



CÔNG TY CỔ PHẦN ANI
Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính riêng	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 44



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

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

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

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

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

Vốn điều lệ: 239.992.700.000 đồng.

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

Trụ sở chính

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

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

Nhân sự

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

- | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Bà Nguyễn Thùy Dương | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Lại Thế Hiển | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Lê Đức Tâm | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Đặng Tất Thành | Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Phó Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Nguyễn Thị Hải Yến | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/10/2025 |

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ANI
Đặng Tất Thành

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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 455/2026/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 27/03/2026 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 5 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của riêng Công ty mẹ. Báo cáo tài chính này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1
Đà Nẵng, ngày 27 tháng 03 năm 2026

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		324.326.667.127	294.080.050.775
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		938.479.819	165.346.429
1. Tiền	111	5	938.479.819	165.346.429
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		198.764.109.589	160.010.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	198.764.109.589	160.010.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		117.853.346.927	127.162.331.418
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	33.253.522.367	35.682.940.346
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.572.417.132	4.074.688.722
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	28.997.395.724	31.006.520.384
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	63.585.432.538	70.479.117.559
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(9.555.420.834)	(14.080.935.593)
IV. Hàng tồn kho	140		882.807.652	882.807.652
1. Hàng tồn kho	141	12	882.807.652	882.807.652
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.887.923.140	5.859.565.276
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	16.747.648	145.813.165
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.871.175.492	5.713.752.111
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.965.161.351.789	877.802.834.829
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		21.891.879.964	24.126.714.811
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	15.537.172.471	17.772.007.318
- Nguyên giá	222		31.695.349.250	31.695.349.250
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.158.176.779)	(13.923.341.932)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	6.354.707.493	6.354.707.493
- Nguyên giá	228		6.354.707.493	6.354.707.493
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	16	76.807.707.659	82.886.663.675
- Nguyên giá	231		97.368.425.829	97.368.425.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.560.718.170)	(14.481.762.154)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	18.181.818
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	18.181.818
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	1.856.181.987.048	759.646.425.131
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.861.144.103.931	763.156.610.780
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.200.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.162.116.883)	(3.510.185.649)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.279.777.118	11.124.849.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	10.279.777.118	11.124.849.394
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.289.488.018.916	1.171.882.885.604

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.590.510.102.091	710.253.303.555
I. Nợ ngắn hạn	310		677.206.157.822	580.963.723.154
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	3.959.544.315	6.999.821.362
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		87.081.001	76.888.001
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.242.336.323	1.261.252.223
4. Phải trả người lao động	314		-	727.431.756
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	70.385.227.367	48.424.508.131
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21.a	11.754.705.123	245.339.364.455
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22.a	588.385.418.893	276.742.612.426
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	330		913.303.944.269	129.289.580.401
1. Phải trả dài hạn khác	337	21.b	699.884.269	732.415.039
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22.b	912.604.060.000	128.557.165.362
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		698.977.916.825	461.629.582.049
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	698.977.916.825	461.629.582.049
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23	2.179.502.900	2.179.502.900
3. Cổ phiếu quỹ	415	23	(60.000)	(60.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	9.812.334.641	9.812.334.641
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	446.993.439.284	209.645.104.508
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	23	185.645.840.508	121.840.365.516
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	23	261.347.598.776	87.804.738.992
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.289.488.018.916	1.171.882.885.604

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 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mẫu số B 02 - DN

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	6.437.309.611	25.340.644.965
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		6.437.309.611	25.340.644.965
4. Giá vốn hàng bán	11	26	10.005.938.979	28.607.866.643
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		(3.568.629.368)	(3.267.221.678)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	322.476.592.169	130.361.348.104
7. Chi phí tài chính	22	28	43.082.633.937	27.724.990.615
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23	40.430.702.703	27.150.415.882
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	13.811.184.720	12.134.201.529
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		262.014.144.144	87.234.934.282
11. Thu nhập khác	31	30	1.150.475.605	569.804.711
12. Chi phí khác	32	31	1.817.020.973	1
13. Lợi nhuận khác	40		(666.545.368)	569.804.710
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		261.347.598.776	87.804.738.992
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		261.347.598.776	87.804.738.992



