



# **CÔNG TY CỔ PHẦN ANI**

## **Báo cáo tài chính hợp nhất**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

## MỤC LỤC

## Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Báo cáo tài chính hợp nhất	
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh hoạt động doanh hợp nhất	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 43



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

### Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303255529 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 13/06/2019.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 27/12/2006 với mã chứng khoán là SIC. Kể từ ngày 21/07/2023, Cổ phiếu của Công ty đã không còn niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 624/QĐ-SGDHN ký ngày 23/06/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

**Vốn điều lệ:** 239.992.700.000 đồng.

**Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2024:** 239.992.700.000 đồng.

### Trụ sở chính

- Địa chỉ: 14B Kỳ Đồng, Phường 09, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (84) 0862905659
- Fax: (84) 0862905598
- Website: www.ani.vn
- Email: info@ani.vn

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

### Nhân sự

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

### Hội đồng quản trị

- |                        |            |  |
|------------------------|------------|--|
| • Ông Đặng Tất Thành   | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 06/04/2024                                   |
| • Ông Đặng Quang Đạt   | Chủ tịch   | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021<br>Miễn nhiệm ngày 06/04/2024 |
| • Ông Bùi Văn Hùng     | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021                               |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021                               |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### ***Ban Kiểm soát***

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

### ***Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng***

- |                         |                   |  |
|-------------------------|-------------------|--|
| • Ông Đặng Tất Thành    | Tổng Giám đốc     | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021                               |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh  | Phó Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021                               |
| • Bà Nguyễn Thị Hải Yến | Phụ trách kế toán | Bổ nhiệm ngày 20/05/2024                                   |
| • Bà Lê Thị Hiền        | Kế toán trưởng    | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021<br>Miễn nhiệm ngày 20/05/2024 |

### **Kiểm toán độc lập**

Báo cáo tài chính hợp nhất này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: [www.aac.com.vn](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dng.vnn.vn](mailto:aac@dng.vnn.vn)).

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Dạng Tắt Thành**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

101 22 7 121



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL  
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Số 218 (Lô 78-80) Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng  
Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 620/2025/BCKT-AAC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất lập ngày 31/03/2025 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 5 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Trần Thị Phương Lan – Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0396-2023-010-1  
Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Dương Phước Hùng – Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5131-2021-010-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>601.996.527.827</b>	<b>498.869.268.443</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.851.426.808</b>	<b>2.641.510.342</b>
1. Tiền	111		3.625.426.808	1.415.510.342
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.226.000.000	1.226.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>192.010.000.000</b>	<b>64.710.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	192.010.000.000	64.710.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>386.072.714.070</b>	<b>381.292.177.695</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	192.295.958.931	263.543.624.965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8.344.396.402	8.348.517.201
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9.a	-	1.475.482.593
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.a	199.513.294.330	122.134.705.869
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(14.080.935.593)	(14.210.152.933)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>5.451.519.676</b>	<b>22.848.542.130</b>
1. Hàng tồn kho	141	12	5.451.519.676	22.848.542.130
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.610.867.273</b>	<b>27.377.038.276</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	3.650.869.941	3.078.947.157
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.959.997.332	24.298.091.119
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.001.293.891.072</b>	<b>2.759.163.961.738</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>201.200.000.000</b>	<b>30.567.590.220</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9.b	201.200.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10.b	-	30.567.590.220
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.544.867.905.934</b>	<b>2.372.568.179.430</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.538.513.198.441	2.366.213.471.937
- Nguyên giá	222		2.687.983.356.473	2.564.577.029.966
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(149.470.158.032)	(198.363.558.029)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	6.354.707.493	6.354.707.493
- Nguyên giá	228		6.354.707.493	6.354.707.493
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	16	<b>82.886.663.675</b>	<b>15.300.171.454</b>
- Nguyên giá	231		97.368.425.829	22.446.293.664
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.481.762.154)	(7.146.122.210)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>961.181.818</b>	<b>20.868.318</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		18.181.818	18.181.818
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	943.000.000	2.686.500
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>65.912.929.474</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	18	-	65.912.929.474
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>171.378.139.645</b>	<b>274.794.222.842</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	171.378.139.645	168.620.254.575
2. Lợi thế thương mại	269		-	106.173.968.267
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.603.290.418.899</b>	<b>3.258.033.230.181</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>2.886.214.721.868</b>	<b>2.634.759.293.112</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>751.214.050.278</b>	<b>1.493.730.734.308</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	24.047.655.075	403.623.169.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	705.017.354	757.522.841
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	21	4.640.773.899	7.064.388.179
4. Phải trả người lao động	314		905.431.371	1.453.960.772
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	126.780.078.521	420.550.890.934
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	23.a	250.439.414.816	9.912.339.630
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24.a	342.303.834.442	648.765.086.869
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.603.375.145
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.135.000.671.590</b>	<b>1.141.028.558.804</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	23.b	732.415.039	177.062.593.390
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24.b	2.123.566.219.421	963.335.965.414
3. Cổ phiếu ưu đãi	340	25	10.000.000.000	-
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		702.037.130	630.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>717.075.697.031</b>	<b>623.273.937.069</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	26	<b>717.075.697.031</b>	<b>623.273.937.069</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	26	239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26	2.179.502.900	2.179.502.900
3. Cổ phiếu quỹ	415	26	(60.000)	(60.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26	9.812.334.641	9.812.334.641
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26	432.951.956.635	256.261.165.574
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	26	232.261.901.574	164.394.531.536
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	26	200.690.055.061	91.866.634.038
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		32.139.262.855	115.028.293.954
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.603.290.418.899</b>	<b>3.258.033.230.181</b>



Tổng Giám đốc

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ANI

Đang Tất Thành

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 02 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	545.488.296.925	384.958.497.013
2. Các khoản giảm trừ	02	28	8.332.297	44.852.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và c.cấp dịch vụ	10		545.479.964.628	384.913.645.013
4. Giá vốn hàng bán	11	29	210.383.693.330	191.331.276.183
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và c.cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>335.096.271.298</b>	<b>193.582.368.830</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	37.114.118.256	7.242.267.703
7. Chi phí tài chính	22	31	149.238.642.781	67.866.328.114
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		146.388.918.660	66.003.521.231
8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, l.doanh	24		1.730.711.250	2.187.122.236
9. Chi phí bán hàng	25		11.724.480	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	19.234.823.966	21.107.085.020
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>205.455.909.577</b>	<b>114.038.345.635</b>
12. Thu nhập khác	31	33	2.169.490.011	569.894.986
13. Chi phí khác	32	34	701.049.041	505.889.583
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>1.468.440.970</b>	<b>64.005.403</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>206.924.350.547</b>	<b>114.102.351.038</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	1.882.042.263	2.294.734.964
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		72.037.130	213.493.912
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>204.970.271.154</b>	<b>111.594.122.162</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		200.690.055.061	91.866.634.038
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.280.216.093	19.727.488.124
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	8.362	3.828
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	36	8.362	3.828



