

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 Tháng 03 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

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		335.824.747.592	324.326.667.127
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		50.510.375.020	938.479.819
1. Tiền	111	5	50.510.375.020	938.479.819
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		175.347.395.724	227.761.505.313
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	175.347.395.724	227.761.505.313
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		101.927.680.588	88.855.951.203
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	37.388.475.707	33.253.522.367
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.700.524.732	1.572.417.132
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	66.940.862.012	63.585.432.538
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	10	(6.102.181.863)	(9.555.420.834)
IV. Hàng tồn kho	140		2.503.100.238	882.807.652
1. Hàng tồn kho	141	11	2.503.100.238	882.807.652
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		0	0
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.536.196.022	5.887.923.140
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	2.694.976	16.747.648
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.533.501.046	5.871.175.492
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.009.245.488.116	1.965.161.351.789
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		0	0
II. Tài sản cố định	220	13	16.763.186.261	21.891.879.964
1. Tài sản cố định hữu hình	221		10.733.944.281	15.537.172.471
- Nguyên giá	222		26.811.693.100	31.695.349.250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.077.748.819)	(16.158.176.779)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	6.029.241.980	6.354.707.493
- Nguyên giá	228		6.029.241.980	6.354.707.493
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240	15	75.287.968.655	76.807.707.659
- Nguyên giá	241		97.368.425.829	97.368.425.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(22.080.457.174)	(20.560.718.170)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		0	0
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.907.254.987.048	1.856.181.987.048
1. Đầu tư vào công ty con	261	16	1.909.067.103.931	1.861.144.103.931
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16	1.200.000.000	1.200.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(3.012.116.883)	(6.162.116.883)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		9.939.346.152	10.279.777.118
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	9.939.346.152	10.279.777.118
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.345.070.235.708	2.289.488.018.916

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.466.646.912.766	1.590.510.102.091
I. Nợ ngắn hạn	310		695.792.968.497	677.206.157.822
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	3.964.842.776	3.959.544.315
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		94.579.751.341	87.081.001
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	650.167.000	650.167.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	1.245.245.456	1.242.336.323
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	36.323.786.406	70.385.227.367
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	143.372.755.579	11.104.538.123
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	414.264.575.139	588.385.418.893
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.391.844.800	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	330		770.853.944.269	913.303.944.269
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	770.104.060.000	912.604.060.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		878.423.322.942	698.977.916.825
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		626.438.845.401	446.993.439.284
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		446.993.439.284	185.645.840.508
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		179.445.406.117	261.347.598.776
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.345.070.235.708	2.289.488.018.916

TP HCM, ngày 20 tháng 04 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Q1.2026	Q1.2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	1.577.129.956	1.647.478.573
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.577.129.956	1.647.478.573
4. Giá vốn hàng bán	11	24	2.477.759.443	2.315.559.120
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(900.629.487)	(668.080.547)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		0	0
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	197.354.410.994	38.923.700.768
8. Chi phí tài chính	23	26	15.073.443.862	5.052.024.539
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		15.073.443.862	5.051.456.072
9. Chi phí bán hàng	25		0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.632.899.787	2.704.264.151
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		179.747.437.858	30.499.331.531
12. Thu nhập khác	31	27	5.031.884.406	0
13. Chi phí khác	32	28	5.275.858.358	7.986
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(243.973.952)	(7.986)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		179.503.463.906	30.499.323.545
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		58.057.789	0
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		179.445.406.117	30.499.323.545
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Hải Yến

TP HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)



Đặng Tất Thành

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Q1.2026	Q1.2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		179.503.463.906	30.499.323.545
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	13,14	1.439.311.044	2.091.231.813
- Các khoản dự phòng	3		(6.603.238.971)	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(207.382.516.951)	(38.923.700.768)
- Chi phí đi vay	06		15.073.443.862	5.051.456.072
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(17.969.537.110)	(1.281.689.338)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(13.386.496.099)	(53.381.810.229)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.620.292.586)	(67.500.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		202.785.760.386	56.146.300.929
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	12	354.483.638	390.117.867
- Chi phí đi vay đã trả	14		(15.073.443.862)	(703.531.368)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(58.057.789)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		155.032.416.578	1.101.887.861
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.209.121.663	0
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		52.414.109.589	0
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	(50.000.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(47.923.000.000)	0
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	(1.130.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		201.460.091.125	41.532.249.607
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		211.160.322.377	(9.597.750.393)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		148.439.105.165	334.534.648.023
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(465.059.948.919)	(326.110.040.502)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(316.620.843.754)	8.424.607.521

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		49.571.895.201	(71.255.011)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	938.479.819	165.346.429
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		50.510.375.020	94.091.418

TP HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

Anh

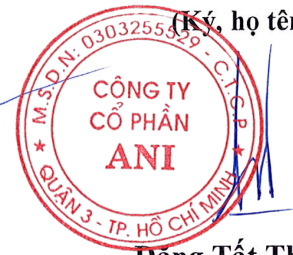
Phan Thị Vân Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Hải Yến

Nguyễn Thị Hải Yến

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)



Đặng Tất Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 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.