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

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

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Phan Thị Vân Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		261.347.598.776	87.804.738.992
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	14,15,16	8.313.790.863	8.969.481.756
- Các khoản dự phòng	03	28,29	6.105.170.204	360.185.649
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	27	(322.476.592.169)	(130.868.489.857)
- Chi phí lãi vay	06	28	40.430.702.703	27.150.415.882
3. Lợi nhuận từ HĐ KD trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.279.329.623)	(6.583.667.578)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.667.711.429)	28.979.175.682
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.181.818	18.193.406.259
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(244.966.800.297)	(6.883.830.444)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		974.137.793	(208.241.766)
- Tiền lãi vay đã trả	14	20,21,27	(11.037.414.954)	(13.014.778.505)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	23	(11.999.632.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(278.958.568.692)	20.482.063.648
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(84.941.021)	(5.767.712.272)
2. Tiền thu từ TLY, 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	6,9	(331.929.059.324)	(412.590.241.331)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	9	295.184.074.395	278.553.720.947
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	34	(1.082.687.493.151)	(79.219.864.260)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	210.185.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,27	315.333.501.078	124.863.203.182
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(804.183.918.023)	116.088.242.630
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	30.551.860.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	22	2.094.343.491.655	1.184.783.116.854
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(998.653.790.550)	(1.328.309.824.286)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21,23	(11.774.081.000)	(23.574.648.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.083.915.620.105	(136.549.495.432)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		773.133.390	20.810.846
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	165.346.429	144.535.583
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	938.479.819	165.346.429


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 27 tháng 03 năm 2026

Thuyết minh kèm theo từ trang 9 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này

Trang 8

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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các công ty con. Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính của riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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.

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)

Đầu tư vào công ty con, Công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty.

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng 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.

4.4 Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên liệu, hàng hóa. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

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

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

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)

Khấu hao

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

4.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

4.8 Chi phí trả trước

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

4.9 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.

4.10 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 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.

4.11 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.

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)

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 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 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 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.

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.

4.14 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.

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

4.15 Giá vốn hàng bán

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

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

4.16 Chi phí tài chính

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

4.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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.

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)

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, chuyển nhượng Bất động sản và cho thuê mặt bằng, tài sản.
Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.20 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.21 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

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

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)

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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	130.360.000.000	42.010.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn (*)	130.000.000.000	41.650.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất	360.000.000	360.000.000
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	68.404.109.589	118.000.000.000
Cộng	198.764.109.589	160.010.000.000

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

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Xí nghiệp Hà Châu 2	-	1.087.150.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Ban quản trị nhà chung cư Osimi Gò Vấp	1.452.000.000	726.000.000
Các đối tượng khác	30.631.840.134	32.700.108.113
Cộng	33.253.522.367	35.682.940.346

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Sông Đà 207	-	1.300.000.000
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Đức Toàn Minh	400.000.000	400.000.000
Các đối tượng khác	672.417.132	1.874.688.722
Cộng	1.572.417.132	4.074.688.722

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

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. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	25.922.189.984	-	17.484.172.869	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	-	393.530	-
Ông Doãn Anh Linh	-	-	5.589.917.763	5.589.917.763
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	-
Công ty CP Điện Mặt trời Trang Đức (**)	20.000.000.000	-	-	-
Cổ tức phải thu	7.867.686.474	-	1.313.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	5.089.206.341	145.738.971	4.500.801.724	-
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Phải thu khác	350.599.117	1.344.000	735.081.051	25.561.572
Cộng	63.585.432.538	4.462.833.593	70.479.117.559	9.931.229.957

(*) Khoản phải thu 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) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/KN-2003 ngày 28/03/2003. Dự án đã không còn triển khai từ nhiều năm.

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

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư dự phòng phải thu đầu năm	14.080.935.593	14.080.935.593
Dự phòng trích lập trong năm	3.453.238.971	-
Xử lý công nợ khó đòi trong năm (*)	7.978.753.730	-
Số dư dự phòng phải thu cuối năm	9.555.420.834	14.080.935.593

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

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)

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

	31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Ghi chú
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.307.500.000	-	
<i>Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt</i>	3.307.500.000	-	Không có khả năng thu hồi
Phải thu khách hàng	1.785.087.241	-	
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N</i>	1.169.682.233	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	615.405.008	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	4.462.833.593	-	
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N</i>	4.315.750.622	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt</i>	145.738.971	-	Không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	1.344.000	-	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Cộng	9.555.420.834	-	

12. Hàng tồn kho

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

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

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	56.676.634
Chi phí bảo hiểm	16.747.648	70.673.451
Chi phí khác	-	18.463.080
Cộng	16.747.648	145.813.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt (*)	9.259.757.168	9.481.819.784
Chi phí nội thất khu du lịch Ba Giọt	486.237.455	1.199.136.912
Các khoản khác	533.782.495	443.892.698
Cộng	10.279.777.118	11.124.849.394

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

Trong đó, giá trị khoản chi phí đền bù 1.637.420.400 đồng sẽ được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp hàng năm và được bù trừ dần từ tháng 1/2024 đến hết tháng 2/2063 tương ứng với thời gian thuê đất theo Thông báo số 155/TB.CTDON.QLHK.DCNTK ngày 17/4/2023 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai; Giá trị khoản chi phí đền bù 8.066.462.000 đồng (phần giá trị không được khấu trừ) được phân bổ từ tháng 1/2024 đến hết tháng 9/2068, theo thời gian thuê đất.