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 03 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT – BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		206.924.350.547	114.102.351.038
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	02		112.976.406.830	47.347.620.600
- Các khoản dự phòng	03	11	55.378.860	129.217.339
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		700.325.357	1.461.796.555
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(40.503.218.726)	(9.494.844.483)
- Chi phí lãi vay	06	31	146.388.918.660	66.003.521.231
- Các khoản điều chỉnh khác	07		94.399.549	-
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		426.636.561.077	219.549.662.280
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		18.968.096.012	(39.285.630.524)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		19.465.264.864	(1.898.703.410)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(15.775.173.905)	46.464.408.832
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.819.100.131)	(13.637.113.866)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(130.739.326.211)	(50.431.116.804)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(2.632.862.992)	(15.430.917.602)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>312.103.458.714</b>	<b>145.330.588.906</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.036.706.456.729)	(704.865.712.377)
2. Tiền thu từ TLÝ, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		63.636.364	65.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(359.557.861.045)	(91.512.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		38.094.082.593	194.810.253.959
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(79.214.014.124)	(174.091.890.370)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		210.172.015.389	640.856.048
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.355.440.075	7.087.253.711
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(1.213.793.157.477)</b>	<b>(767.865.784.484)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		30.921.860.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		(8.750.000.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.309.833.038.381	1.684.628.892.839
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.402.478.435.152)	(1.035.590.794.148)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.626.848.000)	(28.106.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>903.899.615.229</b>	<b>620.932.098.691</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50		<b>2.209.916.466</b>	<b>(1.603.096.887)</b>
Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm	60	5	2.641.510.342	4.244.607.229
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm</b>	70	5	<b>4.851.426.808</b>	<b>2.641.510.342</b>



Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Hải Yến

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT – BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### 1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303255529 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 13/06/2019.

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

#### 1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại 31/12/2024, Công ty có 6 Công ty con, gồm:

- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 99,8%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 71,53%;
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai, quyền biểu quyết 93,32%.

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

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

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

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

### **4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

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

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

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

##### **Cơ sở hợp nhất**

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

##### **Công ty con**

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

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

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

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

##### **Hợp nhất kinh doanh**

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

##### **Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất, gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích cổ đông không kiểm soát trong

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

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

sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

### Công ty liên kết

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

### 4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

#### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

#### Các khoản cho vay

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

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

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

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

### **4.5 Các khoản phải thu**

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

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

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

### **4.6 Hàng tồn kho**

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên liệu, hàng hóa và thực tế đích danh đối với thành phẩm bất động sản. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau:

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

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

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

### **4.7 Tài sản cố định hữu hình**

#### **Nguyên giá**

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

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

#### **Khấu hao**

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

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

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc thiết bị	8 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 20
Thiết bị dụng cụ quản lý	10
Tài sản cố định khác	7

### 4.8 Tài sản cố định vô hình

#### *Nguyên giá*

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

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

#### *Quyền sử dụng đất*

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

#### *Khấu hao*

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

### 4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

### **4.10 Chi phí trả trước**

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

### **4.11 Các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

### **4.12 Chi phí phải trả**

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

### **4.13 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

#### *Chi phí đi vay*

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

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

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



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

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

### 4.14 Vốn chủ sở hữu

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

#### Thặng dư vốn cổ phần

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

#### Cổ phiếu quỹ

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

#### Phân phối lợi nhuận

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

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

### 4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

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

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

### 4.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

### 4.17 Giá vốn hàng bán

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

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

### 4.18 Chi phí tài chính

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

### 4.19 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

### 4.20 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, bán điện thương phẩm và cho thuê mặt bằng, tài sản. Giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024, Công ty áp dụng thuế suất 8% đối với các hoạt động này theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP và Nghị định 72/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

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

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

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%. Riêng thu nhập từ các Công ty con áp dụng thuế suất sau:
  - Đối với thu nhập từ Dự án điện mặt trời trên mái nhà của Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường: Áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, miễn thuế trong 4 năm đầu tiên và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ khi Dự án bắt đầu có thu nhập chịu thuế. Những ưu đãi về thuế này được quy định tại Khoản 1, Điều 15 và Khoản 1, Điều 16 của Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành của Luật thuế TNDN.
  - Đối với thu nhập từ Dự án Thủy điện Phú Tân 2 của Công ty CP Ani Power: Áp dụng thuế suất là 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án có doanh thu, được miễn thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Dự án phát sinh doanh thu và thu nhập chịu thuế từ năm 2023. Theo đó, Dự án áp dụng thuế suất 10% từ năm 2023 đến năm 2037, miễn thuế từ năm 2023 đến năm 2026, giảm 50% từ năm 2027 đến năm 2035.
  - Đối với thu nhập từ Dự án Thủy điện Pleiako: Áp dụng thuế suất là 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án có doanh thu, được miễn thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Dự án phát sinh doanh thu và thu nhập chịu thuế từ năm 2019. Công ty mua lại Dự án này năm 2024 và được kế thừa ưu đãi còn lại của Dự án. Theo đó, Công ty áp dụng thuế suất 10% từ năm 2024 đến năm 2033, giảm 50% từ năm 2024 đến năm 2031.
  - Đối với thu nhập từ dự án đầu tư xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Ông của Công ty CP Thủy điện Sông Ông: Áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất là 10% trong 15 năm (từ năm 2005 đến năm 2019), từ năm 2020 trở đi áp dụng thuế suất 20%. Dự án được miễn thuế 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo, năm 2012 là năm đầu tiên Dự án có thu nhập chịu thuế, do đó Dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2012 đến năm 2015 và giảm 50% số thuế phải nộp từ năm 2016 đến năm 2024.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### **4.22 Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

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

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

### **4.23 Các bên liên quan**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

### 5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	59.793.426	101.136.870
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.565.633.382	1.314.373.472
Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng	1.226.000.000	1.226.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.851.426.808</b>	<b>2.641.510.342</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	74.010.000.000	64.710.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	42.010.000.000	54.710.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	32.000.000.000	10.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	118.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>192.010.000.000</b>	<b>64.710.000.000</b>

(\*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thấu chi tại thời điểm 31/12/2024.

