CÔNG TY CỔ PHẦN ANI
14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 Tháng 09 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**		**354.328.902.444**	**324.326.667.127**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**589.423.301**	**938.479.819**
1. Tiền	111	5	589.423.301	938.479.819
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**167.281.579.174**	**229.393.954.381**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	167.281.579.174	232.701.454.381
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn	124			(3.307.500.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**178.253.055.927**	**87.223.502.135**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	37.627.462.153	33.253.522.367
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	9.397.850.322	1.572.417.132
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	137.329.925.315	58.645.483.470
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	10	(6.102.181.863)	(6.247.920.834)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**3.359.905.075**	**882.807.652**
1. Hàng tồn kho	141	11	3.359.905.075	882.807.652
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		**0**	**0**
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**4.844.938.967**	**5.887.923.140**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	41.689.130	16.747.648
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.803.249.837	5.871.175.492
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.100.446.867.943**	**1.965.161.351.789**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**0**	**0**
II. Tài sản cố định	**220**	**13**	**15.815.328.143**	**21.891.879.964**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		9.786.086.163	15.537.172.471
- Nguyên giá	222		26.879.276.433	31.695.349.250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.093.190.270)	(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**	**72.248.490.647**	**76.807.707.659**
- Nguyên giá	241		97.368.425.829	97.368.425.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(25.119.935.182)	(20.560.718.170)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**0**	**0**
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**2.002.989.346.170**	**1.856.181.987.048**
1. Đầu tư vào công ty con	261	16	2.005.253.103.931	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	24	(3.463.757.761)	(6.162.116.883)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**9.393.702.983**	**10.279.777.118**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	9.393.702.983	10.279.777.118
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.454.775.770.387**	**2.289.488.018.916**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.625.650.778.711**	**1.590.510.102.091**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**679.518.224.442**	**677.206.157.822**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	4.604.996.015	3.959.544.315
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	23	87.543.219.717	87.081.001
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	1.297.595.500	650.167.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	1.248.559.631	1.242.336.323
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	33.101.422.102	70.385.227.367
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	28.137.010.009	11.104.538.123
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	522.193.576.668	588.385.418.893
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.391.844.800	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	**330**		**946.132.554.269**	**913.303.944.269**
1. Phải trả dài hạn khác	338	21	776.884.269	699.884.269
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	945.355.670.000	912.604.060.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**829.124.991.676**	**698.977.916.825**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	25	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	25	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	25	577.140.514.135	446.993.439.284
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		410.994.543.284	185.645.840.508
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		166.145.970.851	261.347.598.776
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.454.775.770.387**	**2.289.488.018.916**

TP HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)
Phan Thị Vân Anh	Nguyễn Thị Hải Yến	Đặng Tất Thành

M.S.D.N: 0303255529 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ANI - QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI
14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, TP.HCM

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Q3.2026	Lũy kế Q3.2026	Q3.2025	Lũy kế Q3.2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*1*	*26*	27.080.384.418	31.498.639.660	1.653.046.219	4.814.848.291
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**27.080.384.418**	**31.498.639.660**	**1.653.046.219**	**4.814.848.291**
4. Giá vốn hàng bán	11	27	18.444.350.797	23.453.984.386	2.349.657.201	6.900.612.329
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**8.636.033.621**	**8.044.655.274**	**(696.610.982)**	**(2.085.764.038)**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**28**	**5.521.913.161**	**205.570.681.725**	**75.809.997.577**	**169.262.929.550**
8. Chi phí tài chính	**23**	**29**	**14.235.102.704**	**42.525.056.992**	**8.337.129.205**	**23.958.401.811**
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		*14.235.102.704*	*42.073.416.114*	*8.337.129.205*	21.849.220.509
9. Chi phí bán hàng	25		-	-		-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.385.133.349	*4.641.651.356*	1.950.124.089	7.747.186.533
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**(1.462.289.271)**	**166.448.628.651**	**64.826.133.301**	**135.471.577.168**
12. Thu nhập khác	31	30	0	408.801.487		150.180
13. Chi phí khác	32	31	1	653.401.498		10.979.607
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(1)**	**(244.600.011)**		**(10.829.427)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(1.462.289.272)**	**166.204.028.640**	**64.826.133.301**	**135.460.747.741**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	58.057.789	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(1.462.289.272)**	**166.145.970.851**	**64.826.133.301**	**135.460.747.741**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(61)	6.923	2.701	5.644
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(61)	6.923	2.701	5.644

