

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ**

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 52
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 52



///
D
2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần ANI (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Sông Đà) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303255529 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 22/03/2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 04/06/2025.

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

Ngày 23/01/2026, Công ty nhận được Văn bản của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam số 951/VSDC-ĐKCP.NV ngày 22/01/2026 về việc xác nhận hoàn tất việc đăng ký cổ phiếu của Công ty Cổ phần ANI với mã chứng khoán là ANI.

Ngày 17/06/2026, Công ty đã được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận cho Công ty được đăng ký giao dịch cổ phiếu với tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch là 23.999.270 cổ phiếu tại Quyết định số 783/QĐ-SGDHN.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Bùi Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Đặng Tất Thành	Thành viên
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát:

Bà Nguyễn Thùy Dương	Trưởng ban
Ông Lại Thế Hiến	Thành viên
Ông Lê Đức Tâm	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Đặng Tất Thành - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, chúng tôi cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đặng Tất Thành
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần ANI**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần ANI được lập ngày 29 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần ANI tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.3 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.3, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-DHĐCĐ ngày 11/04/2026, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 06/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 26/09/2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc cho phép các bên liên quan bao gồm Công ty mẹ, công ty liên kết, cổ đông lớn, người nội bộ và người có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Luật Chứng khoán 2019 thực hiện các giao dịch trong năm 2026 để triển khai các dự án của Công ty và các Công ty con. Các giao dịch và số dư trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ được Công ty trình bày chi tiết tại các thuyết minh số 05, 06, 07, 18, 19.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận soát xét chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần ANI đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kế toán và Kiểm toán AAC. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận và ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 05 tháng 11 năm 2025 và tại ngày 27 tháng 03 năm 2026.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AAC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		339.211.637.077	324.326.667.127
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		379.095.008	938.479.819
111	1. Tiền	03	379.095.008	938.479.819
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	165.352.142.533	229.393.954.381
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		165.352.142.533	232.701.454.381
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	(3.307.500.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		154.345.357.313	87.223.502.135
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	39.073.561.804	33.253.522.367
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	10.989.216.731	1.572.417.132
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	110.384.760.641	58.645.483.470
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.102.181.863)	(6.247.920.834)
140	IV. Hàng tồn kho	09	12.682.267.479	882.807.652
141	1. Hàng tồn kho		12.682.267.479	882.807.652
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.452.774.744	5.887.923.140
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	12.744.579	16.747.648
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.440.030.165	5.871.175.492
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.036.391.402.965	1.965.161.351.789
220	I. Tài sản cố định		16.257.577.277	21.891.879.964
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.228.335.297	15.537.172.471
222	- Nguyên giá		26.811.693.100	31.695.349.250
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(16.583.357.803)	(16.158.176.779)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	6.029.241.980	6.354.707.493
228	- Nguyên giá		6.029.241.980	6.354.707.493
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	II. Bất động sản đầu tư	12	73.768.229.651	76.807.707.659
241	- Nguyên giá		97.368.425.829	97.368.425.829
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.600.196.178)	(20.560.718.170)
260	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.936.684.346.170	1.856.181.987.048
261	1. Đầu tư vào công ty con		1.938.948.103.931	1.861.144.103.931
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.200.000.000	1.200.000.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(3.463.757.761)	(6.162.116.883)
270	IV. Tài sản dài hạn khác		9.681.249.867	10.279.777.118
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	9.681.249.867	10.279.777.118
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.375.603.040.042	2.289.488.018.916

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.545.015.669.094	1.590.510.102.091
310	I. Nợ ngắn hạn		698.192.077.281	677.206.157.822
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	7.778.346.655	3.959.544.315
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	87.543.160.097	87.081.001
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.363.789.000	650.167.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	1.483.272.522	1.242.336.323
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	38.103.553.359	70.385.227.367
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	24.379.919.579	11.104.538.123
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	536.148.191.269	588.385.418.893
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.391.844.800	1.391.844.800
330	II. Nợ dài hạn		846.823.591.813	913.303.944.269
338	1. Phải trả dài hạn khác	18	749.884.269	699.884.269
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	846.073.707.544	912.604.060.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	830.587.370.948	698.977.916.825
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.992.700.000	239.992.700.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		239.992.700.000	239.992.700.000
412	2. Thặng dư vốn		2.179.502.900	2.179.502.900
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(60.000)	(60.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.812.334.641	9.812.334.641
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		578.602.893.407	446.993.439.284
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		410.994.633.284	185.645.840.508
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		167.608.260.123	261.347.598.776
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.375.603.040.042	2.289.488.018.916


Phan Thị Vân Anh
Người lập

Nguyễn Thị Hải Yến
Kế toán trưởng

 Đặng Tất Thành
 Người đại diện theo pháp luật
 Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	4.418.255.242	3.161.802.072
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.418.255.242	3.161.802.072
11	4. Giá vốn hàng bán	23	5.009.633.589	4.550.955.128
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(591.378.347)	(1.389.153.056)
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	200.048.768.564	93.452.931.973
23	8. Chi phí tài chính	25	28.289.954.288	15.621.272.606
24	Trong đó: Chi phí đi vay		27.838.313.410	13.512.091.304
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.256.518.007	5.797.062.444
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		167.910.917.922	70.645.443.867
31	12. Thu nhập khác	27	408.801.487	150.180
32	13. Chi phí khác	28	653.401.497	10.979.607
40	14. Lợi nhuận khác		(244.600.010)	(10.829.427)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		167.666.317.912	70.634.614.440
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	58.057.789	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>167.608.260.123</u>	<u>70.634.614.440</u>


Phan Thị Vân Anh
Người lập


Nguyễn Thị Hải Yến
Kế toán trưởng



Đặng Tắt Thành
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		167.666.317.912	70.634.614.440
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.050.697.776	4.165.418.163
03	- Các khoản dự phòng		451.640.878	2.109.181.302
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(200.457.570.050)	(93.452.931.973)
06	- Chi phí đi vay		27.838.313.410	13.512.091.304
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(450.600.074)	(3.031.626.764)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(62.658.825.446)	(5.470.258.755)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(11.799.459.827)	(49.500.000)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		94.621.237.610	(1.898.797.918)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		602.530.320	683.486.088
14	- Chi phí đi vay đã trả		(49.900.025.937)	(2.401.799.231)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(58.057.789)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(29.643.201.143)	(12.168.496.580)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(42.836.935.069)	(109.104.770.605)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		107.427.545.360	28.919.520.384
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(86.834.000.000)	(643.383.493.151)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.880.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		199.499.970.121	89.150.058.700
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		183.136.580.412	(634.418.684.672)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.298.037.738.079	1.350.966.844.438
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.416.805.318.159)	(704.450.288.240)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(35.285.184.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(154.052.764.080)	646.516.556.198

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(559.384.811)	(70.625.054)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		938.479.819	165.346.429
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>379.095.008</u>	<u>94.721.375</u>



Phan Thị Vân Anh
Người lập



Nguyễn Thị Hải Yến
Kế toán trưởng



Đặng Tất Thành

Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 . Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần ANI (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Sông Đà) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303255529 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 22/03/2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 04/06/2025.