### 7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
Xí nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	1.087.150.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Công ty CP Xây dựng S55	-	68.448.205.354
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH	-	6.210.449.585
Công ty Mua bán Điện (EVN)	150.740.202.876	152.384.282.261
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	5.847.178.074	-
Các đối tượng khác	33.451.745.748	34.243.855.532
<b>Cộng</b>	<b>192.295.958.931</b>	<b>263.543.624.965</b>

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

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

### 8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd	2.289.600.000	-
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Khởi Phát	700.000.000	-
Công ty TNHH Cao Ngàn Điệp	-	926.208.582
Công ty CP Sông Đà 207	1.300.000.000	1.300.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thúy Ngọc	736.500.000	1.063.120.000
Các đối tượng khác	3.318.296.402	5.059.188.619
<b>Cộng</b>	<b>8.344.396.402</b>	<b>8.348.517.201</b>

### 9. Phải thu về cho vay

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	-	1.475.482.593
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.475.482.593</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Đầu tư Anzen (*)	201.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>201.200.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Phải thu về cho vay dài hạn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2506/HĐKD-ANIP-ANZEN ngày 28/06/2024 giữa Công ty CP An Power (công ty con) với Công ty CP Đầu tư Anzen, thời gian hợp tác: 84 tháng. Mục đích hợp tác là để Anzen triển khai thực hiện tìm kiếm và đầu tư các dự án năng lượng hiệu quả. Lợi nhuận Công ty được hưởng là 6,5%/năm (tỷ lệ này có thể thay đổi tùy thuộc lãi suất thị trường và sau khi được hai bên thống nhất) trên số tiền mà Công ty góp theo hợp đồng.

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

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

### 10. Phải thu khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	147.084.371.112	-	108.090.892.983	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	393.530	-	-	-
Ông Đoàn Anh Linh	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (*)	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622
Ông Đoàn Anh Tuấn	-	-	1.601.871.300	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn (**)	36.500.000.000	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	4.527.404.876	-	556.579.291	-
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	58.330.005	-
Phải thu khác	1.455.456.427	25.561.572	1.921.363.905	25.561.572
<b>Cộng</b>	<b>199.513.294.330</b>	<b>9.931.229.957</b>	<b>122.134.705.869</b>	<b>9.931.229.957</b>

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

(\*\*) Khoản ứng tiền mua cổ phần với Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thanh Sơn theo Biên bản thỏa thuận ngày 17/08/2024.

#### b. Dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	-	-	30.567.590.220	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.567.590.220</b>	<b>-</b>

### 11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2024	01/01/2024
Số dư dự phòng phải thu đầu năm	14.210.152.933	14.080.935.593
Dự phòng trích lập trong năm	55.378.860	129.217.340
Xóa nợ	184.596.200	-
<b>Cộng</b>	<b>14.080.935.593</b>	<b>14.210.152.933</b>

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

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

Trong đó, nợ xấu:

	31/12/2024			Ghi chú
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	
Phải thu khách hàng	3.366.307.220	-		
<i>Xí nghiệp Hà Châu 2</i>	<i>1.087.150.000</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&amp;N</i>	<i>1.169.682.234</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Xí nghiệp Sông Đà 3.02</i>	<i>226.849.464</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Trần Đức Lợi</i>	<i>278.782.400</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Sông Đà</i>	<i>115.170.455</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>488.672.667</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
Trả trước người bán	783.398.416	-		
<i>Công ty CP Tư vấn Xây dựng &amp; Đầu tư Phát triển Kiến trúc Đô thị</i>	<i>442.206.100</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty CP Bê tông Hoàng Thanh Minh</i>	<i>100.000.000</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Công ty TNHH Hiệp Lực</i>	<i>92.978.005</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>148.214.311</i>	-	<i>Từ 2-3 năm và trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
Phải thu khác	9.931.229.957	-		
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&amp;N</i>	<i>4.315.750.622</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Doãn Anh Linh</i>	<i>5.589.917.763</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>23.561.572</i>	-	<i>Trên 3 năm</i>	<i>Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi</i>
<b>Cộng</b>	<b>14.080.935.593</b>	<b>-</b>		

### 12. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	59.768.387	-	43.607.961	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	839.018.764	-
Chi phí SX, KD dở dang	4.440.614.902	-	21.138.231.969	-
Hàng hóa	785.449.778	-	827.683.436	-
<b>Cộng</b>	<b>5.451.519.676</b>	<b>-</b>	<b>22.848.542.130</b>	<b>-</b>

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

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

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2024.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại ngày 31/12/2024.

### 13. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Phí bảo vệ môi trường (*)	2.245.210.486	2.334.202.295
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.031.077.981	343.734.866
Chi phí bảo hiểm	70.673.451	100.792.502
Chi phí khác	303.908.023	300.217.494
<b>Cộng</b>	<b>3.650.869.941</b>	<b>3.078.947.157</b>

(\*) Phí bảo vệ môi trường đã nộp cho sản lượng đá dự kiến khai thác (429.225 m<sup>3</sup>) và được phân bổ vào chi phí theo sản lượng khai thác thực tế.

#### b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đất thuê dự án thủy điện Phú Tân 2 (*)	152.946.147.272	156.370.426.028
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt	9.481.819.784	9.703.882.400
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.199.136.912	1.831.396.857
Chi phí gia cố tường chắn, làm đường tránh ngập Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	6.790.714.871	-
Các khoản khác	960.320.806	714.549.290
<b>Cộng</b>	<b>171.378.139.645</b>	<b>168.620.254.575</b>

(\*) Công ty đang thực hiện phân bổ chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng của đất thuê từ ngày 01/09/2023 đến 01/09/2069, trước thời hạn kết thúc thuê đất cũng như thời gian hoạt động của Dự án là ngày 17/07/2070.



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

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

### 14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	1.410.581.210.727	1.071.775.295.696	63.745.217.830	496.690.000	17.978.615.713	2.564.577.029.966
Mua sắm trong năm	279.264.320.421	112.935.679.579	-	-	-	392.200.000.000
Tăng khác	-	95.640.000	-	-	-	95.640.000
T/lý, nhượng bán	-	1.186.549.091	-	-	444.333.322	1.630.882.413
Phân loại thành	55.070.241.104	2.096.360.711	-	-	17.331.863.696	74.498.465.511
BĐS đầu tư						
Giảm do thanh lý	86.679.549.348	105.714.507.977	-	191.090.000	80.418.695	192.665.566.020
Công ty con						
Giảm khác	-	94.399.549	-	-	-	94.399.549
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.548.095.740.696</b>	<b>1.075.714.797.947</b>	<b>63.745.217.830</b>	<b>305.600.000</b>	<b>122.000.000</b>	<b>2.687.983.356.473</b>
<b>Khấu hao</b>						
Số đầu năm	59.598.210.432	134.260.955.359	3.791.193.742	290.802.536	422.395.960	198.363.558.029
Khấu hao trong năm	46.715.890.965	50.500.108.694	3.928.793.563	48.444.996	26.654.773	101.219.892.991
T/lý, nhượng bán	-	1.165.295.767	-	-	20.666.668	1.185.962.435
Phân loại thành	992.480.468	-	-	-	274.536.794	1.267.017.262
BĐS đầu tư						
Giảm do thanh lý	43.458.674.347	103.930.130.249	-	191.090.000	80.418.695	147.660.313.291
Công ty con						
<b>Số cuối năm</b>	<b>61.862.946.582</b>	<b>79.665.638.037</b>	<b>7.719.987.305</b>	<b>148.157.532</b>	<b>73.428.576</b>	<b>149.470.158.032</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	1.350.983.000.295	937.514.340.337	59.954.024.088	205.887.464	17.556.219.753	2.366.213.471.937
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.486.232.794.114</b>	<b>996.049.159.910</b>	<b>56.025.230.525</b>	<b>157.442.468</b>	<b>48.571.424</b>	<b>2.538.513.198.441</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 6.160.670.826 đồng.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2024 là 2.522.120.808.634 đồng.