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	10.492.712.894	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	31.695.349.250
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-	-
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	10.492.712.894	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	31.695.349.250
Khấu hao						
Số đầu năm	2.042.672.505	7.487.408.272	4.183.103.623	148.157.532	62.000.000	13.923.341.932
Khấu hao trong năm	420.505.716	521.248.851	1.244.635.284	48.444.996	-	2.234.834.847
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.463.178.221	8.008.657.123	5.427.738.907	196.602.528	62.000.000	16.158.176.779
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	8.450.040.389	2.640.657.357	6.523.867.104	157.442.468	-	17.772.007.318
Số cuối năm	8.029.534.673	2.119.408.506	5.279.231.820	108.997.472	-	15.537.172.471

- 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 1.252.150.382 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. Tài sản cố định vô hình

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

- Các tài sản cố định vô hình gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm chung cư Osimi Tower địa chỉ tại hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.643.754.735 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm B1 và diện tích văn phòng Công ty tại tầng 3 chung cư Sông Đà Tower địa chỉ tại 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 494.397.687 đồng và 201.091.710 đồng. Tài sản này hiện đang được thế chấp để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- 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).

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)

16. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (a)	Cơ sở hạ tầng (b)	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	22.446.293.664	74.922.132.165	97.368.425.829
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	22.446.293.664	74.922.132.165	97.368.425.829
Khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	8.115.294.914	6.366.467.240	14.481.762.154
Khấu hao trong năm	969.172.704	5.109.783.312	6.078.956.016
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	9.084.467.618	11.476.250.552	20.560.718.170
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.330.998.750	68.555.664.925	82.886.663.675
Số đánh giá lại cuối năm	13.361.826.046	63.445.881.613	76.807.707.659

Các bất động sản đầu tư gồm:

- 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. Tài sản tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu 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.
- 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.

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)***17. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025				01/01/2025				
	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con									
- Công ty CP ANI POWER	Đang hoạt động	99,80%	71.856.000	718.560.000.000	-	-	718.560.000.000	-	-
- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Đang hoạt động	100%		3.150.000.000	3.150.000.000		3.150.000.000	3.150.000.000	
- Công ty CP ANI Biên Hòa (**)	Đang hoạt động	99,80%	59.880.000	598.800.000.000	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh (***)	Đang hoạt động	100%		10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường (***)	Đang hoạt động	100%		15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Đang hoạt động	99,00%		271.767.603.931	613.619.550		15.517.110.780		-
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	Đang hoạt động	65,00%		929.500.000	929.500.000		929.500.000	360.185.649	
- Công ty CP Thủy điện Đambri 1	Đang hoạt động	77%	3.234.000	32.340.000.000	232.020.546		-	-	-
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Đang hoạt động	66,22%	4.900.000	174.097.000.000	-		-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn	Đang hoạt động	99%		36.500.000.000	1.236.976.787		-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết									
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Đang hoạt động	40,00%	120.000	1.200.000.000	-		-	-	-
Cộng				1.862.344.103.931	6.162.116.883		763.156.610.780	3.510.185.649	

Công ty không có được nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về thị giá của tất cả các khoản đầu tư tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Do đó, Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

(*) Về trích lập dự phòng:

- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt, Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai, Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt, Công ty CP Thủy điện Đambri 1 và Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn có tồn thất vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 nên đã lập dự phòng tương ứng với mức độ tồn thất 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)

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 tại các Công ty còn lại được báo toán. Do đó, Công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này tại ngày 31/12/2025.
- (**) Khoản đầu tư vào Công ty CP Aní Biên Hòa đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 02/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 30/05/2025.
- (***) Khoản vốn đầu tư tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường đang được cầm cố để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Tây Sài Gòn cho Dự án Thủy điện Phú Tân 2 (Dự án của Công ty CP Aní Power).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh	719.946.000	719.946.000
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	-	1.700.000.000
Ban quản trị nhà chung cư Osimi Gò Vấp	690.634.036	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HOĐECO	-	896.496.907
Các đối tượng khác	2.548.964.279	3.683.378.455
Cộng	<u>3.959.544.315</u>	<u>6.999.821.362</u>