TP HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)
Phan Thị Vân Anh	Nguyễn Thị Hải Yến	Đặng Tất Thành

M.S.D.N: 0303255... CÔNG TY CỔ PHẦN ANI QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI
14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, TP.HCM

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Q3.2026	Lũy kế Q3.2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		166.204.028.640	135.460.747.741 0
2. Điều chỉnh cho các khoản				0
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	13,14	6.080.269.247	6.239.604.513
- Các khoản dự phòng	3	10,24	451.640.878	2.109.181.302
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(205.979.483.211)	0
- Chi phí đi vay	6		42.073.416.114	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		8.829.871.668	143.809.533.556
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(85.333.232.000)	(144.522.595.985)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.477.097.423)	(49.500.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		91.293.007.767	(203.765.256.110)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	12	861.132.653	948.833.033
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Chi phí đi vay đã trả	14		(65.084.519.015)	0
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(58.057.789)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(51.968.894.139)**	**(203.578.985.506)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(67.583.333)	0
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(66.742.425.680)	11.650.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		127.984.468.379	0
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(172.739.000.000)	(1.200.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		17.561.575.479	(882.700.493.151)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		206.844.502.501	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**112.841.537.346**	**(872.250.493.151)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		2.178.261.986.202	3.258.505.588.918
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.204.132.218.427)	(2.182.763.747.775)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Q3.2026	Lũy kế Q3.2025
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.351.467.500)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(61.221.699.725)**	**1.075.741.841.143**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(349.056.518)**	**(87.637.514)**
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**		**589.423.301**	**77.708.915**

TP HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)
Phan Thị Vân Anh	Nguyễn Thị Hải Yến	Đặng Tất Thành

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

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

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

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

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

Ngày 26/06/2026, Cổ phiếu của Công ty mã ANI chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM theo thông báo số 2689/TB-SGDHN ngày 17/06/2026 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, xây lắp và các hoạt động thương mại.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 11 Công ty con và 2 Công ty liên kết, gồm:

- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 99,8%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 65%;
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai, tỷ lệ góp vốn 99%
- 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 Thuỷ điện Đambri 1, tỷ lệ góp vốn 77%;
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông, tỷ lệ góp vốn 66,22%;
- Công ty CP Điện Gió Chư Pơng, tỷ lệ góp vốn 64,87%;
- Công ty CP Điện mặt trời Trang Đức, tỷ lệ góp vốn 64,87%;
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS, tỷ lệ góp vốn 40% (Công ty liên kết).
- Công ty TNHH Nậm Mu 2, tỷ lệ kiểm soát 26,49% (Đây là Công ty liên kết của Công ty con Công ty cổ phần Thủy điện Sông Ông với tỷ lệ góp vốn là 40%).

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

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

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Tại ngày 30/09/2026, 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 30/09/2026 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 gởi 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.

Đầu tư vào công ty con, Công ty liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Mối 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. Mối quan hệ là công ty liên kết thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

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.

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.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
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.

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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
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 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.

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 hóa 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.

- 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.

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

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	37.913	21.914
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	589.385.388	938.457.905
Cộng	**589.423.301**	**938.479.819**

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

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	133.000.000.000	130.360.000.000
Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn	*133.000.000.000*	*130.000.000.000*
Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất	-	*360.000.000*
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	-	68.404.109.589
Cho vay ngắn hạn	30.173.650.285	28.997.395.724
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	-	*3.307.500.000*
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	*3.990.895.724*	*2.498.895.724*
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	*962.263.950*	-
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*	*4.315.000.000*

Công ty cổ phần dịch vụ đầu tư IDS	-	*15.015.000.000*
Công ty cổ phần Ani Power	*20.905.490.611*	-
Lãi cho vay	4.107.928.889	4.939.949.068
Cộng	**167.281.579.174**	**232.701.454.381**

Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thấu chi tại ngày 30/09/2026 tổng là 90.000.000.000 đồng

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	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	494.800.000	1.452.000.000
TM 19	2.441.462.589	-
TM 20	3.061.063.705	-
Các đối tượng khác	30.460.453.626	30.631.840.134
Cộng	**37.627.462.153**	**33.253.522.367**

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	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	271.481.900	-
Công ty cổ phần xây dựng S55	7.350.018.810	-
Các đối tượng khác	876.349.612	672.417.132
Cộng	**9.397.850.322**	**1.572.417.132**

9. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	88.734.307.071		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	-
Đoàn Hùng Sơn	43.543.300.000		-	-
Cổ tức phải thu	289.875.205		7.871.204.776	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay		-		
Ký cược, ký quỹ	20.000.000		40.000.000	-
Phải thu khác	426.692.417	1.344.000	496.338.088	147.082.971
Cộng	**137.329.925.315**	**4.317.094.622**	**58.645.483.470**	**4.462.833.593**

(*) 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

	30/09/2026	01/01/2026
Số dư dự phòng phải thu đầu năm	6.247.920.834	10.773.435.593
Dự phòng trích lập trong năm	-	3.453.238.971
Xử lý công nợ khó đòi trong năm (*)	145.738.971	7.978.753.730
Cộng	**6.102.181.863**	**6.247.920.834**

(*) 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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	650.025.929	-	34.875.000	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	165.686.609	-
Hàng hóa	2.240.366.137	-	682.246.043	-
Chi phí dở dang	303.826.400	-	-	-
Cộng	**3.359.905.075**	**-**	**882.807.652**	**-**

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại ngày 30/09/2026

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại ngày 30/09/2026

12. Chi phí chờ phân bổ

Ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm	41.689.130	16.747.648
Cộng	**41.689.130**	**16.747.648**

Dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng KDL Thác Ba Giọt (*)	9.093.210.206	9.259.757.168
Chi phí nội thất khu du lịch Ba Giọt	162.249.298	486.237.455
Các khoản khác	138.243.479	533.782.495
Cộng	**9.393.702.983**	**10.279.777.118**

(*) 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
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				67.583.333		67.583.333
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**	**373.183.333**	**62.000.000**	**26.879.276.433**
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	168.866.001	378.152.541	933.476.463	40.557.230		- 1.521.052.235
Giảm trong kỳ	586.038.744		-			- 586.038.744
Số cuối kỳ	**2.046.005.478**	**8.386.809.664**	**6.361.215.370**	**237.159.758**	**62.000.000**	**17.093.190.270**
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	**3.563.051.266**	**1.741.255.965**	**4.345.755.357**	**136.023.575**		**- 9.786.086.163**

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 Chi 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.

	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
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)	3.832.337.484	726.879.528	4.559.217.012
Giảm khác			-
Số cuối kỳ	**15.308.588.036**	**9.811.347.146**	**25.119.935.182**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	**63.445.881.613**	**13.361.826.046**	**76.807.707.659**
Số cuối kỳ	**59.613.544.129**	**12.634.946.518**	**72.248.490.647**

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

a. Công ty con

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Đông Hồ Ba Giọt	-	3.150.000.000
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	444.506.603.931	271.767.603.931
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	148.617.000.000	174.097.000.000
Cộng	**2.005.253.103.931**	**1.861.144.103.931**

b. Công ty liên kết

	30/09/2026	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**

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP Công trình Cầu phà TP Hồ Chí Minh	719.946.000	719.946.000
Công ty cổ phần thương mại xi măng Sao Mai	348.549.120	-
Công ty cổ phần ứng dụng DTS	337.556.445	-
Ban quản trị nhà chung cư Osimi Gò Vấp	-	690.634.036
Các đối tượng khác	3.198.944.450	2.548.964.279
Cộng	**4.604.996.015**	**3.959.544.315**

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	-	2.394.169.474	2.394.169.474	-	-
Thuế TNCN	-	2.987.998	1.810.583.654	1.816.806.962	-	9.211.306
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**	**4.262.810.917**	**4.269.034.225**	**-**	**1.248.559.631**

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	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	-	404.530.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	273.600.000	306.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	-	84.170.870
Trích trước lãi vay	25.851.441.628	62.210.896.171
Các khoản trích trước khác	135.000.000	195.000.000
Cộng	**33.101.422.102**	**70.385.227.367**

20. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
Cổ tức phải trả	1.297.595.500	650.167.000
Cộng	**1.297.595.500**	**650.167.000**

21. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	30/09/2026	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	20.818.219.082	7.734.121.091
Công ty cổ phần Xây dựng S55	3.930.999.799	-
Phải trả khác	1.450.483.426	1.433.109.330
Cộng	**28.137.010.009**	**11.104.538.123**

b. Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn		
Công ty TNHH NAKAMURA (VN)	*175.500.000*	*175.500.000*
Công ty TNHH LUNA NEXUS VN INC	*149.126.250*	*149.126.250*
Công ty cổ phần THEGIOIIMPLANT.COM	*89.240.000*	*89.240.000*
Công ty cổ phần Gapit	*63.630.000*	*63.630.000*
Lê Thị Ngọc Mai - CCCD 038184019970 (Nhà trẻ Osimi Gò Vấp)	*62.400.000*	*62.400.000*
Văn phòng đại diện World Learning INC., Hoa Kỳ tại VN	*70.000.000*	*70.000.000*
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS BHS Miền	*26.000.000*	*26.000.000*
Công ty TNHH UPLIFT	*34.000.000*	*27.000.000*
Nguyễn Thị Bích Thủy (Thuê mặt bằng Lầu 3)	*20.988.019*	*20.988.019*
Công ty TNHH TM-DV Thuận Nghĩa	*50.000.000*	-
Công ty TNHH Synutra	*20.000.000*	
Zheng, YeZhi	*16.000.000*	*16.000.000*
Cộng	**776.884.269**	**699.884.269**

22. Vay và nợ thuê tài chính

Ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Trường Sơn	175.948.853.973	176.398.201.888
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Gia Lai	167.861.225.661	207.998.378.619
Công ty CP đầu tư ANZEN	4.525.615.147	12.950.000.000
Công ty cổ phần Sông Đà 505	76.500.000.000	50.050.000.000
Vay Công ty CP sông Ông	-	4.310.000.000
Ông Đặng Quang Đạt	68.385.991.887	64.498.756.564
Bà Đinh Thị Thanh Bình	-	72.180.081.822
Vay cổ đông	28.971.890.000	-
Cộng	**522.193.576.668**	**588.385.418.893**

Dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
Vay cổ đông	208.777.170.000	237.749.060.000
Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	223.700.000.000	211.125.000.000
Công ty cổ phần điện gió Chư Pơng	235.578.500.000	-
Ông Đặng Tất Thành	277.300.000.000	463.730.000.000
Cộng	**945.355.670.000**	**912.604.060.000**

23. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty cổ phần xây dựng S55	87.455.457.620	-
Đối tượng khác	87.762.097	87.081.001
Cộng	**87.543.219.717**	**87.081.001**

24. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Số dư dự phòng đầu tư đầu năm	6.162.116.883	3.510.185.649
Dự phòng trích lập trong năm	451.640.878	2.661.196.777
Xử lý công nợ khó đòi trong năm (*)	3.150.000.000	9.265.543
Cộng	**3.463.757.761**	**6.162.116.883**

25. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty cổ phần Anza	175.981.930.000	175.981.930.000
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	15.236.220.000	15.236.220.000
Các cổ đông khác	48.774.490.000	48.774.490.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình	60.000	60.000
Cộng	**239.992.700.000**	**239.992.700.000**

b. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
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 lưu hành : 10.000 VNĐ

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/09/2026	01/01/2026
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	446.993.439.284	209.645.104.508
Lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ này	166.145.970.851	261.347.598.776
Phân phối lợi nhuận	35.998.896.000	23.999.264.000
Phân phối lợi nhuận năm trước	35.998.896.000	23.999.264.000
- Trả cổ tức cho các cổ đông	*35.998.896.000*	*11.999.632.000*
- Trả chi phí sử dụng vốn	-	*11.999.632.000*
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	**577.140.514.135**	**446.993.439.284**

- Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2026 .

d. Các quỹ công ty

	30/09/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	9.812.334.641	9.812.334.641
Cộng	**9.812.334.641**	**9.812.334.641**

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	1.770.385.671	1.147.598.601
Doanh thu hoạt động thương mại	25.309.998.747	201.262.401
Doanh thu khác	-	304.185.217
Cộng	**27.080.384.418**	**1.653.046.219**

27. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	2.361.991.636	2.174.906.994
Giá vốn hoạt động thương mại	16.082.359.161	151.512.174
Giá vốn khác	-	23.238.033
Cộng	**18.444.350.797**	**2.349.657.201**

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.521.913.161	3.953.997.577
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	71.856.000.000
Cộng	**5.521.913.161**	**75.809.997.577**

29. Chi phí tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí lãi vay	14.235.102.704	8.337.129.205
Cộng	**14.235.102.704**	**8.337.129.205**