### 15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	6.354.707.493
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.354.707.493</b>
<b>Khấu hao</b>	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	-
Thanh lý, nhượng bán	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	6.354.707.493
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.354.707.493</b>

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

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

Các tài sản cố định vô hình gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm chung cư Osimi Tower địa chỉ tại hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.643.754.735 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm B1 và diện tích văn phòng Công ty tại tầng 3 chung cư Sông Đà Tower địa chỉ tại 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 494.397.687 đồng và 201.091.710 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích Tầng hầm để xe, căn thương mại và diện tích giải trí tại tầng 2 thuộc chung cư Osimi Phú Mỹ địa chỉ tại Thị Trấn Phú Mỹ, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nguyên giá lần lượt là 1.689.997.848 đồng, 119.525.796 đồng và 205.939.717 đồng.

Giá trị còn lại TSCĐ vô hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2024 là 695.489.397 đồng.

### 16. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	22.446.293.664	-	22.446.293.664
Chuyển sang từ TSCĐ hữu hình	-	74.498.465.511	74.498.465.511
Tăng trong năm	-	423.666.654	423.666.654
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>22.446.293.664</b>	<b>74.922.132.165</b>	<b>97.368.425.829</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	7.146.122.210	-	7.146.122.210
Chuyển sang từ TSCĐ hữu hình	-	1.267.017.262	1.267.017.262
Khấu hao trong năm	969.172.704	5.099.449.978	6.068.622.682
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.115.294.914</b>	<b>6.366.467.240</b>	<b>14.481.762.154</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	15.300.171.454	-	15.300.171.454
<b>Số đánh giá lại cuối năm</b>	<b>14.330.998.750</b>	<b>68.555.664.925</b>	<b>82.886.663.675</b>

- Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất là diện tích đang cho thuê tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 20.965.849.762 đồng và 1.480.443.902 đồng.
- Bất động sản đầu tư cơ sở hạ tầng là toàn bộ tài sản cố định của Dự án khu sinh thái Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với thời hạn cho thuê là 5 năm.
- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2024 là 12.959.399.738 đồng.

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

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

### 17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Mua sắm TSCĐ	808.000.000	-
Công trình khác	135.000.000	2.686.500
<b>Cộng</b>	<b>943.000.000</b>	<b>2.686.500</b>

### 18. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ vốn	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
Công ty TNHH Thủy điện Sodic Nậm Mu 2	26,49%	-	65.912.929.474	
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>65.912.929.474</b>	

### 19. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Zhejiang Jinlun Electromechanic Co.,Ltd	13.849.110.999	54.019.830.168
Công ty CP Xây dựng S55	-	317.325.084.500
Công ty CP Sông Đà 505	-	1.925.933.867
Các đối tượng khác	10.198.544.076	30.352.321.403
<b>Cộng</b>	<b>24.047.655.075</b>	<b>403.623.169.938</b>

### 20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành	-	651.406.040
Công ty TNHH XD TM Thanh Sơn Phát	500.000.000	-
Các đối tượng khác	205.017.354	106.116.801
<b>Cộng</b>	<b>705.017.354</b>	<b>757.522.841</b>

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

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

### 21. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	857.852.934	3.727.367.911	3.657.972.452	287.867.979	639.380.414
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.632.862.993	1.882.042.263	2.632.862.992	1.380.895.859	501.146.405
Thuế thu nhập cá nhân	43.148.539	494.018.481	504.538.122	9.600.000	23.028.898
Thuế tài nguyên	2.291.175.388	40.946.823.551	40.677.159.109	322.969.973	2.237.869.857
Phí và lệ phí	1.239.348.325	4.578.055.981	4.578.055.981	-	1.239.348.325
Các loại thuế, khoản phải nộp	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.064.388.179</b>	<b>51.631.308.187</b>	<b>52.053.588.656</b>	<b>2.001.333.811</b>	<b>4.640.773.899</b>

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

### 22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Trích trước chi phí đầu tư Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2	75.452.369.706	378.625.237.934
Chi phí đền bù, GPMB	69.266.045.757	69.392.888.206
Chi phí xây dựng	-	225.867.564.890
Chi phí thiết bị	3.250.981.155	56.790.544.259
Chi phí lãi vay (Công ty CP Xây dựng S55)	-	22.409.900.786
Chi phí khác	2.935.342.794	4.164.339.793
Chi phí Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ	1.582.250.071	1.689.750.071
Chi phí Dự án Khu du lịch Ba Giọt	2.875.091.611	7.400.691.658
Trích trước tiền lãi hợp tác kinh doanh	5.925.756.886	2.829.012.396
Thù lao Hội đồng Quản trị	288.000.000	216.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	92.410.163	169.262.761
Trích trước lãi vay	36.807.258.474	25.260.760.686
Các khoản trích trước khác	206.081.960	809.315.778
<b>Cộng</b>	<b>126.780.078.521</b>	<b>420.550.890.934</b>

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

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

### 23. Phải trả khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Kinh phí công đoàn	1.380.000	6.840.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	6.449.567
Phí bảo vệ môi trường rừng	4.337.672.724	4.078.801.656
Dự án IDC Tower Gò Vấp	105.708.419	105.708.419
Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside	188.534.004	188.534.004
Dự án Osimi Phú Mỹ	1.698.490.522	1.788.664.810
Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Lãi vay phải trả	580.832.877	31.197.945
Cổ tức phải trả	525.416.000	-
Phải trả về góp vốn (*)	239.992.640.000	-
Phải trả khác	2.738.059.070	3.435.462.029
<b>Cộng</b>	<b><u>250.439.414.816</u></b>	<b><u>9.912.339.630</u></b>

(\*) Khoản tiền phải trả về mua cổ phiếu phát hành mới theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2024 với số lượng cổ phiếu phát hành là 23.999.264 cổ phiếu, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Tại ngày 31/12/2024, Công ty chưa hoàn tất các thủ tục để thực hiện ghi nhận khoản tăng vốn này. Chi tiết thông tin các cổ đông góp vốn như sau:

Tên cổ đông	Số cổ phần	Số tiền	Góp bằng tiền	Góp bằng bù trừ công nợ
Công ty CP Anza	18.057.593	180.575.930.000	-	180.575.930.000
Nguyễn Thị Minh Thu	1.583.990	15.839.900.000	15.839.900.000	-
Công ty TNHH Năng lượng Ban Mê	1.539.030	15.390.300.000	-	15.390.300.000
Công ty TNHH MTV Mya	1.281.094	12.810.940.000	-	12.810.940.000
Đặng Văn Tơ	410.400	4.104.000.000	4.104.000.000	-
Đặng Quang Đạt	322.298	3.222.980.000	3.222.980.000	-
Bùi Thị Thiềm	272.100	2.721.000.000	2.721.000.000	-
Trần Thị Huệ	180.000	1.800.000.000	1.800.000.000	-
Nguyễn Cảnh Bình	185.470	1.854.700.000	1.854.700.000	-
Công ty TNHH Nội thất Sài Gòn Xanh	66.361	663.610.000	-	663.610.000
Các cổ đông khác	100.928	1.009.280.000	1.009.280.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>23.999.264</u></b>	<b><u>239.992.640.000</u></b>	<b><u>30.551.860.000</u></b>	<b><u>209.440.780.000</u></b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	732.415.039	732.415.039
Công ty CP Anza	-	176.330.178.351
<b>Cộng</b>	<b><u>732.415.039</u></b>	<b><u>177.062.593.390</u></b>

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

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

### 24. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	581.937.086.869	1.185.506.949.736	1.491.868.202.163	275.575.834.442
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (*)	38.816.125.680	857.263.267.848	828.345.060.339	67.734.333.189
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	32.403.741.257	67.859.640	32.471.600.897	-
- Ông Đặng Quang Đạt (**)	142.061.878.869	98.000.000.000	86.428.810.654	153.633.068.215
- Công ty CP Sông Đà 505	-	29.431.517.407	29.431.517.407	-
- Công ty TNHH MTV ANI SH	-	564.315.475	231.093.459	333.222.016
- Bà Đinh Thị Thanh Bình (***)	368.655.341.063	182.179.989.366	514.960.119.407	35.875.211.022
- Công ty CP Xây dựng S55	-	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	66.828.000.000	78.378.000.000	78.478.000.000	66.728.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	61.300.000.000	58.750.000.000	72.950.000.000	47.100.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk	5.528.000.000	5.528.000.000	5.528.000.000	5.528.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai	-	14.100.000.000	-	14.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>648.765.086.869</b>	<b>1.263.884.949.736</b>	<b>1.570.346.202.163</b>	<b>342.303.834.442</b>

(\*) Công ty thực hiện vay vốn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn thông qua các Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi và được bảo đảm bằng các hợp đồng tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng này.

(\*\*) Vay vốn của Ông Đặng Quang Đạt theo Hợp đồng số 150322/ANI/HĐCV ngày 15/03/2022, giá trị hợp đồng là 100 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 15/03/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Ngày 03/01/2023, Công ty ký với Ông Đặng Quang Đạt Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/150322/ANI-HĐCV. Theo đó, điều chỉnh giá trị khoản vay lên thành 200 tỷ đồng, thời hạn khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2024, điều chỉnh lãi suất áp dụng từ ngày 01/01/2023 là 3%.

(\*\*\*) Vay vốn của Bà Đinh Thị Thanh Bình theo Hợp đồng số 010422/ANI/HĐCV ngày 01/04/2022, giá trị hợp đồng là 200 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 01/04/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Ngày 03/01/2023, Công ty ký với Bà Đinh Thị Thanh Bình Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/010422/ANI/HĐCV. Theo đó, điều chỉnh giá trị khoản vay lên thành 500 tỷ đồng, thời hạn khoản vay được gia hạn đến ngày 31/12/2024, điều chỉnh lãi suất áp dụng từ ngày 01/01/2023 là 3%.

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

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

### b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	1.030.163.965.414	1.300.656.266.996	140.526.012.989	2.190.294.219.421
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn (1)	1.009.098.306.488	854.326.088.645	87.225.000.000	1.776.199.395.133
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk (2)	21.065.658.926	-	5.528.000.000	15.537.658.926
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (3)	-	270.000.000.000	-	270.000.000.000
- Công ty CP Anza (4)	-	176.330.178.351	47.773.012.989	128.557.165.362
<b>Cộng</b>	<b>1.030.163.965.414</b>	<b>1.300.656.266.996</b>	<b>140.526.012.989</b>	<b>2.190.294.219.421</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	66.828.000.000			66.728.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>963.335.965.414</b>			<b>2.123.566.219.421</b>

(1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn theo các hợp đồng vay:

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/2202/0118/DADT ngày 15/04/2022 và Phụ lục hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 5 ngày 15/04/2024. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Thủy Điện Phú Tân 2 công suất 93MW. Thời hạn vay: 15 năm (180 tháng) kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất cho vay cố định là 7,4%/năm áp dụng với toàn bộ dư nợ vay của Hợp đồng Cấp tín dụng số 017/22/02/0118 ký ngày 15/4/2022, kể từ ngày 01/01/2024 đến hết ngày 23/06/2024; lãi suất bằng lãi suất cơ sở + 2,6%/năm, kể từ ngày 24/6/2024 đến hết ngày 23/06/2027; lãi suất các năm tiếp theo bằng lãi suất cơ sở + 2,7%/năm, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị hình thành sau đầu tư; Quyền phát sinh từ dự án; Bất động sản và/(hoặc) tiền gửi tối thiểu 20 tỷ, Cổ phần của cổ đông Công ty Ani Power tối thiểu 65%; Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Ani tại Công ty TNHH TMDV Phú Vinh, Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường, tối thiểu 30 tỷ đồng.

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/22/02/0118/DADT2 ngày 27/06/2024, mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Thủy điện Phú Tân 2 và cho vay bù đắp tài chính đối với các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án. Thời hạn vay: 13 năm (156 tháng) kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay nhưng không quá ngày 24/06/2037. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị hình thành sau đầu tư; Quyền phát sinh từ dự án; Bất động sản và/(hoặc) tiền gửi tối thiểu 20 tỷ, Cổ phần của cổ đông Công ty Ani Power tối thiểu 65%; Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Ani tại Công ty TNHH TMDV Phú Vinh, Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường, tối thiểu 30 tỷ đồng.

Khoản nợ vay dài hạn giảm trong năm tương ứng số tiền 20.475.000.000 là khoản vay dài hạn tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông do thanh lý Công ty con.

(2) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đắk Lắk theo các hợp đồng:

- Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 20.40.0007/2020-HĐCVADT/NHCT502-PHUVINH ngày 02/06/2020. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 991 kwp tại xã Phú Vinh, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 10%/năm trong vòng 3 năm, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị và lợi ích hình thành từ vốn vay.

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

- Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 20.75.0076/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUVINH ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kw tại xã Ngọc Định, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị và lợi ích hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20.75.0072/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUCUONG ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí liên quan đến đầu tư thực hiện Dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kW tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản và máy móc thiết bị hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20.75.0073/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUCUONG ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kW tại xã Ngọc Định, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản và máy móc thiết bị.

(3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/10245594/HĐTD ngày 25/11/2024. Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng Dự án Nhà máy Thủy điện Pleikeo theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/2024/HĐCN/ANP-TRANGDUC ký ngày 17/07/2024 giữa Công ty CP Ani Power và Công ty TNHH MTV Trang Đức. Thời hạn vay: 14 năm (168 tháng) kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất là 6%/năm, cố định trong 2 năm đầu kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên của dự án; sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 06 tháng/1 lần vào ngày 01/01 và ngày 01/07 hàng năm, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trả lãi sau của KHCN kỳ hạn 12 tháng do BIDV niêm yết tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,2%/năm. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản hình thành từ dự án nhận chuyển nhượng công trình thủy điện Pleikeo của Công ty TNHH MTV Trang Đức.

(4) Vay vốn của Công ty CP Anza theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0102/HĐKD-ANZA-ANI ngày 01/02/2023 với Công ty CP Anza, thời gian hợp tác: 84 tháng. Mục đích hợp tác là để Công ty triển khai thực hiện và đầu tư các dự án năng lượng hiệu quả. Lợi nhuận Công ty phải trả cho Công ty CP Anza là 9%/năm (tỷ lệ này có thể được thay đổi tùy thuộc lãi suất thị trường và sau khi được hai bên thống nhất) trên số tiền Công ty nhận được theo hợp đồng. Công ty phải trả cho Công ty CP Anza mức lợi nhuận 9,6%/năm theo Phụ lục hợp đồng số 01/0102HĐKD-ANZA-ANI ngày 01/04/2023. Ngày 01/02/2024, 2 bên đã ký Phụ lục hợp đồng số 02/0102HĐKD-ANZA-ANI về việc điều chỉnh mức lợi nhuận thành 9%/năm áp dụng từ ngày 01/02/2024

**25. Cổ phiếu ưu đãi**

	31/12/2024	01/01/2024
Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả (*)	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>

Đây là khoản cổ phần ưu đãi cổ tức tương ứng với 1.000.000 Cổ phần với Mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phần.

Cổ phần này được ưu đãi cổ tức với mức cổ tức cố định là 12%/năm trong vòng 5 năm. Các năm tiếp theo mức cổ tức được điều chỉnh để đảm bảo tỷ suất sinh lời theo thỏa thuận giữa Công ty và cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi.

Theo thỏa thuận cổ phần ưu đãi được Công ty hoàn lại vốn góp theo yêu cầu của người sở hữu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***26. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2023	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	164.394.531.536	416.379.009.077
Tăng trong năm	-	-	-	-	91.866.634.038	91.866.634.038
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	256.261.165.574	508.245.643.115
Số dư tại 01/01/2024	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	256.261.165.574	508.245.643.115
Tăng trong năm	-	-	-	-	200.690.055.061	200.690.055.061
Giảm trong năm	-	-	-	-	23.999.264.000	23.999.264.000
Số dư tại 31/12/2024	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	432.951.956.635	684.936.434.176

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

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

### b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Anza	175.981.930.000	127.967.930.000
Ông Đặng Quang Đạt	3.176.750.000	25.562.000.000
Công ty TNHH Năng lượng Ban Mê	15.000.000.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác và cổ phiếu quỹ	45.834.020.000	71.462.770.000
<b>Cộng</b>	<b>239.992.700.000</b>	<b>239.992.700.000</b>

### c. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	6	6
- Cổ phiếu phổ thông	6	6
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

### d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	256.261.165.574	164.394.531.536
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	200.690.055.061	91.866.634.038
Phân phối lợi nhuận	23.999.264.000	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	23.999.264.000	-
+ Chia cổ tức	23.999.264.000	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>432.951.956.635</b>	<b>256.261.165.574</b>

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

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

### 27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán điện	515.921.077.235	258.322.428.868
Doanh thu bán hàng hóa	221.049.747	42.473.505.011
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.147.446.485	3.707.184.791
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	3.987.014.316	3.892.518.900
Doanh thu thi công, bán vật liệu xây dựng	21.958.095.094	76.562.859.443
Doanh thu khác	253.614.048	-
<b>Cộng</b>	<b>545.488.296.925</b>	<b>384.958.497.013</b>

### 28. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
Giảm giá hàng bán	8.332.297	44.852.000
<b>Cộng</b>	<b>8.332.297</b>	<b>44.852.000</b>

### 29. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn bán điện	178.306.560.214	75.321.374.854
Giá vốn căn hộ đã bán	-	-
Giá vốn hàng hóa đã bán	194.335.182	38.032.328.189
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	3.192.849.759	4.259.560.899
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	1.708.340.481	1.621.755.411
Giá vốn thi công, bán vật liệu xây dựng	20.793.669.193	72.096.256.830
Giá vốn Khu sinh thái Ba Giọt	6.187.938.501	-
<b>Cộng</b>	<b>210.383.693.330</b>	<b>191.331.276.183</b>

### 30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.813.809.756	6.520.002.079
Lãi từ thoái vốn Công ty con	22.300.308.499	722.265.624
<b>Cộng</b>	<b>37.114.118.255</b>	<b>7.242.267.703</b>

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

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

### 31. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	146.388.918.660	66.003.521.231
Lãi tiền nhận trước của khách hàng	214.389.084	392.567.343
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.635.335.037	1.470.239.540
<b>Cộng</b>	<b>149.238.642.781</b>	<b>67.866.328.114</b>

### 32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	275.182.489	621.280.509
Chi phí tiền lương quản lý	6.251.492.709	7.526.831.362
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.913.402.274	1.120.300.463
Thuế, phí, lệ phí	143.987.818	389.005.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.504.017.385	1.542.157.739
Chi phí khác bằng tiền	3.403.471.274	2.194.437.214
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	55.378.860	129.217.340
Lợi thuế thương mại được phân bổ	5.687.891.157	7.583.854.876
<b>Cộng</b>	<b>19.234.823.966</b>	<b>21.107.085.020</b>

### 33. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	63.636.364	65.454.545
Thu nhập đánh giá tài sản đưa đi góp vốn	443.505.389	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ các Công ty con trong năm	1.594.752.856	-
Tiền phạt thu được	62.196.915	458.608.049
Các khoản thu nhập khác	5.398.487	45.832.392
<b>Cộng</b>	<b>2.169.490.011</b>	<b>569.894.986</b>

### 34. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Phạt hành chính, lãi chậm nộp	584.005.949	450.538.730
Chi phí khác	117.043.092	55.350.853
<b>Cộng</b>	<b>701.049.041</b>	<b>505.889.583</b>