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.903.898	291.229.882	310.145.782	-	2.987.998
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	994.546	994.546	-	-
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	-	1.239.348.325	3.000.000	3.000.000	-	1.239.348.325
Cộng	<u>-</u>	<u>1.261.252.223</u>	<u>295.224.428</u>	<u>314.140.328</u>	<u>-</u>	<u>1.242.336.323</u>

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

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ	1.582.250.071	1.582.250.071
Chi phí Dự án Khu du lịch Ba Giọt	2.051.520.605	2.875.091.611
Trích chi phí quản lý, vận hành Công ty	404.530.000	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	306.000.000	288.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	84.170.870	92.410.163
Trích trước lãi vay	62.210.896.171	39.970.896.636
Các khoản trích trước khác	195.000.000	65.000.000
Cộng	<u>70.385.227.367</u>	<u>48.424.508.131</u>

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. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án IDC Tower Gò Vấp	31.980.852	105.708.419
Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside	187.534.000	188.534.004
Dự án Osimi Phú Mỹ	1.447.111.650	1.698.490.522
Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Phải trả về góp vốn (*)	-	239.992.640.000
Cổ tức phải trả	650.167.000	424.616.000
Lãi vay phải trả	7.734.121.091	580.832.877
Phải trả khác	1.433.109.330	2.077.861.433
Cộng	11.754.705.123	245.339.364.455

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

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

b. Dài hạn

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

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)

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

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	276.742.612.426	3.157.954.442.574	2.846.311.636.107	588.385.418.893
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (1)	67.734.333.189	828.912.925.517	720.249.056.818	176.398.201.888
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (1)	-	1.457.763.689.538	1.249.765.310.919	207.998.378.619
- Ông Đặng Quang Đạt (2)	153.633.068.215	56.304.860.983	145.439.172.634	64.498.756.564
- Bà Đinh Thị Thanh Bình (3)	27.375.211.022	177.733.466.536	132.928.595.736	72.180.081.822
- Công ty CP Xây dựng S55	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty CP Aní Biên Hòa (4)	-	416.500.000.000	416.500.000.000	-
- Công ty CP Sông Đà 505 (5)	-	134.550.000.000	84.500.000.000	50.050.000.000
- Công ty CP Đầu tư Anzen (6)	-	17.650.000.000	4.700.000.000	12.950.000.000
- Công ty CP Aní Power (6)	-	45.119.500.000	45.119.500.000	-
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông (6)	-	4.310.000.000	-	4.310.000.000
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS (6)	-	2.700.000.000	2.700.000.000	-
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1 (6)	-	16.410.000.000	16.410.000.000	-
Cộng	276.742.612.426	3.157.954.442.574	2.846.311.636.107	588.385.418.893

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

(2) Vay vốn của Ông Đặng Quang Đạt theo Hợp đồng số 150322/ANI/HĐCV ngày 15/03/2022, giá trị hợp đồng là 100 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 15/03/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Ngày 03/01/2023, Công ty ký với Ông Đặng Quang Đạt Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/150322/ANI-HĐCV. Theo đó, điều chỉnh giá trị khoản vay lên thành 200 tỷ đồng, thời hạn khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2024, điều chỉnh lãi suất áp dụng từ ngày 01/01/2023 là 3%. Đến ngày 03/01/2025, Công ty tiếp tục ký với Ông Đặng Quang Đạt Phụ lục hợp đồng cho vay số 02/030125/ANI/PLHĐCV để gia hạn hợp đồng vay đến hết ngày 31/12/2025. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

(3) Vay vốn của Bà Đinh Thị Thanh Bình theo Hợp đồng số 010422/ANI/HĐCV ngày 01/04/2022, giá trị hợp đồng là 200 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 01/04/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Ngày 03/01/2023, Công ty ký với Bà Đinh Thị Thanh Bình Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/010422/ANI/HĐCV. Theo đó, điều chỉnh giá trị khoản vay lên thành 500 tỷ đồng, thời hạn khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2024, điều chỉnh lãi suất áp dụng từ ngày 01/01/2023 là 3%. Đến ngày 03/01/2025, Công ty tiếp tục ký với Bà Đinh Thị Thanh Bình Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/030125/ANI/PLHĐCV để gia hạn hợp đồng vay đến hết ngày 31/12/2025. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

(4) Vay vốn của Công ty CP Ecobazot (nay là Công ty CP Aní Biên Hòa) theo Hợp đồng nguyên tắc số 1605/2025/HĐNT/ECOBZ- ANI ngày 16/05/2025. Ngày 01/07/2025, Công ty, Công ty CP Aní Biên Hòa và Ông Đặng Tất Thành đã ký Thỏa thuận xử lý khoản phải thu/phải trả số 01/TT-XLGD. Theo đó, toàn