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 31/03/2026, Công ty có 10 Công ty con và 2 Công ty liên kết, gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Tại ngày 31/03/2026, 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026 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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình 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 tổn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

Khấu hao

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành chi phí chờ phân bổ 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 dân 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- ✓ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	21.914	21.914
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.510.353.106	938.457.905
Cộng	50.510.375.020	938.479.819

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

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	130.360.000.000	198.764.109.589
<i>Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>130.000.000.000</i>
<i>Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất</i>	<i>360.000.000</i>	<i>360.000.000</i>
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	18.000.000.000	68.404.109.589
Cho vay ngắn hạn	26.987.395.724	28.997.395.724
<i>Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt</i>	<i>-</i>	<i>3.307.500.000</i>
<i>Công ty TNHH TMDV Phú Vinh</i>	<i>3.571.895.724</i>	<i>2.498.895.724</i>

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

Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	1.036.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đam B'ri	5.064.500.000	3.861.000.000
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	4.315.000.000	4.315.000.000
Công ty cổ phần dịch vụ đầu tư IDS	13.000.000.000	15.015.000.000
Cộng	175.347.395.724	227.761.505.313

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu chi tại ngày 31/03/2026

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026	01/01/2026
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	192.300.000	1.452.000.000
Các đối tượng khác	36.026.493.474	30.631.840.134
Cộng	37.388.475.707	33.253.522.367

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026	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 cổ phần dịch vụ đầu tư IDS	2.128.107.600	-
Các đối tượng khác	672.417.132	672.417.132
Cộng	3.700.524.732	1.572.417.132

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự Phòng
Tạm ứng	28.459.428.805		25.922.189.984	-
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (*)	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622
Công ty CP Điện Mặt trời Trang Đức (**)	20.000.000.000		20.000.000.000	-
Đoàn Hùng Sơn	7.500.000.000		-	-
Cổ tức phải thu	2.162.159.924		7.867.686.474	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	4.105.680.131	-	5.089.206.341	145.738.971
Ký cược, ký quỹ	20.000.000		40.000.000	-
Phải thu khác	377.842.530	1.344.000	350.599.117	1.344.000
Cộng	66.940.862.012	4.317.094.622	63.585.432.538	4.462.833.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/03/2026	01/01/2026
Số dư dự phòng phải thu đầu năm	9.555.420.834	14.080.935.593
Dự phòng trích lập trong năm	-	3.453.238.971
Xử lý công nợ khó đòi trong năm (*)	3.453.238.971	7.978.753.730
Cộng	6.102.181.863	9.555.420.834

(*) Khoản xử lý công nợ khó đòi trong năm là khoản xử lý xóa nợ Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt do chấm dứt hoạt động kể từ ngày 04/02/2026 theo Thông báo số 14974/26 của Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai

11. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự Phòng
Nguyên liệu, vật liệu	170.875.000	-	34.875.000	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	165.686.609	-
Hàng hóa	1.862.712.229	-	682.246.043	-
Chi phí dự án Bửu Long	303.826.400	-	-	-
Cộng	2.503.100.238	-	882.807.652	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại ngày 31/03/2026
- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại ngày 31/03/2026

12. Chi phí chờ phân bổ

Ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm	2.694.976	16.747.648
Cộng	2.694.976	16.747.648

Dài hạn	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng KDL Thác Ba Giọt (*)	9.204.241.514	9.259.757.168
Chi phí nội thất khu du lịch Ba Giọt	319.570.476	486.237.455
Các khoản khác	415.534.162	533.782.495
Cộng	9.939.346.152	10.279.777.118