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

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

### 35. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	206.924.350.547	114.102.351.038
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(27.254.431.457)	28.841.110.540
Điều chỉnh tăng	13.649.486.665	32.441.746.605
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	66.000.000	120.000.000
+ Tiền phạt thuế, tiền phạt vi phạm hành chính	-	178.375.452
+ Chi phí khấu hao không được trừ	844.635.280	844.635.280
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định về GDLK	-	22.837.233.454
+ Chi phí không được trừ khác	7.050.960.228	877.647.543
+ Lợi thuế thương mại	5.687.891.157	7.583.854.876
Điều chỉnh giảm	40.903.918.122	3.600.636.065
+ Khoản lãi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	1.730.711.250	2.187.122.236
+ Lãi từ giao dịch mua rẻ (hợp nhất kinh doanh)	1.594.752.856	-
+ Lãi chuyển nhượng Công ty con trên hợp nhất	22.287.533.500	346.044.271
+ Hoàn nhập dự phòng vào công ty con	360.185.649	1.067.469.558
+ Chi phí lãi vay được chuyển theo quy định về GDLK	14.930.734.867	-
Tổng thu nhập chịu thuế	179.669.919.090	142.943.461.578
Thu nhập miễn thuế	203.352.918.631	129.048.736.236
Thu nhập tính thuế	(23.682.999.541)	13.894.725.342
+ Lãi hoạt động sản xuất kinh doanh	20.290.327.692	22.828.074.393
+ Lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh	(43.919.327.233)	(8.933.349.052)
Thuế TNDN phải nộp	3.527.980.593	4.565.614.879
Thuế TNDN được giảm 50%	1.645.938.330	2.270.879.915
Thuế TNDN còn phải nộp	1.882.042.263	2.294.734.964
<b>Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.882.042.263</b>	<b>2.294.734.964</b>

### 36. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	200.690.055.061	91.866.634.038
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	200.690.055.061	91.866.634.038
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.264	23.999.264
<b>Lãi cơ bản/ lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>8.362</b>	<b>3.828</b>

Chỉ tiêu lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được tính khi chưa trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi do Điều lệ và Đại hội đồng Cổ đông không quy định mức trích lập các quỹ này. Theo đó, chỉ tiêu này có thể thay đổi tùy thuộc vào quyết định sau này của Đại hội đồng cổ đông.

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

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

### 37. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.001.552.328	19.659.490.417
Chi phí nhân công	8.858.586.177	12.624.188.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	107.288.515.673	39.763.765.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.493.234.902	91.484.564.899
Chi phí khác bằng tiền	56.197.811.643	13.301.881.820
<b>Cộng</b>	<b>204.839.700.723</b>	<b>176.833.891.373</b>

### 38. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một 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 theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Năm 2024		
	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Hoạt động bán điện	515.921.077.235	178.306.560.214	337.614.517.021
Hoạt động bán hàng hóa	212.717.450	194.335.182	18.382.268
Hoạt động cung cấp dịch vụ	3.147.446.485	3.192.849.759	(45.403.274)
Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê	3.987.014.316	1.708.340.481	2.278.673.835
Hoạt động thi công xây dựng	21.958.095.094	20.793.669.193	1.164.425.901
Hoạt động kinh doanh Khu sinh thái Ba Giọt	-	6.187.938.501	(6.187.938.501)
Hoạt động khác	253.614.048	-	253.614.048
<b>Cộng</b>	<b>545.479.964.628</b>	<b>210.383.693.330</b>	<b>335.096.271.298</b>
	Năm 2023		
	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Hoạt động bán điện	258.322.428.868	75.321.374.854	183.001.054.014
Hoạt động bán hàng hóa	42.428.653.011	38.032.328.189	4.396.324.822
Hoạt động cung cấp dịch vụ	3.707.184.791	4.259.560.899	(552.376.108)
Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê	3.892.518.900	1.621.755.411	2.270.763.489
Hoạt động thi công xây dựng	76.562.859.443	72.096.256.830	4.466.602.613
Hoạt động kinh doanh Khu sinh thái Ba Giọt	-	-	-
Hoạt động khác	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>384.913.645.013</b>	<b>191.331.276.183</b>	<b>193.582.368.830</b>

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

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

### **39. Quản lý rủi ro**

#### **Quản lý rủi ro vốn**

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

#### **Quản lý rủi ro tài chính**

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

#### **Quản lý rủi ro thị trường**

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

#### **Quản lý rủi ro về lãi suất**

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

#### **Quản lý rủi ro về tỷ giá**

Công ty có các giao dịch phát sinh liên quan đến ngoại tệ tuy nhiên các giao dịch này phát sinh không thường xuyên và đều được lên kế hoạch từ trước. Do đó, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không chịu rủi ro đáng kể từ việc thay đổi tỷ giá hối đoái trên thị trường.

#### **Quản lý rủi ro về giá**

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

#### **Quản lý rủi ro tín dụng**

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các đối tượng có liên quan hoặc các cá nhân trực tiếp mua sản phẩm từ Công ty, hoạt động mua bán điện thì khách hàng là Công ty là Công ty Mua bán điện (EVN) và Tổng Công ty Điện lực Miền Trung. Với các cá nhân mua các căn hộ từ phía Công ty phải thực hiện tạm ứng theo tiến độ thời gian cũng như tiến độ xây dựng công trình. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về việc khó thu hồi các khoản nợ phải thu là thấp.

#### **Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

31/12/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	24.047.655.075	-	24.047.655.075
Chi phí phải trả	126.780.078.521	-	126.780.078.521
Vay và nợ thuê tài chính	342.303.834.442	2.123.566.219.421	2.465.870.053.863
Cổ phiếu ưu đãi phân loại nợ phải trả	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả khác	10.445.394.816	732.415.039	11.177.809.855
<b>Cộng</b>	<b>503.576.962.854</b>	<b>2.134.298.634.460</b>	<b>2.637.875.597.314</b>

  

01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	403.623.169.938	-	403.623.169.938
Chi phí phải trả	420.550.890.934	-	420.550.890.934
Vay và nợ thuê tài chính	648.765.086.869	963.335.965.414	1.612.101.052.283
Cổ phiếu ưu đãi phân loại nợ phải trả	-	-	-
Phải trả khác	9.899.050.063	177.062.593.390	186.961.643.453
<b>Cộng</b>	<b>1.482.838.197.804</b>	<b>1.140.398.558.804</b>	<b>2.623.236.756.608</b>

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

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

31/12/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.851.426.808	-	4.851.426.808
Đầu tư tài chính	192.010.000.000	-	192.010.000.000
Phải thu khách hàng	188.929.651.711	-	188.929.651.711
Phải thu về cho vay	-	201.200.000.000	201.200.000.000
Phải thu khác	5.997.299.732	-	5.997.299.732
<b>Cộng</b>	<b>391.788.378.251</b>	<b>201.200.000.000</b>	<b>592.988.378.251</b>

  

01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.641.510.342	-	2.641.510.342
Đầu tư tài chính	64.710.000.000	-	64.710.000.000
Phải thu khách hàng	260.177.317.744	-	260.177.317.744
Phải thu về cho vay	1.475.482.593	-	1.475.482.593
Phải thu khác	4.112.582.930	-	4.112.582.930
<b>Cộng</b>	<b>333.116.893.609</b>	<b>-</b>	<b>333.116.893.609</b>