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)*

bộ số dư nợ vay trị giá 208,45 tỷ đồng thuộc Hợp đồng nguyên tắc số 1605/2025/HĐNT/ECOBZ- ANI ngày 16/05/2025 kèm theo lãi vay phát sinh trước thời điểm 01/07/2025 sẽ được chuyển thành nghĩa vụ phải trả cho Ông Đặng Tất Thành theo Hợp đồng cho vay số 160525/ANI/HĐCV ngày 16/05/2025 giữa Ông Đặng Tất Thành và Công ty, thời hạn vay được thỏa thuận từ ngày 16/05/2025 đến hết 31/05/2028. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

(5) Vay vốn của Công ty CP Sông Đà 505 theo Hợp đồng Nguyên tắc số 0309.2025/HĐNT ký ngày 03/09/2025 với giá trị Hợp đồng là 50,05 tỷ đồng với thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất được áp dụng theo giấy nhận nợ tại từng thời điểm phát sinh khoản vay. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

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

b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	128.557.165.362	1.059.533.860.000	275.486.965.362	912.604.060.000
- Công ty CP Anza (1)	128.557.165.362	11.929.800.000	140.486.965.362	-
- Vay cổ đông (2)	-	237.749.060.000	-	237.749.060.000
+ Công ty CP Anza		180.575.930.000	-	180.575.930.000
+ Bà Nguyễn Thị Minh Thu		15.839.900.000	-	15.839.900.000
+ Công ty TNHH Năng Lượng Ban		15.390.300.000	-	15.390.300.000
Mê				
+ Công ty TNHH MTV MYA		12.810.940.000	-	12.810.940.000
+ Cổ đông khác		13.131.990.000	-	13.131.990.000
- Công ty CP Đầu tư Năng Lượng	-	211.125.000.000	-	211.125.000.000
Đồng Nai (3)				
- Ông Đặng Tất Thành (4)	-	598.730.000.000	135.000.000.000	463.730.000.000
Cộng	128.557.165.362	1.059.533.860.000	275.486.965.362	912.604.060.000

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

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

(3) Vay vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai theo các Hợp đồng sau:

+ Hợp đồng Nguyên tắc số 2509/2025/HĐNT ngày 25/09/2025, giá trị hợp đồng là 201,125 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày giải ngân đến khi bên cho vay có nhu cầu sử dụng vốn nhưng không được yêu cầu hoàn trả khoản vay trước ngày 31/12/2026. Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ, năm 2025 các giấy nhận nợ đang áp dụng lãi suất 5,5%/năm. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

+ Hợp đồng Nguyên tắc số 0808.2024/HĐNT ngày 08/08/2024 và Giấy nhận nợ số 01/2024/GNN ngày

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)

08/08/2024 với giá trị vay 10 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 08/08/2024 đến 08/08/2025 với lãi suất 7,8%/năm. Ngày 01/08/2025, Công ty ký phụ lục số 01-0808.2024/PLHĐ để thay đổi thời hạn khoản vay đến ngày 08/08/2028. Không có tài sản nào được đảm bảo, thế chấp cho Hợp đồng vay này.

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

==
C
H
Á
I
P
=

==
C
H
Á
I
P
=

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)

23. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	145.839.629.516	397.824.107.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	87.804.738.992	87.804.738.992
Giảm trong năm	-	-	-	-	23.999.264.000	23.999.264.000
Số dư tại 31/12/2024	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	209.645.104.508	461.629.582.049
Số dư tại 01/01/2025	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	209.645.104.508	461.629.582.049
Tăng trong năm	-	-	-	-	261.347.598.776	261.347.598.776
Giảm trong năm	-	-	-	-	23.999.264.000	23.999.264.000
Số dư tại 31/12/2025	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	446.993.439.284	698.977.916.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

c. Cổ phiếu

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

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	209.645.104.508	145.839.629.516
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	261.347.598.776	87.804.738.992
Phân phối lợi nhuận	23.999.264.000	23.999.264.000
Phân phối lợi nhuận năm trước	23.999.264.000	23.999.264.000
- Trả cổ tức cho các cổ đông	11.999.632.000	23.999.264.000
- Trả chi phí sử dụng vốn	11.999.632.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	446.993.439.284	209.645.104.508

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. Khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Nợ khó đòi đã xử lý		
<i>Doãn Anh Linh</i>	5.589.917.763	-
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà 207</i>	1.112.017.364	-
<i>Xí nghiệp Hà Châu 2</i>	1.087.150.000	-
<i>Đối tượng khác</i>	1.971.495.781	-
Cộng	9.760.580.908	-