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong QL	TSCĐ Hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
TSCĐ						
Số đầu kỳ	10.492.712.894	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	31.695.349.250
Tăng trong kỳ						-
Giảm trong kỳ/Phân loại lại	4.883.656.150	-			-	4.883.656.150
Số cuối kỳ	5.609.056.744	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	26.811.693.100
Hao mòn						
TSCĐ						
Số đầu kỳ	2.463.178.221	8.008.657.123	5.427.738.907	196.602.528	62.000.000	16.158.176.779
Tăng trong kỳ	56.289.867	126.050.847	311.158.821	12.111.249	-	505.610.784
Giảm trong kỳ	586.038.744	-			-	586.038.744
Số cuối kỳ	1.933.429.344	8.134.707.970	5.738.897.728	208.713.777	62.000.000	16.077.748.819
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	8.029.534.673	2.119.408.506	5.279.231.820	108.997.472	-	15.537.172.471
Số cuối kỳ	3.675.627.400	1.993.357.659	4.968.072.999	96.886.223	-	10.733.944.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá TSCĐ	
Số đầu kỳ	6.354.707.493
Tăng trong kỳ	
Giảm trong kỳ/Phân loại lại	325.465.513
Số cuối kỳ	6.029.241.980
Hao mòn TSCĐ	
Số đầu kỳ	
Tăng trong kỳ	
Giảm trong kỳ	
Số cuối kỳ	
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	6.354.707.493
Số cuối kỳ	6.029.241.980

Các tài sản cố định vô hình gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm chung cư Osimi Tower địa chỉ tại hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.643.754.735 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm B1 và diện tích văn phòng Công ty tại tầng 3 chung cư Sông Đà Tower địa chỉ tại 14B Kỳ Đồng, phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 494.397.687 đồng và 201.091.710 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích Tầng hầm để xe, căn thương mại và diện tích giải trí tại tầng 2 thuộc chung cư Osimi Phú Mỹ địa chỉ tại phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh (với nguyên giá lần lượt là 1.689.997.848 đồng, 119.525.796 đồng và 205.939.717 đồng).

15. Bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất là diện tích đang cho thuê tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh và hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 20.965.849.762 đồng và 1.480.443.902 đồng.
- Bất động sản đầu tư cơ sở hạ tầng là toàn bộ tài sản cố định của Dự án khu sinh thái Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai) đang sử dụng để cho thuê với thời hạn cho thuê là 5 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	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)	1.277.445.828	242.293.176	1.519.739.004
Giảm khác	-	-	-
Số cuối kỳ	12.753.696.380	9.326.760.794	22.080.457.174
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	63.445.881.613	13.361.826.046	76.807.707.659
Số cuối kỳ	62.168.435.785	13.119.532.870	75.287.968.655

16. Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty Đông Hồ Ba Giọt	-	3.500.000.000
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần ANI POWER	718.560.000.000	718.560.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	322.840.603.931	322.840.603.931
Công ty CP ĐTPT Năng Lượng Thanh Sơn	36.500.000.000	36.500.000.000
Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	929.500.000	929.500.000
Công ty cổ phần Thủy Điện ĐAM BRI 1	32.340.000.000	32.340.000.000
Công ty cổ phần ANI Biên Hòa	598.800.000.000	598.800.000.000
Công ty Cổ Phần Thủy Điện Sông Ông	174.097.000.000	174.097.000.000
Cộng	1.909.067.103.931	1.861.144.103.931

Công ty liên kết

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	1.200.000.000	1.200.000.000
Cộng	1.200.000.000	1.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh	719.946.000	719.946.000
Ban quản trị nhà chung cư Osimi Gò Vấp	-	690.634.036
Các đối tượng khác	3.244.896.776	2.548.964.279
Cộng	3.964.842.776	3.959.544.315

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	-	619.574.368	619.574.368	-	-
Thuế TNCN	-	2.987.998	1.575.465.721	1.572.556.588	-	5.897.131
Thuế TNDN	-	-	58.057.789	58.057.789	-	-
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	-	1.239.348.325	-	-	-	1.239.348.325
Cộng	-	1.242.336.323	2.253.097.878	2.250.188.745	-	1.245.245.456

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
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
Trích chi phí quản lý, vận hành Công ty	844.824.099	404.530.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	360.000.000	306.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	-	84.170.870
Trích trước lãi vay	28.277.581.833	62.210.896.171
Các khoản trích trước khác	-	195.000.000
Cộng	36.323.786.406	70.385.227.367

20. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
Cổ tức phải trả	650.167.000	650.167.000
Cộng	650.167.000	650.167.000

21. Phải trả khác

a Ngắn hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31/03/2026	01/01/2026
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	13.006.421.031	7.734.121.091
Phải trả Công ty cổ phần Ani Power	117.822.037.818	-
Phải trả Công ty Cổ Phần Thủy Điện Sông Ông	9.140.000.000	-
Phải trả khác	1.466.989.028	1.433.109.330
Cộng	143.372.755.579	11.754.705.123

b. Dài hạn	31/03/2026	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

22. Vay và nợ thuê tài chính

Ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Trường Sơn	176.389.659.687	176.398.201.888
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Gia Lai	207.998.516.119	207.998.378.619
Công ty CP đầu tư ANZEN	7.779.533.561	12.950.000.000
Công ty cổ phần Sông Đà 505	-	50.050.000.000
Vay Công ty CP sông Ông	4.310.000.000	4.310.000.000
Ông Đặng Quang Đạt	17.786.865.772	64.498.756.564
Bà Đinh Thị Thanh Bình	-	72.180.081.822
Cộng	414.264.575.139	588.385.418.893

Dài hạn	31/03/2026	01/01/2026
Vay cổ đông	237.749.060.000	237.749.060.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	211.125.000.000	211.125.000.000
Ông Đặng Tất Thành	321.230.000.000	463.730.000.000
Cộng	770.104.060.000	912.604.060.000

23. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2026	01/01/2026
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

b. Cổ phiếu

	31/03/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 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		

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu cho thuê văn phòng	714.107.883	928.971.789
Doanh thu thương mại	250.000.000	189.031.800
Doanh thu tại văn phòng	110.833.332	149.130.360
Doanh thu cung cấp dịch vụ	323.482.611	340.418.183
Doanh thu khác	178.706.130	39.926.441
Cộng	1.577.129.956	1.647.478.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	534.167.948	478.991.511
Giá vốn kinh doanh thương mại (KDL Thác Ba Giọt)	1.522.963.789	1.503.932.738
Giá vốn tại văn phòng	147.051.864	148.053.000
Giá vốn cung cấp dịch vụ	250.337.809	161.343.838
Giá vốn khác	23.238.033	23.238.033
Cộng	2.477.759.443	2.315.559.120

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.343.210.994	2.995.700.768
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.011.200.000	35.928.000.000
Cộng	197.354.410.994	38.923.700.768

27. Chi phí tài chính

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lãi vay cổ đông	2.931.152.793	-
Chi phí lãi vay	12.142.291.069	5.051.456.072
Lãi vay cư dân Osimi GV		568.467
Cộng	15.073.443.862	5.052.024.539

28. Thu nhập khác

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Xử lý số lẻ	1	-
Doanh thu thanh lý căn TM 19, 20 CC Osimi PM	5.031.884.405	-
Cộng	5.031.884.406	-

29. Chi phí khác

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí thanh lý căn TM 19, 20 CC Osimi PM	4.623.082.919	-
Phạt thuế theo QĐ số 552/QĐ-XPHC ngày 27/01/2026	652.775.439	-
Xử lý số lẻ		7.986
Cộng	5.275.858.358	7.986

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

a. Các giao dịch liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Giao dịch	31/03/2026	31/03/2025
Ông Đặng Quang Đạt	Vay tiền	197.711.830.000	35.024.960.983
	Trả nợ vay	63.847.790.792	140.369.272.634
	Lãi vay phải trả	2.300.986.298	570.467.829
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay tiền	-	51.300.000.000
	Trả nợ vay	72.180.081.822	2.117.001.200
	Lãi vay phải trả	159.013.826	280.562.710
Ông Đặng Tất Thành	Vay tiền	-	-
	Trả tiền vay	142.500.000.000	-
	Lãi vay phải trả	3.395.441.096	-
Ông Bùi Văn Hùng	Vay tiền	17.135.900.000	-
	Lãi vay phải trả	189.743.425	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Vay tiền	12.810.940.000	-
	Lãi vay phải trả	157.943.096	-
Công ty CP Sông Đà 505	Vay tiền	15.000.000.000	14.600.000.000
	Trả nợ vay	65.050.000.000	-
	Lãi vay phải trả	448.108.767	-
	Cho vay và thu hồi cho vay	19.851.122.740	-
	Lãi cho vay	-	48.760.000
Công ty CP Xây dựng S55	Tạm ứng	94.500.000.000	-
	Lãi vay phải trả	-	346.191.781
	Thuê tài sản	20.833.332	-
Công ty TNHH MTV ANI SH	Mua dịch vụ	105.055.334	-
	Thuê tài sản	-	97.500.000
Công ty CP ANI POWER	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	-	61.088.789
	Thuê tài sản	-	11.340.000
	Cổ tức được chia	194.011.200.000	35.928.000.000
	Cổ tức nhận được	194.011.200.000	95.083.479.616
	Cho vay	2.064.000.000	51.794.000.000
	Thu hồi khoản cho vay	2.064.000.000	50.356.520.384
	Lãi cho vay	500.274	128.444.936
	Phải trả khác	117.822.037.818	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Cổ tức nhận được	1.318.600.524	-
	Cho vay	1.073.000.000	100.000.000
	Lãi cho vay	39.963.997	9.264.221
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Cổ tức nhận được	1.417.225.178	-
	Cho vay	1.036.000.000	286.000.000
	Lãi cho vay	9.926.521	15.606.970
Công ty CP Đầu tư Anzen	Thuê tài sản	-	36.000.000
	Trả tiền vay	5.170.466.439	-
	Chi phí lãi vay	136.196.734	-
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Cho thuê tài sản	90.000.000	-
	Cổ tức nhận được	9.140.000.000	-
	Chi phí lãi vay	96.414.247	-
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Đầu tư vốn	51.073.000.000	-
	Chi phí lãi vay	2.919.914.383	192.328.767
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	250.000.000	205.812.440
	Mua dịch vụ	163.315.567	9.815.222
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	Vay và trả tiền vay	807.000.000	-
	Chi phí lãi vay	158.005.356	-
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	Lãi cho vay	217.972.603	-
	Thu hồi nợ vay	2.015.000.000	-
	Trả tiền cho người bán	2.565.000.000	-
	Mua dịch vụ	404.530.400	-
	Cung cấp dịch vụ	163.636.364	-

b. Số dư các bên liên quan

	31/03/2026	31/03/2025
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải thu khác ngắn hạn	448.108.767	14.648.760.000
Công ty CP Xây dựng S55		
- Khách hàng trả trước ngắn hạn	94.500.000.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	-	927.024.658
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	18.000.000.000
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt		
- Phải thu ngắn hạn khác	-	145.738.971
Công ty TNHH MTV ANI SH		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	11.340.000
- Phải trả khách hàng ngắn hạn	88.726.189	

Công ty CP ANI POWER

- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	28.235.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác (lãi vay)	500.274	-
- Phải trả ngắn hạn khác	117.822.037.818	58.999.995.491

Công ty CP Đầu tư Anzen

- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.779.533.561	
- Phải trả khác ngắn hạn	136.196.734	36.000.000

Công ty CP Anza

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	128.557.172.591
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	16.671.246.250	8.778.669.483

Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai

- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	6.960.377.369	502.191.781
- Vay và nợ thuê tài chính	211.125.000.000	10.000.000.000

Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS

- Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.128.107.600	-
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	177.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	350.736.430	-
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.000.000.000	-

Công ty TNHH TMDV Phú Vinh

- Phải thu cổ tức được chia	828.760.448	591.000.000
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.571.895.724	1.244.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác (lãi vay)	9.926.521	15.606.970

Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường

- Phải thu cổ tức được chia	1.333.399.476	715.000.000
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.036.000.000	763.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác (lãi vay)	39.963.997	20.208.479

Công ty CP ANI Biên Hòa

- Phải thu ngắn hạn khác	51.585.860	-
--------------------------	------------	---

Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn

- Phải thu ngắn hạn khác	-	36.500.000.000
--------------------------	---	----------------

Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê

- Phải trả khác ngắn hạn (Lãi vay)	192.300.000	-
------------------------------------	-------------	---

Công ty TNHH MTV MYA

- Phải trả khác ngắn hạn (Lãi vay)	143.517.626	-
------------------------------------	-------------	---

Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.315.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	294.585.876	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	271.123.107	200.025.467
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	642.266.871	-
Công ty CP Thủy điện Sông Ông		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	32.400.000	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.310.000.000	-
- Phải trả khác ngắn hạn	9.236.414.247	-
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	201.585.775.772	48.288.756.564
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	2.300.986.298	570.467.829
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Phải thu ngắn hạn khác	24.351.740	22.751.740
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	76.558.209.822
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	159.013.826	280.562.710
Ông Đặng Tất Thành		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	321.230.000.000	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	13.531.668.494	-
Ông Đặng Bùi Văn Hùng		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15.390.300.000	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	189.743.425	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.810.940.000	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	157.943.096	-

31. Cam kết thuê hoạt động

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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- 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.

32. 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.

33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 31/03/2025

Tổng Giám đốc

Phụ trách kế toán

Người lập biểu



Đặng Tất Thành

Nguyễn Thị Hải Yến

Phan Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026