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

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

### 40. Thông tin về các bên liên quan

#### a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Anza	Công ty mẹ
Ông Đặng Quang Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 06/04/2024), Cổ đông lớn Công ty CP Anza
Ông Đặng Tất Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (từ ngày 06/04/2024)
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Người có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Sông Đà 505	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Xây dựng S55	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Đầu tư Anzen	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH MTV Ani S&H	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Công ty con (đến ngày 01/07/2024), Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị

#### b. Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
Ông Đặng Quang Đạt	Vay nợ	98.000.000.000	225.348.000.000
	Trả nợ vay	86.428.810.654	132.419.000.000
	Lãi vay phải trả	3.886.685.806	3.561.998.284
	Mượn tiền	-	34.200.000.000
	Hoàn trả tiền mượn	-	30.700.000.000
	Chi trả cổ tức	317.675.000	-
	Nhận tiền góp vốn	3.176.750.000	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Tạm ứng	-	4.187.000.000
	Hoàn ứng	300.000.000	4.143.107.218
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay nợ	182.179.989.366	404.557.979.273
	Trả nợ vay	514.960.119.407	201.365.780.000
	Lãi vay phải trả	6.279.089.377	7.829.087.638
	Mượn tiền và hoàn trả tiền mượn	-	84.800.534.995
	Tạm ứng	160.684.914.274	56.632.251.000
	Hoàn ứng	181.687.959.488	34.122.243.606
Công ty CP Sông Đà 505	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	-	465.275.173
	Vay và trả nợ vay	29.431.517.407	-
	Lãi vay	205.470.266	-
	Chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH MTV Ani S&H	-	646.000.000
	Mua dịch vụ	-	2.388.887.334
	Cho vay	8.157.861.045	44.470.000.000
	Thu hồi tiền gốc cho vay	7.194.082.593	46.954.517.407
	Lãi cho vay	38.405.488	349.614.211
	Cổ tức	5.245.800.000	8.493.200.000

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

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

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	20.097.815.440	110.212.639.102
	Mua hàng hóa và dịch vụ	278.061.617.830	381.002.116.405
	Lãi vay	580.832.877	22.696.581.655
Công ty TNHH MTV Ani S&H	Mua hàng hóa và dịch vụ	13.286.642.763	7.555.870.891
	Cung cấp dịch vụ	479.154.601	55.555.556
	Thoái vốn	-	2.000.000.000
Công ty CP Anza	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	69.076.490.000	-
	Vay	-	193.000.000.000
	Trả tiền vay	47.773.012.989	16.669.821.649
	Chi phí lãi vay	13.928.731.501	12.033.630.013
	Chi phí lãi vay đã trả	10.831.987.011	9.204.617.617
	Chi trả cổ tức	17.655.793.000	-
	Nhận nợ khoản vay Bà Đình Thị	180.575.860.000	-
	Thanh Bình thành khoản góp vốn	-	-
Công ty CP Đầu tư Anzen	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông	174.097.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng	27.338.500.000	-
	Cho vay	212.355.000.000	-
	Thu hồi tiền cho vay	11.155.000.000	-
	Lãi cho vay	6.504.963.218	-
	Cổ tức được chia	108.000.000	-
	Cổ tức nhận được	57.600.000	-
	Thuê tài sản	133.333.332	132.121.212

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

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

### c. Số dư của các bên liên quan

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Công ty CP Sông Đà 505</b>		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	450.000.000
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	1.925.933.867
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	1.475.482.593
- Phải thu khác	-	380.591.537
<b>Công ty CP Xây dựng S55</b>		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	68.448.205.354
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	-	22.696.581.657
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	317.325.084.500
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18.000.000.000	-
- Phải trả ngắn hạn khác	580.832.877	-
<b>Công ty CP Đầu tư Anzen</b>		
- Phải thu về cho vay dài hạn	201.200.000.000	-
- Phải trả ngắn hạn khác (cổ tức)	50.400.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Ani S&amp;H</b>		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	239.274.375	60.000.000
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	1.967.971.518	2.923.477.525
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	333.222.016	-
<b>Công ty CP Anza</b>		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	128.557.165.362	-
- Phải trả ngắn hạn khác	180.626.330.000	-
- Phải trả dài hạn khác	-	176.330.178.351
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	5.925.756.886	2.829.012.396
<b>Ông Đặng Quang Đạt</b>		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	153.633.068.215	142.061.878.869
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	11.293.299.557	7.406.613.751
<b>Bà Đinh Thị Thanh Bình</b>		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	22.390.879.100	16.111.789.723
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	35.875.211.022	368.655.341.063
- Phải trả ngắn hạn khác	11.296.355.253	32.299.400.467
<b>Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh</b>		
- Phải trả ngắn hạn khác	500.000.000	800.000.000

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

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

### d. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban Lãnh đạo

	Năm 2024	Năm 2023
<b>Thù lao Hội đồng Quản trị</b>	<b>168.000.000</b>	<b>168.000.000</b>
Ông Đặng Tất Thành <i>Chủ tịch</i>	54.000.000	-
Ông Đặng Quang Đạt <i>Chủ tịch</i>	18.000.000	72.000.000
Ông Bùi Văn Hùng <i>Thành viên</i>	48.000.000	48.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh <i>Thành viên</i>	48.000.000	48.000.000
<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>	<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.690.320.000</b>	<b>1.650.320.000</b>
Ông Đặng Tất Thành <i>Tổng Giám đốc</i>	882.160.000	860.160.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh <i>Phó Tổng Giám đốc</i>	808.160.000	790.160.000

### 41. Cam kết thuê hoạt động

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

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

- Vị trí, ranh giới: Được xác định theo tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 02:2022:TL-BV, tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát lập ngày 20 tháng 4 năm 2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2022;
- Diện tích thuê: 27.064,8 m<sup>2</sup>;
- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp vui chơi giải trí Thác Ba Giọt);
- Thời gian thuê: Từ ngày 24 tháng 10 năm 2022 đến ngày 08 tháng 10 năm 2068;
- Giá thuê đất: 1.500 đồng/m<sup>2</sup>/năm và bắt đầu tính từ ngày 24 tháng 10 năm 2022;
- Phương thức nộp tiền thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất này.

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

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

- Diện tích thuê: 208.910 m<sup>2</sup>;
- Mục đích thuê: Đất công trình năng lượng;
- Thời gian thuê: đến ngày 17/07/2070;
- Đơn giá thuê đất: 12.142,5 đồng/m<sup>2</sup>/năm;
- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê hàng năm.

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

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

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

### c. Thuê đất tại Dự án Thủy điện Pleikeo

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

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

- Diện tích thuê: 247.700 m<sup>2</sup>;
- Mục đích thuê: Đất công trình năng lượng;
- Thời gian thuê: đến ngày 13/08/2065.

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

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

### 43. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi AAC.



**Phụ trách kế toán**

**Nguyễn Thị Hải Yến**

**Người lập biểu**

**Nguyễn Thị Hải Yến**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2024