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

Ngày 23/01/2026, Công ty nhận được Văn bản của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam số 951/VSDC-ĐKCP.NV ngày 22/01/2026 về việc xác nhận hoàn tất việc đăng ký cổ phiếu của Công ty Cổ phần ANI với mã chứng khoán là ANI.

Ngày 17/06/2026, Công ty đã được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận cho Công ty được đăng ký giao dịch cổ phiếu với tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch là 23.999.270 cổ phiếu tại Quyết định số 783/QĐ-SGDHN.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 14B Kỳ Đồng, Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.992.700.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2026 là 239.992.700.000 VND; tương đương 23.999.270 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 06 người (tại ngày 01/01/2026 là 06 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty Cổ phần ANI hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Hoạt động chính của Công ty phụ trách tìm kiếm, triển khai các dự án Thủy điện, dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Đồng Nai, địa bàn tỉnh Gia Lai. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tạm ứng cho các cá nhân là thành viên ban lãnh đạo Công ty thực hiện tìm kiếm, triển khai các dự án đầu tư theo kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2026, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/09/2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc cho phép các bên liên quan là Công ty mẹ, công ty liên kết, cổ đông lớn, người nội bộ và người có liên quan theo quy định của Luật doanh nghiệp 2020, Luật chứng khoán 2019 thực hiện các giao dịch trong năm 2026 để triển khai các dự án của Công ty và các Công ty con.

1.4 . Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).



2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 36 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.19 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.20 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính công ty) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu mua lại của chính Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (ngày 01/01/2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính Công ty sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận của Công ty.

2.22 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, 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.

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.24 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi tiền vay;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.27 . Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này;

- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

2.30 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . CÁC KHOẢN TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	21.914	21.914
Tiền gửi không kỳ hạn	379.073.094	938.457.905
	379.095.008	938.479.819

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	134.495.196.052	134.495.196.052	-	133.601.533.807	133.601.533.807	-
Cho vay ⁽²⁾	28.778.245.111	28.778.245.111	-	29.684.194.547	29.684.194.547	(3.307.500.000)
Chứng chỉ tiền gửi ⁽³⁾	2.078.701.370	2.078.701.370	-	69.415.726.027	69.415.726.027	-
	165.352.142.533	165.352.142.533	-	232.701.454.381	232.701.454.381	(3.307.500.000)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

(1) Tiền gửi có kỳ hạn

	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Cuối kỳ	Đầu năm
			VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất	12 tháng	4,20%/năm	360.000.000	360.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn ^(*)	12 tháng	từ 5,00%/năm đến 7,40%/năm	130.000.000.000	130.000.000.000
- Lãi dự thu			4.135.196.052	3.241.533.807
			134.495.196.052	133.601.533.807

(*) Tại ngày 30/06/2026, khoản tiền gửi có kỳ hạn đã được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh số 19).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(2) Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan

Đối tượng	Hợp đồng vay	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	HĐNT số 1807/2025/HĐNT/ANI-IDS ngày 18/07/2025	Chi trả hoạt động sản xuất kinh doanh	6,80%/năm	12 tháng	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	13.000.000.000
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	HĐNT số 3110/2025/HĐNT-ANI-PHUCUONG ngày 31/10/2025	Chi trả hoạt động sản xuất kinh doanh	Từ 5,50%/năm đến 7,50%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	1.069.686.969
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	HĐNT số 3007/2025/HĐNT-ANI-PHUVINH ngày 30/07/2025	Chi trả hoạt động sản xuất kinh doanh	Từ 5,50%/năm đến 7,10%/năm	12 tháng	Không có tài sản đảm bảo	3.990.895.724
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đam B'ri	HĐNT số 1205/2025/HĐNT/ANI-ĐAMBRI ngày 12/05/2025	Chi trả hoạt động sản xuất kinh doanh	Từ 5,50%/năm đến 7,50%/năm	12 tháng	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	5.089.500.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Đam B'ri 1	HĐNT số 2706/2025/HĐNT-ANI-ĐAMBRI1 ngày 27/06/2025	Chi trả hoạt động sản xuất kinh doanh	6,80%/năm	12 tháng	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	4.315.000.000
Lãi dự thu						1.313.162.418
						28.778.245.111

(3) Chứng chỉ tiền gửi được phát hành bởi Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực với mệnh giá 2.000.000.000 VND, lãi suất 8,10%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	1.938.948.103.931	1.935.484.346.170	(3.463.757.761)	1.861.144.103.931	1.854.981.987.048	(6.162.116.883)
- Công ty Cổ phần ANI POWER	718.560.000.000	718.560.000.000	-	718.560.000.000	718.560.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai ⁽¹⁾	358.601.603.931	357.987.984.381	(613.619.550)	271.767.603.931	271.153.984.381	(613.619.550)
- Công ty Cổ phần ANI Biên Hòa	598.800.000.000	598.800.000.000	-	598.800.000.000	598.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông	168.217.000.000	168.217.000.000	-	174.097.000.000	174.097.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đam Bri I	32.340.000.000	31.656.338.576	(683.661.424)	32.340.000.000	32.107.979.454	(232.020.546)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Năng Lượng Thanh Sơn ⁽²⁾	36.500.000.000	35.263.023.213	(1.236.976.787)	36.500.000.000	35.263.023.213	(1.236.976.787)
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đồng Hồ Ba Giọt ⁽³⁾	-	-	-	3.150.000.000	-	(3.150.000.000)
- Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	929.500.000	-	(929.500.000)	929.500.000	-	(929.500.000)
Đầu tư vào Công ty liên kết	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-
	1.940.148.103.931	1.936.684.346.170	(3.463.757.761)	1.862.344.103.931	1.856.181.987.048	(6.162.116.883)

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- Công ty Cổ phần ANI POWER	Thành phố Đồng Nai	99,80%	99,80%	Kinh doanh thủy điện
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Thành phố Đồng Nai	99,00%	99,00%	Kinh doanh thủy điện
- Công ty Cổ phần ANI Biên Hòa	Thành phố Đồng Nai	99,80%	99,80%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông	Tỉnh Khánh Hòa	66,22%	66,22%	Kinh doanh thủy điện
- Công ty Cổ phần Thủy điện Dam Bri 1	Tỉnh Lâm Đồng	77,00%	77,00%	Kinh doanh thủy điện
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Năng Lượng Thanh Sơn	Thành phố Đồng Nai	69,00%	69,00%	Kinh doanh thủy điện
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Thành phố Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh điện mặt trời áp mái
- Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Thành phố Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh điện mặt trời áp mái
- Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	Thành phố Đồng Nai	65,00%	65,00%	Dịch vụ du lịch
Công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	Thành phố Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Dịch vụ quản lý vận hành

⁽¹⁾ Theo Các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và các cổ đông cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai, Công ty đã nhận chuyển nhượng 99% cổ phần từ các cổ đông cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 476.474.130.000 VND. Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của các cổ đông thiểu số và Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai đã được các bên thống nhất xác định theo sổ vốn điều lệ.

⁽²⁾ Theo Các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và các cổ đông cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Năng Lượng Thanh Sơn, Công ty đã nhận chuyển nhượng 69% cổ phần từ các cổ đông cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 243.455.000.000 VND. Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của các cổ đông thiểu số và Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Năng Lượng Thanh Sơn đã được các bên thống nhất xác định theo sổ vốn điều lệ.

⁽³⁾ Công ty TNHH Đồng Hồ Ba Giọt đã chấm dứt hoạt động từ ngày 04/02/2026 theo Thông báo số 14974/26 của Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	7.936.241.399	-	875.705.853	-
- Bà Đặng Minh Huệ	5.502.526.294	-	-	-
- Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	903.481.645	-	747.798.965	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng S55	-	-	97.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	-	-	10.773.316	-
- Công ty TNHH Một thành viên ANI SH	-	-	19.933.572	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông	32.400.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	354.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Đam B'ri	1.143.833.460	-	-	-
Bên khác	31.137.320.405	(1.785.087.241)	32.377.816.514	(1.785.087.241)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hải (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N)	1.169.682.233	(1.169.682.233)	1.169.682.233	(1.169.682.233)
- Phải thu khách hàng mua căn hộ, đất nền tại dự án Osimi Gò Vấp	27.589.760.338	-	27.384.787.851	-
- Phải thu khách hàng mua căn hộ, đất nền tại dự án Osimi Phú Mỹ	965.130.610	-	1.624.251.433	-
- Các đối tượng khác	1.412.747.224	(615.405.008)	2.199.094.997	(615.405.008)
	39.073.561.804	(1.785.087.241)	33.253.522.367	(1.785.087.241)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	9.416.799.599	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	1.207.023.800	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng S55	8.209.775.799	-	-	-
Bên khác	1.572.417.132	-	1.572.417.132	-
- Công ty Cổ phần 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 Nassa	268.325.132	-	268.325.132	-
- Các đối tượng khác	404.092.000	-	404.092.000	-
	10.989.216.731	-	1.572.417.132	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	693.363.473	-	7.871.204.776	-
Tạm ứng	1.150.086.873	-	734.086.873	-
Ký cược, ký quỹ	20.000.000	-	40.000.000	-
Đặt cọc cho ông Đoàn Hùng Sơn mua lại các dự án nhà máy điện	15.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hải (trước đây là 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)
Tạm ứng thực hiện các dự án	88.833.166.447	-	25.188.103.111	-
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	1.218.000.000	-	3.000.000.000	-
- Bà Đinh Thị Thanh Bình	19.662.403.001	-	11.960.427.315	-
- Ông Lê Đức Tâm	2.893.663.426	-	2.705.135.776	-
- Bà Đặng Minh Huệ	63.205.595.420	-	5.669.035.420	-
- Ông Đặng Quang Đạt	1.853.504.600	-	1.853.504.600	-
Phải thu khác	372.393.226	(1.344.000)	496.338.088	(147.082.971)
	110.384.760.641	(4.317.094.622)	58.645.483.470	(4.462.833.593)

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Trong đó: Phải thu khác là bên liên quan				
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh	693.363.473	-	2.652.000.000	-
Công ty Cổ phần ANI POWER	-	-	2.973.219.150	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường	-	-	2.245.985.626	-
Công ty Cổ phần ANI Biên Hòa	51.585.860	-	51.585.860	-
Công ty TNHH Một thành viên ANI SH	-	-	4.800.000	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	1.230.202.006	-	3.000.000.000	-
Bà Đinh Thị Thanh Bình	19.686.754.741	-	11.984.779.055	-
Ông Lê Đức Tâm	2.893.663.426	-	2.705.135.776	-
Bà Đặng Minh Huệ	63.218.403.420	-	5.681.843.420	-
Ông Đặng Quang Đạt	1.853.504.600	-	1.853.504.600	-
Ông Lại Thế Hiển	1.064.407.709	-	598.407.709	-
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	4.999.000	-	-	-
Bà Bùi Quỳnh Giao	1.632.000	-	1.632.000	-
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	-	-	145.738.971	(145.738.971)
	90.698.516.235	-	33.898.632.167	(145.738.971)

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	1.785.087.241	-	1.785.087.241	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hải (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N)	1.169.682.233	-	1.169.682.233	-
Các khách hàng khác	615.405.008	-	615.405.008	-
Phải thu khác	4.317.094.622	-	4.462.833.593	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hải (trước đây là Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N)	4.315.750.622	-	4.315.750.622	-
Các đối tượng khác	1.344.000	-	147.082.971	-
Các khoản cho vay	-	-	3.307.500.000	-
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	-	-	3.307.500.000	-
	6.102.181.863	-	9.555.420.834	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.894.529.870	-	34.875.000	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	165.686.609	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	590.749.980	-	-	-
Hàng hoá	8.031.301.020	-	682.246.043	-
	12.682.267.479	-	882.807.652	-

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	10.492.712.894	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	31.695.349.250
- Thanh lý, nhượng bán	(4.883.656.150)	-	-	-	-	(4.883.656.150)
Số dư cuối kỳ	5.609.056.744	10.128.065.629	10.706.970.727	305.600.000	62.000.000	26.811.693.100
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.463.178.221	8.008.657.123	5.427.738.907	196.602.528	62.000.000	16.158.176.779
- Khấu hao trong kỳ	112.577.934	252.101.694	622.317.642	24.222.498	-	1.011.219.768
- Thanh lý, nhượng bán	(586.038.744)	-	-	-	-	(586.038.744)
Số dư cuối kỳ	1.989.717.411	8.260.758.817	6.050.056.549	220.825.026	62.000.000	16.583.357.803
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.029.534.673	2.119.408.506	5.279.231.820	108.997.472	-	15.537.172.471
Tại ngày cuối kỳ	3.619.339.333	1.867.306.812	4.656.914.178	84.774.974	-	10.228.335.297

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Trình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình thanh lý	Giá trị còn lại tài sản cố định vô hình thanh lý	Giá trị thu từ thanh lý
		VND	VND	VND	VND
Xe ô tô	Đang sử dụng	9.957.082.273			
Trạm nghiền đá	Đang sử dụng	4.444.007.097			
Căn hộ tại dự án Osimi Phú Mỹ	Đã chuyển nhượng trong kỳ	4.883.656.150	4.297.617.406	325.465.513	5.031.884.405
Các tài sản khác	Đang sử dụng	12.410.603.730			
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.433.398.099 VND.					

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất văn phòng, tầng hầm, tầng thương mại tại tòa nhà Sông Đà Tower, dự án Osimi Gò Vấp, dự án Osimi Phú Mỹ tương ứng với diện tích do Công ty quản lý, sử dụng lâu dài. Tại ngày 30/06/2026, tổng nguyên giá các quyền sử dụng đất này là 6.029.241.980 VND và không khấu hao. Trong kỳ, Công ty thanh lý giá trị quyền sử dụng đất thuộc giá trị các căn hộ tại dự án Osimi Phú Mỹ với tổng nguyên giá là 325.465.513 VND.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Bất động sản đầu tư cho thuê văn phòng, mặt bằng ⁽¹⁾	Bất động sản đầu tư tại dự án Thác Ba Giọt ⁽²⁾	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	22.446.293.664	74.922.132.165	97.368.425.829
Số dư cuối kỳ	22.446.293.664	74.922.132.165	97.368.425.829
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	9.084.467.618	11.476.250.552	20.560.718.170
- Khấu hao trong kỳ	484.586.352	2.554.891.656	3.039.478.008
Số dư cuối kỳ	9.569.053.970	14.031.142.208	23.600.196.178
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	13.361.826.046	63.445.881.613	76.807.707.659
Tại ngày cuối kỳ	12.877.239.694	60.890.989.957	73.768.229.651

⁽¹⁾ Bao gồm giá trị đầu tư xây dựng, quyền sử dụng đất các diện tích cho thuê tại tòa nhà Sông Đà Tower tại 14B Kỳ Đồng, phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Osimi Gò Vấp tại 688/57 Lê Đức Thọ, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án Osimi Phú Mỹ tại phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

⁽²⁾ Bao gồm giá trị đầu tư xây dựng, quyền sử dụng đất tại dự án Khu du lịch sinh thái Ba Giọt tại xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai. Công ty đang cho Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt (một Công ty con) thuê với thời hạn 05 năm.

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 500.000.000 VND (Kỳ trước 250.000.000 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	12.744.579	16.747.648
	12.744.579	16.747.648
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng của khu du lịch Ba Giọt	9.148.725.860	9.259.757.168
Chi phí nội thất khu du lịch Ba Giọt	243.118.733	486.237.455
Các khoản khác	289.405.274	533.782.495
	9.681.249.867	10.279.777.118

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	3.018.026.860	94.102.191
Công ty Cổ phần Xây dựng S55	2.499.063.334	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	320.373.687	94.102.191
Công ty TNHH Một Thành Viên ANI SH	197.459.839	-
Ông Lê Đức Tâm	1.130.000	-
Bên khác	4.760.319.795	3.865.442.124
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư An Phú Thịnh	744.923.600	-
Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà Thành Phố Hồ Chí Minh	719.946.000	719.946.000
Ban Quản trị nhà chung cư dự án Osimi Gò Vấp	-	690.634.036
Các đối tượng khác	3.295.450.195	2.454.862.088
	7.778.346.655	3.959.544.315
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà Thành Phố Hồ Chí Minh	719.946.000	719.946.000

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	87.455.376.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng S55	87.455.376.000	-
Bên khác	87.784.097	87.081.001
Các đối tượng khác	87.784.097	87.081.001
	87.543.160.097	87.081.001

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	58.057.789	58.057.789	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	2.987.998	1.813.492.787	1.572.556.588	-	243.924.197
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.239.348.325	-	-	-	1.239.348.325
	-	1.242.336.323	1.871.550.576	1.630.614.377	-	1.483.272.522

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Chi phí đi vay	30.907.572.885	62.295.067.041
Chi phí dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí dự án Chung cư 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
Chi phí phải trả khác	354.600.000	905.530.000
	38.103.553.359	70.385.227.367

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Phải trả lãi vay các bên liên quan và cổ đông	17.059.902.720	7.734.121.091
- Công ty Cổ phần Anza	2.255.467.575	2.255.467.575
- Công ty TNHH MTV MYA	143.517.626	143.517.626
- Công ty TNHH Nội thất Sài Gòn Xanh	24.400.849	7.946.957
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	6.838.447.075	4.051.236.302
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông	177.005.343	37.963.562
- Công ty Cổ phần Đầu tư Anzen	146.081.586	179.533.561
- Công ty TNHH Năng lượng Ban Mê	172.413.525	172.413.525
- Công ty Cổ phần ANI POWER	1.105.086.425	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Dam Bri 1	-	158.005.356
- Công ty Cổ phần Sông Đà 505	-	408.973.972
- Bà Nguyễn Thị Minh Thu	570.193.003	177.450.277
- Bà Bùi Thị Thiềm	97.948.545	30.482.655
- Ông Đặng Văn Tơ	150.375.058	83.590.685
- Ông Nguyễn Cảnh Bình	66.764.118	20.777.721
- Ông Lê Tuấn Anh	17.050.185	5.552.966
- Ông Nguyễn Đình Sáng	3.737.392	1.208.351
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	317.641.115	-
- Ông Bùi Văn Hùng	381.595.110	-
- Ông Đặng Quang Đạt	4.592.178.190	-
Phải trả cư dân dự án Osimi Phú Mỹ	1.297.285.938	1.297.285.938
Phải trả khác các bên liên quan	3.949.677.480	4.382.064
- Công ty Cổ phần Xây dựng S55	3.930.999.799	-
- Ông Lại Thế Hiển	12.185.008	-
- Ông Lê Đức Tâm	6.492.673	4.382.064
Phải trả khác	2.073.053.441	2.068.749.030
	24.379.919.579	11.104.538.123
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	749.884.269	699.884.269
	749.884.269	699.884.269

19 . CÁC KHOẢN VAY

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Các khoản vay ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	203.988.838.386	379.240.890.000	460.374.339.053	122.855.389.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Anzen	12.950.000.000	600.000.000	5.170.466.439	8.379.533.561
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	50.050.000.000	71.500.000.000	93.550.000.000	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ông	4.310.000.000	3.260.000.000	-	7.570.000.000
Bà Đặng Minh Huệ	-	181.480.000.000	181.480.000.000	-
Ông Đặng Quang Đạt	64.498.756.564	122.400.890.000	107.993.790.792	78.905.855.772
Bà Đinh Thị Thanh Bình	72.180.081.822	-	72.180.081.822	-
<i>Bên khác</i>	384.396.580.507	524.223.140.535	524.298.809.106	384.320.911.936
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Gia Lai	207.998.378.619	247.197.973.780	247.265.754.801	207.930.597.598
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	176.398.201.888	277.025.166.755	277.033.054.305	176.390.314.338
Vay dài hạn đến hạn trả				
<i>Bên liên quan và các Cổ đông</i>	-	28.971.890.000	-	28.971.890.000
Bà Bùi Thị Thiềm	-	2.721.000.000	-	2.721.000.000
Ông Đặng Quang Đạt	-	3.222.980.000	-	3.222.980.000
Công ty TNHH Nội Thất Sài Gòn Xanh	-	663.610.000	-	663.610.000
Ông Đặng Văn Tơ	-	4.104.000.000	-	4.104.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Bình	-	1.854.700.000	-	1.854.700.000
Ông Nguyễn Đình Sáng	-	102.000.000	-	102.000.000
Ông Lê Tuấn Anh	-	463.700.000	-	463.700.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thu	-	15.839.900.000	-	15.839.900.000
	588.385.418.893	932.435.920.535	984.673.148.159	536.148.191.269

19 . CÁC KHOẢN VAY

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
b) Các khoản vay dài hạn				
<i>Bên liên quan và các cổ đông Công ty</i>	912.604.060.000	394.573.707.544	432.132.170.000	875.045.597.544
Công ty Cổ phần Anza	180.575.930.000	-	180.575.930.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	211.125.000.000	12.575.000.000	-	223.700.000.000
Công ty Cổ phần ANI POWER	-	173.221.537.544	40.545.000.000	132.676.537.544
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	15.390.300.000	-	15.390.300.000	-
Công ty TNHH MTV MYA	12.810.940.000	-	12.810.940.000	-
Ông Đặng Quang Đạt	3.222.980.000	180.575.930.000	-	183.798.910.000
Ông Đặng Tất Thành	463.730.000.000	-	182.810.000.000	280.920.000.000
Ông Lê Tuấn Anh	463.700.000	-	-	463.700.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	-	12.810.940.000	-	12.810.940.000
Ông Bùi Văn Hùng	-	15.390.300.000	-	15.390.300.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thu	15.839.900.000	-	-	15.839.900.000
Ông Đặng Văn Tơ	4.104.000.000	-	-	4.104.000.000
Bà Bùi Thị Thiêm	2.721.000.000	-	-	2.721.000.000
Vay các đối tượng khác	2.620.310.000	-	-	2.620.310.000
	912.604.060.000	394.573.707.544	432.132.170.000	875.045.597.544
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	(28.971.890.000)	-	(28.971.890.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	912.604.060.000			846.073.707.544

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND
Bên liên quan						122.855.389.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Anzen	Hợp đồng nguyên tắc số 2908.2025/HĐNT ngày 29/08/2025	Từ 5,50%/năm đến 7,40%/năm	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	8.379.533.561
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	Hợp đồng vay vốn số 0306.2025/HĐVV ngày 03/06/2026	5,00%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ông	Hợp đồng nguyên tắc số 0110/HĐNT ngày 01/10/2025	7,50%/năm	Đến khi các bên có nhu cầu thanh toán	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	7.570.000.000
Ông Đặng Quang Đạt	Hợp đồng nguyên tắc số 150322/ANI/HĐCV ngày 15/03/2022 và PLHĐ số 03/050126/ANI/PLHĐCV ngày 05/01/2026	3,00%/năm	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	78.905.855.772
Bên khác						384.320.911.936
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Gia Lai	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2026/718132 ngày 14/05/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	44.999.011.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Gia Lai	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 03/2026/718132 ngày 14/05/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	29.999.980.867
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Gia Lai	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2026/718132 ngày 14/05/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	47.931.719.017
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Gia Lai	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2026/718132 ngày 15/05/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	44.999.975.714

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Gia Lai	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 05/2026/718132 ngày 18/05/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	39.999.911.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 13/2026/178132 ngày 05/06/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	19.598.016.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 10/2026/178132 ngày 04/06/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của ông Đặng Tất Thành	29.398.011.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2026/718172 ngày 03/04/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	05 hợp đồng tiền gửi online có kỳ hạn tại BIDV - chi nhánh Trường Sơn, tổng mệnh giá là 50 tỷ VND	48.999.445.060
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 46/2025/178132 ngày 18/01/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi online có kỳ hạn tại BIDV - chi nhánh Trường Sơn, mệnh giá 10 tỷ VND	9.799.900.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 07/2026/718172 ngày 09/04/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Sổ tiết kiệm của bà Đinh Thị Thanh Bình (Người có liên quan đến Tổng Giám đốc) tại BIDV - PGD Lê Văn Sỹ mệnh giá 40 tỷ VND	39.199.941.778
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Trường Sơn	Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2026/718172 ngày 09/04/2026	Theo từng giấy nhận nợ	12 tháng	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	03 sổ tiết kiệm của bà Đinh Thị Thanh Bình (Người có liên quan đến Tổng Giám đốc) tại BIDV - PGD Lê Văn Sỹ có tổng mệnh giá 30 tỷ VND	29.395.000.000
						507.176.301.269

Các khoản vay từ ngân hàng đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND
Bên liên quan						849.760.387.544
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Hợp đồng Nguyên tắc số 2509/2025/HĐNT ngày 25/09/2025	2,40%/năm	Đến hết ngày 31/12/2028	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	213.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Hợp đồng Nguyên tắc số 0808.2024/HĐNT ngày 08/08/2024	7,80%/năm	04 năm	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Ani Power	Hợp đồng Nguyên tắc số 3001/2026/HĐNT/ANIP-ANI ngày 30/01/2026	2,4%/năm	Đến hết ngày 31/12/2027	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	132.676.537.544
Ông Đặng Quang Đạt	Hợp đồng cho vay 150322/ANI/HĐCV ngày 15/03/2022	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	3.222.980.000
Ông Đặng Quang Đạt	Thỏa thuận xác lập giao dịch số 01/2025/ANI-ANZA/XLGD ngày 20/12/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2027	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	180.575.930.000
Ông Đặng Tất Thành	Hợp đồng cho vay số 160525/ANI/HĐCV ngày 16/05/2026	3,00%/năm	Đến hết ngày 31/05/2028	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Không có tài sản bảo đảm	280.920.000.000
Ông Bùi Văn Hùng	Thỏa thuận xác lập giao dịch số 01/2025/ANI-BANME/XLGD ngày 20/12/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2027	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	15.390.300.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thỏa thuận xác lập giao dịch số 01/2025/ANI-MYA/XLGD ngày 20/12/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2027	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	12.810.940.000

	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND
Ông Lê Tuấn Anh	Hợp đồng vay vốn ngày 30/06/2025	5,00%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	463.700.000
Các cổ đông						25.285.210.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thu	Hợp đồng vay vốn ngày 06/10/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	15.839.900.000
Ông Đặng Văn Tơ	Hợp đồng vay vốn ngày 01/10/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	4.104.000.000
Bà Bùi Thị Thiêm	Hợp đồng vay vốn ngày 06/10/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	2.721.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Bình	Hợp đồng vay vốn ngày 06/10/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	1.854.700.000
Ông Nguyễn Đình Sáng	Hợp đồng vay vốn ngày 01/10/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	102.000.000
Công ty TNHH Nội Thất Sài Gòn Xanh	Hợp đồng vay vốn ngày 30/09/2025	5,00%/năm	Không có nghĩa vụ hoàn trả trước 31/12/2026	Chi trả cho hoạt động sản xuất, kinh doanh	Tài sản, nguồn vốn hợp pháp của bên vay	663.610.000
						875.045.597.544
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(28.971.890.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						846.073.707.544

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ năm	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	209.645.104.508	461.629.582.049
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	70.634.614.440	70.634.614.440
Chia cổ tức từ lợi nhuận 2024	-	-	-	-	(11.999.632.000)	(11.999.632.000)
Chi phí sử dụng vốn đối với số tiền thu tăng vốn từ các cổ đồng	-	-	-	-	(11.999.632.000)	(11.999.632.000)
Số dư cuối kỳ trước	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	256.280.454.948	508.264.932.489
Số dư đầu năm nay	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	446.993.439.284	698.977.916.825
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	167.608.260.123	167.608.260.123
Chia cổ tức từ lợi nhuận 2025 ^(*)	-	-	-	-	(35.998.806.000)	(35.998.806.000)
Số dư cuối kỳ này	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	578.602.893.407	830.587.370.948

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2026, Công ty công bố mức chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 là 15% vốn điều lệ, tương ứng mỗi cổ phần được chia 1.500 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Anza	73,33	175.981.930.000	73,33	175.981.930.000
Công ty TNHH Năng lượng Ban Mê	6,35	15.236.220.000	6,35	15.236.220.000
Các cổ đông khác	20,32	48.774.490.000	20,32	48.774.490.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình	0,00	60.000	0,00	60.000
	100	239.992.700.000	100	239.992.700.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	239.992.700.000	239.992.700.000
- Vốn góp cuối kỳ	239.992.700.000	239.992.700.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	650.167.000	424.616.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	35.998.806.000	11.999.632.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	35.998.806.000	11.999.632.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(35.285.184.000)	
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(35.285.184.000)	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.363.789.000	12.424.248.000

d) Cổ phần

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phần được mua lại		
- Cổ phần phổ thông	6	6
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	23.999.264	23.999.264
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.812.334.641	9.812.334.641

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	2.854.559.892	2.739.293.941
Trên 1 năm đến 5 năm	5.281.989.764	6.277.547.995

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai để sử dụng với mục đích kinh doanh khu du lịch từ năm 2022 đến năm 2068. Diện tích khu đất thuê là 27.064,8 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Ông Doãn Anh Linh	5.589.917.763	5.589.917.763
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Hà Châu OSC - Xí nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	1.087.150.000
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	3.453.238.971	-
Các đối tượng khác	1.301.685.966	1.301.685.966
	11.431.992.700	7.978.753.729

22 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản và các dịch vụ kèm theo	3.359.150.186	3.161.802.072
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.059.105.056	-
	4.418.255.242	3.161.802.072
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	1.116.654.842	523.327.556
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>		

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ cho thuê tài sản và các dịch vụ kèm theo	5.009.633.589	4.550.955.128
	5.009.633.589	4.550.955.128
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	2.482.827.191	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>		

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.037.568.564	6.701.731.973
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.011.200.000	86.751.200.000
	200.048.768.564	93.452.931.973
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)	194.882.885.164	86.606.037.583

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	27.838.313.410	13.512.091.304
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	451.640.878	2.109.181.302
	28.289.954.288	15.621.272.606
Trong đó: Chi trả cho các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)	15.120.091.090	1.774.450.553

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.637.472	126.469.656
Chi phí nhân công	1.373.117.842	1.692.944.693
Chi phí khấu hao tài sản cố định	393.735.192	393.735.192
Thuế, phí, và lệ phí	69.925.421	74.059.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.129.265.438	1.706.115.621
Chi phí khác bằng tiền	288.836.642	1.803.737.730
	3.256.518.007	5.797.062.444
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)	208.662.792	3.566.180.527

27 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	408.801.486	-
Thu nhập khác	1	150.180
	408.801.487	150.180
Trong đó: Thu nhập từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35)	408.801.486	-

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt, chậm nộp	653.401.349	-
Chi phí khác	148	10.979.607
	653.401.497	10.979.607

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	167.666.317.912	70.634.614.440
Các khoản điều chỉnh tăng	1.141.718.991	3.540.961.714
- Chi phí không được trừ	1.141.718.991	3.540.961.714
Các khoản điều chỉnh giảm	(194.011.200.000)	(104.427.207.077)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(194.011.200.000)	(86.751.200.000)
- Chi phí lãi vay không được trừ các năm trước	-	(17.676.007.077)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(25.203.163.097)	(30.251.630.923)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	58.057.789	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(58.057.789)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của Cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế VND	Lỗ tính thuế đã sử dụng VND	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau VND
Năm 2022	Đã thanh tra	3.936.191.407	-	3.936.191.407
Năm 2023	Đã thanh tra	5.947.954.410	-	5.947.954.410
Năm 2024	Đã thanh tra	43.126.422.094	-	43.126.422.094
Năm 2025	Chưa thanh tra	43.849.153.738	-	43.849.153.738
06 tháng đầu năm 2026	Chưa thanh tra	25.203.163.097	-	25.203.163.097

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ kỳ này.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.637.472	748.323.397
Chi phí nhân công	1.578.852.482	1.787.484.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.050.697.776	4.165.418.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.878.220.325	2.159.744.492
Chi phí khác bằng tiền	347.493.521	1.487.047.383
	8.856.901.576	10.348.017.572

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	379.073.094	-	-	379.073.094
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.356.140.582	-	-	143.356.140.582
Các khoản cho vay	165.352.142.533	-	-	165.352.142.533
	309.087.356.209	-	-	309.087.356.209

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	938.457.905	-	-	938.457.905
Phải thu khách hàng, phải thu khác	85.651.085.003	-	-	85.651.085.003
Các khoản cho vay	229.393.954.381	-	-	229.393.954.381
	315.983.497.289	-	-	315.983.497.289

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	536.148.191.269	846.073.707.544	-	1.382.221.898.813
Phải trả người bán, phải trả khác	33.522.055.234	749.884.269	-	34.271.939.503
Chi phí phải trả	38.103.553.359	-	-	38.103.553.359
	607.773.799.862	846.823.591.813	-	1.454.597.391.675
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	588.385.418.893	912.604.060.000	-	1.500.989.478.893
Phải trả người bán, phải trả khác	15.714.249.438	699.884.269	-	16.414.133.707
Chi phí phải trả	70.385.227.367	-	-	70.385.227.367
	674.484.895.698	913.303.944.269	-	1.587.788.839.967

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.298.037.738.079	1.350.966.844.438
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.416.805.318.159	704.450.288.240

33 . THÔNG TIN KHÁC**Nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower (tên thương mại là Osimi Tower)**

Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower do Công ty làm chủ đầu tư được thực hiện trên diện tích 24.451,6m², địa chỉ số 434/16 đường số 26 tháng 3 (nay là đường Lê Đức Thọ) phường 15, quận Gò Vấp (nay là phường An Hội Đông) theo Công văn số 6763/UBND - ĐTMT ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân TP.HCM đã ban hành Công văn số 6763/UBND-ĐTMT ngày 25/12/2012 và Quyết định số 6026/QĐ-UBND ngày 10/12/2014, chính thức công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà làm chủ đầu tư dự án trên quỹ đất có diện tích 24.451,6 m² tại quận Gò Vấp. Công ty đã tiến hành bàn giao quỹ đất 7.867 m² cho Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp để đầu tư xây dựng trường tiểu học theo Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 11/06/2014. Đối với phần diện tích 16.584,2 m² còn lại, Công ty đã được chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower căn cứ theo Quyết định số 6617/QĐ-UBND ban hành ngày 09/12/2015.

Theo Quyết định số 1586/QĐ-UBND ngày 07/04/2017 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về việc phê duyệt phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 5566/STNMT-KTĐ ngày 07/06/2017, thống nhất đề xuất khoản khấu trừ vào tiền sử dụng đất với tổng giá trị là 88,31 tỷ VND. Cục Thuế TP.HCM đã ban hành Thông báo số 6785/TB-CT ngày 09/06/2017, xác định số tiền sử dụng đất phải nộp là 88,31 tỷ VND, tương ứng với số tiền được khấu trừ là 88,31 tỷ VND, dẫn đến nghĩa vụ tài chính còn phải nộp là 0 VND. Theo đó, ngày 16/06/2017, Chi cục Thuế quận Gò Vấp đã có văn bản xác nhận Công ty hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với phần diện tích đất được giao.

Ngày 09/08/2019, Cục Thuế TP.HCM ban hành Công văn số 8486/CT-QLĐ đề nghị Sở Tài chính có ý kiến về khoản khấu trừ 88,31 tỷ đồng. Tại Công văn phúc đáp số 5409/STC-QLĐ ngày 30/08/2019, Sở Tài chính cho biết do chưa tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan có thẩm quyền chuyển đến nên không có cơ sở pháp lý để xác nhận khoản khấu trừ nêu trên. Mặc dù Cục Thuế đã tiếp tục gửi Công văn số 10287/CT-QLĐ ngày 17/09/2019 nhằm đôn đốc Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, song vẫn không nhận được phản hồi. Do đó, căn cứ theo Công văn số 13115/CT-QLĐ, Cục Thuế TP.HCM đã ban hành Thông báo số 22215/TB-CT ngày 06/11/2019, chính thức yêu cầu Công ty phải nộp lại số tiền sử dụng đất là 88,31 tỷ VND (chưa xác định số tiền được khấu trừ vào tiền sử dụng đất).

Ngày 26/05/2025, Công ty đã gửi Công văn số 126/CV-ANI đề nghị cơ quan chức năng xác định khoản khấu trừ đối với phần diện tích 23.839 m². Đồng thời, Công ty cũng khẩn thiết gửi các Công văn số 130/2025/CV-ANI (ngày 18/06/2025) và số 222/2025/CV-ANI (ngày 14/07/2025) kiến nghị tạm ngừng hiệu lực thi hành của Thông báo số 22215/TB-CT. Tiếp đó, thông qua Công văn số 231/2025/CV-ANI ngày 08/09/2025, Công ty đề xuất tổ chức cuộc họp liên ngành khẩn cấp nhằm giải quyết dứt điểm công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Động thái mới nhất ghi nhận vào ngày 16/07/2026, Phòng Kinh tế Đất (trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) đã chuyển Công văn số 655/KTĐ đến Phòng Quản lý Đất đề nghị lập Phiếu chuyển thông tin, xác định chính xác phần diện tích được khấu trừ làm cơ sở để Cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty.

Ngày 10/08/2026, Thông báo số 25490/TB-SNNMT-TCT1645 của Tổ Công tác 1645 về Kết luận của Tổ Công tác 1645 tại cuộc họp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân tại 08 dự án nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố (Cuộc họp lần thứ 60 của Tổ Công tác ngày 28 tháng 4 năm 2026), Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố xem xét, giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua 384 căn hộ chung cư tại Dự án.

Thông tin về việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 239.992.700.000 VND lên 480.000.000.000 VND

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2026, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua tờ trình của Hội đồng quản trị về việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 239.992.700.000 VND lên 480.000.000.000 VND, chi tiết như sau:

- + Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 24.000.730 cổ phiếu;
- + Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá: 240.007.300.000 VND;
- + Giá chào bán dự kiến: 20.000 VND/ Cổ phiếu;
- + Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành: 480.014.600.000 VND;
- + Đối tượng chào bán dự kiến: các nhà đầu tư chiến lược;

011110
CHÍNH
ÔNG TY
NG KIỂM
AA
HỒ

- + Mục đích sử dụng vốn: thanh toán, trả toán một phần nợ vay của Công ty;
 - + Hạn chế chuyển nhượng: cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ khi hoàn tất đợt chào
- Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện các thủ tục để chào bán cổ phiếu cho các cổ đông chiến lược.

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Anza	Công ty mẹ
Công ty TNHH Năng lượng Ban Mê	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Nội Thất Sài Gòn Xanh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	Công ty liên kết
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Công ty con
Công ty Cổ phần Aní Biển Hòa	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Đam Bri 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Năng Lượng Thanh Sơn	Công ty con
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	Công ty con
Công ty Cổ phần ANI POWER	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trang Đức	Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần ANI POWER
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	Cùng Công ty mẹ tối cao Anza, Công ty ông Đặng Tất Thành làm thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng S55	Công ty con của Công ty Sông Đà 505
Công ty Cổ phần Đầu tư Anzen	Công ty con của Công ty Sông Đà 505
Công ty TNHH MTV ANI SH	Công ty con của Công ty Sông Đà 505
Công ty TNHH MTV MYA	Công ty do bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh quản lý điều hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đam B'ri	Công ty do ông Lại Thế Hiển quản lý điều hành
Ông Đặng Quang Đạt	Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Anza
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
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.116.654.842	523.327.556
Công ty Cổ phần Xây dựng S55	101.666.664	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	327.272.728	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông	180.000.000	30.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	507.715.450	354.272.000
Công ty Cổ phần ANI POWER	-	21.000.000
Công ty TNHH MTV ANI SH	-	118.055.556
Mua hàng hóa, vật tư	2.482.827.191	-
Công ty TNHH MTV ANI SH	205.734.640	-
Công ty Cổ phần Xây dựng S55	2.277.092.551	-
Doanh thu hoạt động tài chính	194.882.885.164	86.606.037.583
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	-	48.760.000
Công ty Cổ phần ANI POWER	194.011.700.274	86.507.128.733
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	106.475.729	31.636.864
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	37.503.502	18.240.753
Công ty Cổ phần Thủy điện Đam Bri 1	145.504.164	271.233
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đam B'ri	143.334.371	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	438.367.124	-
Chi phí tài chính	15.120.091.090	1.774.450.553
Công ty Cổ phần Đầu tư Anzen	282.278.320	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	2.811.769.314	386.794.520
Công ty Cổ phần Aní Biên Hòa	-	1.362.642.334
Công ty Cổ phần Thủy điện Đam Bri 1	-	13.335.616
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư IDS	-	11.678.083
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	481.232.055	-
Công ty Cổ phần Thủy Điện Sông Ông	139.041.781	-
Công ty TNHH Nội Thất Sài Gòn Xanh	16.453.892	-
Ông Bùi Văn Hùng	381.595.110	-
Ông Đặng Tất Thành	5.508.183.288	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	317.641.115	-
Ông Đặng Quang Đạt	5.022.882.389	-
Bà Đinh Thị Thanh Bình	159.013.826	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	208.662.792	3.566.180.527
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt	208.662.792	112.941.556
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	-	3.453.238.971
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	408.801.486	-
Bà Đặng Minh Huệ	408.801.486	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt			
Ông Bùi Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	-	550.790.200
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	-	24.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	-	221.040.000
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Kế toán trưởng	-	191.040.000
Bà Nguyễn Thùy Dương	Trưởng ban kiểm soát	-	90.710.200
Ông Lại Thế Hiền	Thành viên BKS	-	8.000.000
Ông Lê Đức Tâm	Thành viên BKS	-	8.000.000

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

36. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh so sánh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01/01/2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Cụ thể như sau:



Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG			
TÀI SẢN NGẮN HẠN			TÀI SẢN NGẮN HẠN			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	232.701.454.381	123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	232.701.454.381	Đổi tên
			124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(3.307.500.000)	Trình bày lại, đổi tên
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	58.645.483.470	135	5. Phải thu ngắn hạn khác	58.645.483.470	Đổi mã số
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.247.920.834)	136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.247.920.834)	Đổi mã số
150	VI. Tài sản ngắn hạn khác		160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		Đổi mã số
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16.747.648	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	16.747.648	Đổi tên, đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	5.871.175.492	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	5.871.175.492	Đổi mã số
TÀI SẢN DÀI HẠN			TÀI SẢN DÀI HẠN			
230	IV. Bất động sản đầu tư	76.807.707.659	240	IV. Bất động sản đầu tư	76.807.707.659	Đổi mã số
231	- Nguyên giá	97.368.425.829	241	- Nguyên giá	97.368.425.829	Đổi mã số
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.560.718.170)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.560.718.170)	Đổi mã số
250	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	1.856.181.987.048	260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	1.856.181.987.048	Đổi mã số
251	1. Đầu tư vào công ty con	1.861.144.103.931	261	1. Đầu tư vào công ty con	1.861.144.103.931	Đổi mã số
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.200.000.000	262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.200.000.000	Đổi mã số
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(6.162.116.883)	264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(6.162.116.883)	Đổi mã số, đổi tên
260	VII. Tài sản dài hạn khác	10.279.777.118	270	VII. Tài sản dài hạn khác	10.279.777.118	Đổi mã số
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10.279.777.118	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10.279.777.118	Đổi tên, đổi mã số

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
NỢ PHẢI TRẢ			NỢ PHẢI TRẢ			
310	I. Nợ ngắn hạn		310	I. Nợ ngắn hạn		
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	1.242.336.323	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	1.242.336.323	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	70.385.227.367	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	70.385.227.367	Đổi mã số
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	11.104.538.123	320	10. Phải trả ngắn hạn khác	11.104.538.123	Đổi mã số
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	588.385.418.893	321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	588.385.418.893	Đổi mã số
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.391.844.800	323	13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.391.844.800	Đổi mã số
330	II. Nợ dài hạn		330	II. Nợ dài hạn		
337	7. Phải trả dài hạn khác	699.884.269	338	8. Phải trả dài hạn khác	699.884.269	Đổi mã số
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	912.604.060.000	339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	912.604.060.000	Đổi mã số
VỐN CHỦ SỞ HỮU			VỐN CHỦ SỞ HỮU			
415	5. Cổ phiếu quỹ	(60.000)	415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	(60.000)	Đổi tên

Công ty Cổ phần ANI

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025		
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	93.452.931.973	22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	93.452.931.973
22	7. Chi phí tài chính	15.621.272.606	23	8. Chi phí tài chính	15.621.272.606
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	13.512.091.304	24	Trong đó: Chi phí lãi vay	13.512.091.304
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ		
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(93.452.931.973)	05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(93.452.931.973)
06	- Chi phí lãi vay	13.512.091.304	06	- Chi phí đi vay	13.512.091.304
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	683.486.088	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	683.486.088
14	- Tiền lãi vay đã trả	(2.401.799.231)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(2.401.799.231)



Phan Thị Vân Anh
Người lập



Nguyễn Thị Hải Yến
Kế toán trưởng



Đặng Tất Thành
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026