30. Thu nhập khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	-	-
Cộng	-	-

31. Chi phí khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Các khoản khác	1	-
Cộng	**1**	-

32. Nghiệp vụ và số dư công nợ 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
Bà Đặng Minh Huệ	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 Đồng Hồ Ba Giọt	Công ty con
Công ty CP ANI POWER	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Công ty con
Công ty CP ANI Biên Hòa	Công ty con
Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	Công ty con
Công ty cổ phần điện gió Chư Pơng	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

b. **Các giao dịch liên quan**

Giao dịch/ Bên liên quan	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	490.909.092	327.272.727
- Công ty CP ANI POWER	-	90.352.582
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	766.301.428	555.534.401
- Công ty TNHH MTV ANI SH	-	118.055.556
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	270.000.000	150.000.000
- Công ty CP Xây dựng S55	25.489.456.343	55.555.556
Người mua trả tiền trước		
- Công ty CP Xây dựng S55	87.455.457.620	-
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	-	170.000.000
Mua hàng hóa, vật tư, dịch vụ		
- Công ty TNHH MTV ANI SH	296.951.542	183.104.136
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	1.753.903.401	2.793.680.256
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	234.485.078	90.521.015
- Công ty CP Xây dựng S55	3.333.405.605	-
Trả trước cho người bán		
- Công ty CP Xây dựng S55	7.350.018.810	-
Đi vay		
- Công ty CP ANI POWER	230.226.537.544	-
- Công ty cổ phần điện gió Chư Pơng	235.578.500.000	-
- Công ty CP Sông Đà 505	120.000.000.000	88.100.000.000
- Công ty CP Anza	-	192.505.730.000
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	12.575.000.000	200.500.000.000
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	-	10.800.000.000
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	3.260.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Anzen	600.000.000	6.630.000.000
- Ông Đặng Quang Đạt	339.626.820.000	44.524.960.983
- Ông Đặng Tất Thành	-	598.730.000.000
- Ông Bùi Văn Hùng	15.390.300.000	-
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	-	146.964.466.536
- Bà Đặng Minh Huệ	181.480.000.000	-
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	12.810.940.000	-
Trả nợ gốc vay, lãi vay		
- Công ty CP ANI POWER	233.191.768.214	-
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	7.918.424.521	-
- Công ty CP Đầu tư Anzen	9.486.196.734	-
- Công ty CP Anza	187.575.930.000	43.000.000.000
- Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	15.390.300.000	-
- Công ty TNHH MTV MYA	12.810.940.000	-
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	158.005.356	5.681.000.000

- Công ty CP Sông Đà 505	94.440.206.027	84.516.858.905
- Công ty CP Xây dựng S55	-	19.411.693.151
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	2.944.472.925	-
- Ông Đặng Quang Đạt	168.182.970.122	146.369.272.634
- Ông Đặng Tất Thành	186.430.000.000	85.000.000.000
- Bà Đặng Minh Huệ	181.480.000.000	-
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	96.963.246.301	102.563.595.736
Chi phí tài chính		
- Công ty CP ANI POWER	2.965.230.670	-
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	7.221.025.068	764.671.233
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	310.460.959	-
- Công ty CP Đầu tư Anzen	436.229.812	32.968.356
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	-	13.071.007
- Công ty CP Anza	-	7.191.540.372
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	-	54.144.863
- Công ty CP Sông Đà 505	481.232.055	31.505.480
- Công ty CP Xây dựng S55	-	830.860.274
- Ông Đặng Quang Đạt	7.806.974.574	1.303.893.236
- Ông Đặng Tất Thành	7.613.060.548	5.407.858.007
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	459.013.826	1.389.829.071
- Ông Bùi Văn Hùng	575.555.055	-
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	479.094.057	-
Cho vay		
- Công ty CP ANI POWER	22.969.490.611	272.870.661.297
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	1.492.000.000	1.983.167.422
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	2.251.000.000	1.760.282.313
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	-	13.600.000.000
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	-	12.650.000.000
- Công ty CP Sông Đà 505	29.851.122.740	14.600.000.000
Thu hồi khoản cho vay, lãi vay		
- Công ty CP ANI POWER	-	154.859.364.755
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	1.316.313.031	2.259.467.324
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	66.511.732	2.378.095.920
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	-	600.000.000
- Công ty CP Sông Đà 505	29.851.122.740	14.648.760.000
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	15.660.092.594	250.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính		
- Công ty CP Anza	-	74.679.452
- Công ty CP ANI POWER	4.123.823	2.127.282.050
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	137.932.365	43.440.203
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	52.784.143	21.759.055
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	645.092.594	149.134.247
- Công ty CP Sông Đà 505	-	48.760.000
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	441.697.821	157.876.712

Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Công ty CP ANI POWER		125.102.479.616
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh		839.000.000
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường		1.170.532.676
Tạm ứng		
- Bà Đặng Minh Huệ	157.642.567.033	-
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	10.325.975.686	5.178.750.000
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	62.613.000.000	-
- Ông Đặng Tất Thành	-	70.000.000.000
Thu hồi tạm ứng		
- Bà Đặng Minh Huệ	101.351.769.108	-
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	10.325.975.686	-
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	64.395.000.000	-
- Ông Đặng Tất Thành	-	70.000.000.000

c. Số dư các bên liên quan

Giao dịch/ Bên liên quan	30/09/2026	30/09/2025
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	108.000.000	324.000.000
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	1.178.481.645	599.705.206
Người mua trả tiền trước		
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	-	170.000.000
- Công ty CP Xây dựng S55	87.455.457.620	-
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn		
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	-	458.587.338
- Công ty TNHH MTV ANI SH	295.974.093	197.752.467
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	348.294.487	94.102.191
Trả trước cho người bán		
- Công ty CP Xây dựng S55	7.350.018.810	-
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	271.481.900	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP ANI POWER	20.905.490.611	145.088.736.827
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	962.263.950	-
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	3.990.895.724	795.092.385
- Công ty CP Dịch vụ Đầu tư IDS	-	12.400.000.000
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	4.315.000.000	13.000.000.000
Lãi cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP ANI POWER	4.123.823	149.134.247
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	25.207.162	3.518.302
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	71.420.633	11.803.339
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	441.697.821	157.424.657
Vay ngắn hạn		
- Công ty CP Sông Đà 505	76.500.000.000	3.600.000.000

- Công ty CP Đầu tư Anzen	4.525.615.147	6.630.000.000
- Công ty CP Thủy điện ĐamBri 1	-	5.119.000.000
- Ông Đặng Quang Đạt	68.385.991.887	51.788.756.564
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	-	71.776.081.822
Vay dài hạn		
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	223.700.000.000	210.500.000.000
- Công ty CP Anza	-	180.575.930.000
- Công ty cổ phần điện gió Chư Pơng	235.578.500.000	-
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	12.810.940.000	-
- Ông Bùi Văn Hùng	15.390.300.000	-
- Ông Đặng Quang Đạt	183.798.910.000	-
- Ông Đặng Tất Thành	277.300.000.000	513.730.000.000
Lãi vay phải trả		
- Công ty CP Anza	2.255.467.575	116.261.215
- Công ty TNHH MTV MYA	143.517.626	-
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	8.327.788.445	-
- Công ty cổ phần điện gió Chư Pơng	546.907.332	-
- Công ty CP Đầu tư Anzen	153.951.492	32.968.356
- Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	172.413.525	-
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	479.094.057	-
- Ông Bùi Văn Hùng	575.555.055	-
- Ông Đặng Tất Thành	17.749.287.946	5.407.858.007
- Ông Đặng Quang Đạt	7.806.974.574	23.780.708.171
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	-	12.597.192.793
Tạm ứng		
- Bà Đặng Minh Huệ	61.959.833.345	5.669.035.420
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	19.662.403.001	9.804.301.000
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	1.218.000.000	1.000.000.000
- Ông Đặng Quang Đạt	1.853.504.600	1.893.504.600

c. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thù lao HĐQT, BKS	Chức vụ	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Ông Bùi Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	54.000.000	48.600.000
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	54.000.000	43.200.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	43.200.000	43.200.000
Bà Nguyễn Thùy Dương	Trưởng ban kiểm soát	21.600.000	21.600.000
Ông Lại Thế Hiển	Thành viên BKS	10.800.000	10.800.000
Ông Lê Đức Tâm	Thành viên BKS	10.800.000	10.800.000

33. 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;

- 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.

34. 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.

35. 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 30/09/2025

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Đặng Tất Thành	Nguyễn Thị Hải Yến	Phan Thị Vân Anh

M.S.D.N: 0303255529 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ANI - QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH