ngắn hạn	143.517.626	143.517.626

Công ty CP Ehula

- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	3.510.000.000
----------------------------------	---	---------------

c. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát

		Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Thù lao Hội đồng quản trị		42.000.000	42.000.000
Ông Bùi Văn Hùng	Chủ tịch	18.000.000	12.000.000
Ông Đặng Tất Thành	Thành viên	12.000.000	18.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát		6.000.000	6.000.000

32. Cam kết thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

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

- Diện tích thuê: 208.910 m²;
- Mục đích thuê: Đất công trình năng lượng;
- Thời gian thuê: đến ngày 17/07/2070;
- Đơn giá thuê đất: 12.142,5 đồng/m²/năm;
- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê hàng năm.

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

c. Thuê đất tại Dự án Thủy điện Pleikeo

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***d. Thuê đất tại Dự án Thủy điện Sông Ông**

Theo Quyết định số 938/QĐ-UBND ngày 05/03/2007 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Tỉnh Ninh Thuận và Hợp đồng thuê đất số 07-07/HĐ-TĐ ngày 09/03/2007 giữa Ủy ban Nhân dân Tỉnh Ninh Thuận và Công ty thì Công ty đã thuê 275.081 m² đất tại thôn La Vang, xã Quảng Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn La Vang, xã Ninh Sơn, tỉnh Khánh Hòa) để xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Ông, cụ thể như sau:

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

33. 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.

34. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 30/06/2025



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Phan Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2026