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	-	221.049.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.658.033.362	2.107.191.045
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	3.088.932.812	3.987.014.316
Doanh thu thi công xây dựng	-	19.025.389.857
Doanh thu cho thuê Khu sinh thái Ba Giọt	690.343.437	-
Cộng	6.437.309.611	25.340.644.965

26. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	194.335.182
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.708.202.798	1.729.382.909
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	2.202.792.185	1.708.340.481
Giá vốn thi công xây dựng	-	18.787.869.570
Giá vốn Khu sinh thái Ba Giọt	6.094.943.996	6.187.938.501
Cộng	10.005.938.979	28.607.866.643

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.781.392.169	7.249.573.104
Cổ tức được chia	307.695.200.000	123.099.000.000
Lãi chuyển nhượng vốn tại Công ty con	-	12.775.000
Cộng	322.476.592.169	130.361.348.104

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)

28. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	40.430.702.703	27.364.804.966
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.651.931.234	360.185.649
Cộng	43.082.633.937	27.724.990.615

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	198.340.367	265.911.883
Chi phí tiền lương quản lý	2.633.164.693	5.827.394.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.298.294.415	1.905.432.273
Thuế, phí, lệ phí	138.018.020	140.987.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.614.629.193	1.042.803.647
Chi phí khác bằng tiền	2.475.499.061	2.951.671.776
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.453.238.971	-
Cộng	13.811.184.720	12.134.201.529

30. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	63.636.364
Thu nhập đánh giá tài sản đưa đi góp vốn	-	443.505.389
Tiền phạt thu được	-	62.196.915
Xử lý công nợ tồn đọng (*)	1.150.324.536	-
Các khoản khác	151.069	466.043
Cộng	1.150.475.605	569.804.711

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

31. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Xử lý công nợ phải thu tồn đọng/không còn khả năng thu hồi (*)	1.781.827.179	-
Các khoản chi phí đầu vào không hợp lệ	10.968.620	-
Các khoản khác	24.225.174	1
Cộng	1.817.020.973	1

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

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)

32. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	261.347.598.776	87.804.738.992
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(305.196.752.514)	(130.931.161.086)
- Điều chỉnh tăng	10.404.946.073	7.098.573.781
+ <i>Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành</i>	60.000.000	66.000.000
+ <i>Chi phí khấu hao không được trừ</i>	844.635.280	844.635.280
+ <i>Chi phí không được trừ khác</i>	9.500.310.793	6.187.938.501
- Điều chỉnh giảm	315.601.698.587	138.029.734.867
+ <i>Cổ tức được chia</i>	307.695.200.000	123.099.000.000
+ <i>Chi phí lãi vay được chuyển theo quy định về GDLK (*)</i>	7.906.498.587	14.930.734.867
Tổng thu nhập chịu thuế	(43.849.153.738)	(43.126.422.094)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

(*) Chuyển lãi vay theo quy định của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP:

Năm phát sinh	Có thể chuyển đến năm	Chi phí lãi vay không được trừ	Đã chuyển trong các kỳ trước	lãi vay không được trừ sang kỳ này	Đã chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến 31/12/2025	Số chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển
2023	2028	22.837.233.454	14.930.734.867	7.906.498.587	22.837.233.454	-
		<u>22.837.233.454</u>	<u>14.930.734.867</u>	<u>7.906.498.587</u>	<u>22.837.233.454</u>	<u>-</u>

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.598.014.860	1.690.074.013
Chi phí nhân công	2.727.704.137	6.273.309.701
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.313.790.863	8.969.481.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.759.699.838	1.875.326.174
Chi phí khác bằng tiền	1.964.675.030	2.951.671.776
Cộng	<u>20.363.884.728</u>	<u>21.759.863.420</u>

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)

34. Thuyết minh cho Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, dòng tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Năm 2025	Năm 2024
Đầu tư từ nguồn tiền vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (*)	664.489.400.000	-
Đầu tư từ nguồn tiền vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn	205.230.093.151	79.199.864.260
Đầu tư từ nguồn tiền gửi ngân hàng	212.968.000.000	20.000.000
Cộng	<u>1.082.687.493.151</u>	<u>79.219.864.260</u>

(*) Các khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai đã được Công ty tất toán thông qua dòng tiền nhận vay vốn của Ông Đặng Tất Thành, Công ty CP Aní Biên Hòa, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai và Công ty Cổ phần Anza như trình bày thuyết minh số 22.

35. Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua hàng hóa, nguyên liệu và mua dịch vụ thầu thi công từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc biến động giá. Tuy nhiên, Công ty chủ trương lựa chọn những nhà cung cấp tin cậy, có uy tín, công khai minh bạch về giá cả. Do đó, Công ty cho rằng rủi ro về giá hàng hóa ngoài dự tính trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro tín dụng

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các đối tượng có liên quan hoặc các khách hàng thuê văn phòng. Đối với khách hàng thuê văn phòng, Công ty theo dõi tình hình thanh toán để kịp thời đôn đốc thu nợ

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)

và trích lập dự phòng. Bên cạnh đó, các khách hàng thuê đều phải đặt cọc tiền thuê theo Hợp đồng thuê. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về việc khó thu hồi các khoản nợ phải thu là thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

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

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	3.959.544.315	-	3.959.544.315
Chi phí phải trả	70.385.227.367	-	70.385.227.367
Vay và nợ thuê tài chính	588.385.418.893	912.604.060.000	1.500.989.478.893
Phải trả khác	11.754.705.123	699.884.269	12.454.589.392
Cộng	674.484.895.698	913.303.944.269	1.587.788.839.967
01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	6.999.821.362	-	6.999.821.362
Chi phí phải trả	48.424.508.131	-	48.424.508.131
Vay và nợ thuê tài chính	276.742.612.426	128.557.165.362	405.299.777.788
Phải trả khác	5.346.724.455	732.415.039	6.079.139.494
Cộng	337.513.666.374	129.289.580.401	466.803.246.775

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	938.479.819	-	938.479.819
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	198.764.109.589	-	198.764.109.589
Phải thu khách hàng	31.468.435.126	-	31.468.435.126
Phải thu về cho vay	25.689.895.724	-	25.689.895.724
Phải thu khác	13.200.408.961	-	13.200.408.961
Cộng	270.061.329.219	-	270.061.329.219
01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	165.346.429	-	165.346.429
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	160.010.000.000	-	160.010.000.000
Phải thu khách hàng	32.316.633.126	-	32.316.633.126
Phải thu về cho vay	31.006.520.384	-	31.006.520.384
Phải thu khác	6.563.321.204	-	6.563.321.204
Cộng	230.061.821.143	-	230.061.821.143

36. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024	
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Cổ tức được chia	2.900.000.000	2.625.000.000	
	Cổ tức nhận được	839.000.000	2.034.000.000	
	Thoái vốn	-	8.750.000.000	
	Cho vay	4.876.167.422	1.144.000.000	
	Thu hồi khoản cho vay	3.521.271.698	-	
	Lãi cho vay	62.839.679	14.384.019	
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Cổ tức được chia	3.000.000.000	2.400.000.000	
	Cổ tức nhận được	1.479.532.676	1.685.000.000	
	Cho vay	2.278.282.313	477.000.000	
	Thu hồi khoản cho vay	2.755.282.313	-	
	Lãi cho vay	22.533.877	3.944.258	
Công ty CP Anza	Vay	192.505.730.000	-	
	Trả tiền vay	140.486.965.362	47.773.012.989	
	Chi phí lãi vay	10.845.489.364	13.928.731.501	
	Chi phí lãi vay đã trả	100.000.000	10.831.987.011	
	Chi trả cổ tức	8.799.096.500	17.598.193.000	
	Chi trả phí sử dụng vốn	9.028.796.500	-	
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Ani Power	-	69.076.490.000	
	Nhận nợ vay Bà Đinh Thị Thanh Bình thành góp vốn	-	180.575.860.000	
	Hoàn trả tiền góp vốn	180.575.860.000	-	
Công ty CP Đầu tư Anzen	Thuê tài sản	42.652.331	133.333.332	
	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông	-	174.097.000.000	
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông	174.097.000.000	-	
	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	-	27.338.500.000	
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	27.338.500.000	-	
	Cho vay và thu hồi tiền vay	-	10.955.000.000	
	Lãi cho vay	-	5.434.452	
	Vay	17.650.000.000	-	
	Trả tiền vay	4.700.000.000	-	
	Chi phí lãi vay	179.533.561	-	
	Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Cho thuê tài sản	240.000.000	-
		Chuyển nhượng vốn	-	174.097.000.000
Đầu tư vốn		174.097.000.000	-	
Cổ tức nhận được		-	10.290.000.000	
Vay		4.310.000.000	-	
Chi phí lãi vay	37.963.562	-		

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)

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Đầu tư vốn	256.250.493.151	42.842.835.780
	Chuyển nhượng vốn	-	27.325.725.000
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	167.382.700	-
	Vay	211.125.000.000	10.000.000.000
	Trả nợ vay	10.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	3.741.373.288	-
	Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	Đầu tư vốn	-
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		690.343.437	86.155.792
Mua dịch vụ		81.441.556	86.577.935
Công ty CP ANI Biên Hòa	Đầu tư vốn	598.800.000.000	-
	Vay	416.500.000.000	-
	Trả tiền vay	208.050.000.000	-
	Chuyển trừ nghĩa vụ vay sang cho Ông Đặng Tất Thành	208.450.000.000	-
	Chi phí lãi vay	1.362.642.334	-
	Chuyển trừ nghĩa vụ lãi vay sang cho Ông Đặng Tất Thành	1.362.642.334	-
	Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	Đầu tư vốn	32.340.000.000
Vay và trả tiền vay		16.410.000.000	-
Chi phí lãi vay		158.457.411	-
Cho vay		13.600.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay		9.285.000.000	-
Lãi cho vay		380.693.150	-
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS		Đầu tư vốn	1.200.000.000
	Vay và trả tiền vay	2.700.000.000	-
	Chi phí lãi vay	13.071.007	-
	Cho vay	15.265.000.000	-
	Thu hồi tiền cho vay	250.000.000	-
	Lãi cho vay	391.852.329	-
	Mua dịch vụ	2.596.007.872	-
	Cung cấp dịch vụ	490.909.091	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn	Đầu tư vốn	-	36.500.000.000
			-
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	Nhận nợ vay Bà Đinh Thị Thanh Bình thành góp vốn	-	15.390.300.000
	Hoàn trả tiền góp vốn	15.390.300.000	-
	Vay tiền	15.390.300.000	-
	Chi phí lãi vay	172.413.525	-
	Chi trả cổ tức	761.811.000	-
	Chi trả phí sử dụng vốn	769.515.000	-
			-
Công ty TNHH MTV MYA	Nhận nợ vay Bà Đinh Thị Thanh Bình thành góp vốn	-	12.810.940.000
	Hoàn trả tiền góp vốn	12.810.940.000	-
	Vay tiền	12.810.940.000	-
	Chi phí lãi vay	143.517.626	-
	Chi trả cổ tức	634.133.500	-
	Chi trả phí sử dụng vốn	640.547.000	-

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)

d. Số dư của với bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải trả khác ngắn hạn	408.973.972	-
- Vay và nợ thuê tài chính	50.050.000.000	-
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	3.307.500.000	2.588.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	145.738.971	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 về cho vay ngắn hạn	-	26.797.520.384
- Phải thu ngắn hạn khác	2.989.750.273	27.039.189
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.950.000.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	179.533.561	-
Công ty CP Anza		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	180.575.930.000	128.557.165.362
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	14.415.778.675	5.925.756.886
- Phải trả khác ngắn hạn	2.255.467.575	180.575.937.229
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
- Phải trả khác ngắn hạn	4.051.236.302	-
- Vay và nợ thuê tài chính	211.125.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS		
- Phải thu ngắn hạn khác	132.763.827	-
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	15.015.000.000	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (chi phí quản lý)	404.530.000	-
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		
- Phải thu ngắn hạn khác	51.585.860	-

01/12/2025

H KẾ

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)

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn		
- Phải thu ngắn hạn khác	-	36.500.000.000
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15.390.300.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	172.413.525	-
Công ty TNHH MTV MYA		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12.810.940.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	143.517.626	-
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.315.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	380.241.095	-
- Phải trả khác ngắn hạn	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	-
Công ty CP Thủy điện Sông Ông		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.310.000.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	37.963.562	-
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.721.736.564	153.633.068.215
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	13.019.315.445	11.293.299.557
- Phải trả khác ngắn hạn	-	3.222.980.000
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	27.375.211.022
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	24.324.150.653	22.390.879.100
Ông Đặng Tất Thành		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	463.730.000.000	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	10.136.227.398	-

e. Bảo lãnh từ phía các bên liên quan

Khoản vốn đầu tư tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường đang được cầm cố để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Tây Sài Gòn cho Dự án Thủy điện Phú Tân 2 (Dự án của Công ty CP Ani Power).

Một phần khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam Chi nhánh Trường Sơn và Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 22a) được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi tiết kiệm của cá nhân ông Đặng Tất Thành.

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)

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

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

37. Cho thuê hoạt động

Cho Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt thuê Khu du lịch sinh thái Thác Ba Giọt tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai) theo Hợp đồng số 01.10-2024/HĐCT/ANI-TBG ngày 10/10/2024. Cụ thể như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

38. Cam kết thuê hoạt động

Thuê 27.064,8 m² đất tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai) theo Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTD ngày 04/04/2023 ký với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. 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;
- 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.

39. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

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

40. Số liệu so sánh

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



Đặng Tất Thành

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

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Phan Thị Vân Anh

