



**CÔNG TY CỔ PHẦN ANI**  
**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024



MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính riêng	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 39



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 và các hoạt động thương mại.

### Nhân sự

Tổng số công nhân viên tại ngày 31/12/2024 là 17 người (tại ngày 01/01/2024 là 22 người).

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

### Hội đồng quản trị

- |                      |            |  |
|----------------------|------------|--|
| Ông 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 Thủy 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 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; Email: aac@dng.vnn.vn).

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

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

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

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

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



# 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: 619/2025/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 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 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

10070;  
ÔNG T  
N.H.H  
AN VÀ KẾ  
AAC  
4U - TP.

25

NC  
PT  
D

H

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của riêng Công ty mẹ. Báo cáo tài chính này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



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

A blue ink signature of Dương Phước Hùng.

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

11/03/2025

11/03/2025

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>294.080.050.775</b>	<b>204.189.006.291</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>165.346.429</b>	<b>144.535.583</b>
1. Tiền	111	5	165.346.429	144.535.583
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>160.010.000.000</b>	<b>54.710.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	160.010.000.000	54.710.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>127.162.331.418</b>	<b>123.163.740.209</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	35.682.940.346	106.747.129.511
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	4.074.688.722	4.551.583.222
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	31.006.520.384	2.270.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.a	70.479.117.559	23.675.963.069
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(14.080.935.593)	(14.080.935.593)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>882.807.652</b>	<b>19.345.445.158</b>
1. Hàng tồn kho	141	12	882.807.652	19.345.445.158
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.859.565.276</b>	<b>6.825.285.341</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	145.813.165	61.785.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.713.752.111	6.763.499.996
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>877.802.834.829</b>	<b>1.014.692.874.438</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>30.567.590.220</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10.b	-	30.567.590.220
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>24.126.714.811</b>	<b>100.259.022.134</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	17.772.007.318	93.904.314.641
- Nguyên giá	222		31.695.349.250	107.284.723.852
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.923.341.932)	(13.380.409.211)
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>18.181.818</b>	<b>18.181.818</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		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	17	<b>759.646.425.131</b>	<b>857.330.510.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		763.156.610.780	860.480.510.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.510.185.649)	(3.150.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.124.849.394</b>	<b>11.217.398.812</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	11.124.849.394	11.217.398.812
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.171.882.885.604</b>	<b>1.218.881.880.729</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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>710.253.303.555</b>	<b>821.057.773.672</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>580.963.723.154</b>	<b>643.995.180.282</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	6.999.821.362	13.300.066.476
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		76.888.001	53.111.783
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.261.252.223	1.265.507.838
4. Phải trả người lao động	314		727.431.756	1.339.568.072
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	48.424.508.131	40.230.835.286
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21.a	245.339.364.455	4.477.159.158
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22.a	276.742.612.426	581.937.086.869
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.391.844.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>129.289.580.401</b>	<b>177.062.593.390</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	21.b	732.415.039	177.062.593.390
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22.b	128.557.165.362	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>461.629.582.049</b>	<b>397.824.107.057</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	23	<b>461.629.582.049</b>	<b>397.824.107.057</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23	2.179.502.900	2.179.502.900
3. Cổ phiếu quỹ	415	23	(60.000)	(60.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	9.812.334.641	9.812.334.641
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	209.645.104.508	145.839.629.516
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	23	121.840.365.516	155.831.914.492
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	23	87.804.738.992	(9.992.284.976)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.171.882.885.604</b>	<b>1.218.881.880.729</b>



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 02 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	24	25.340.644.965	126.592.341.878
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	-	44.852.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		25.340.644.965	126.547.489.878
4. Giá vốn hàng bán	11	26	28.607.866.643	114.650.976.353
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<b>(3.267.221.678)</b>	<b>11.896.513.525</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	130.361.348.104	26.263.843.773
7. Chi phí tài chính	22	28	27.724.990.615	37.259.481.307
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.150.415.882	36.167.222.774
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	12.134.201.529	11.190.616.418
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<b>87.234.934.282</b>	<b>(10.289.740.427)</b>
11. Thu nhập khác	31	30	569.804.711	501.900.440
12. Chi phí khác	32		1	204.444.989
13. Lợi nhuận khác	40		<b>569.804.710</b>	<b>297.455.451</b>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>87.804.738.992</b>	<b>(9.992.284.976)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<b>87.804.738.992</b>	<b>(9.992.284.976)</b>



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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		87.804.738.992	(9.992.284.976)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	14,15,16	8.969.481.756	4.838.513.251
- Các khoản dự phòng	03		360.185.649	(662.751.795)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	27,30	(130.868.489.857)	(24.909.843.773)
- Chi phí lãi vay	06	28	27.150.415.882	36.167.222.774
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.583.667.578)	5.440.855.481
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.979.175.682	(10.156.063.026)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.193.406.259	890.452.565
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể	11		(6.883.830.444)	41.314.673.426
lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)				
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(208.241.766)	(11.031.385.935)
- Tiền lãi vay đã trả	14	20,21,28	(13.014.778.505)	(22.188.453.511)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(15.430.917.602)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>20.482.063.648</b>	<b>(11.160.838.602)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(5.767.712.272)	(13.582.259.624)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		63.636.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	6,9	(412.590.241.331)	(30.532.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	6	278.553.720.947	122.327.736.552
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(79.219.864.260)	(174.097.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		210.185.500.000	646.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,27	124.863.203.182	26.338.116.867
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>116.088.242.630</b>	<b>(68.899.406.205)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	21	30.551.860.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	22	1.184.783.116.854	1.095.097.161.703
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(1.328.309.824.286)	(1.015.763.794.148)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21,23	(23.574.648.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(136.549.495.432)</b>	<b>79.333.367.555</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50		<b>20.810.846</b>	<b>(726.877.252)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	144.535.583	871.412.835
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	5	<b>165.346.429</b>	<b>144.535.583</b>



Đặng Tạt 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

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### 1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 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.

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

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

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

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại 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 là Đồng Việt Nam (VND).

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

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

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các công ty con. Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính của riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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

#### **4.1 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 năm tài chính và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối niên độ kế toán 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 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.

#### **4.3 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 (tiếp theo)***(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***Đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác**

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

Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác là các khoản đầu tư mà công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty nhận đầu tư

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

**Dự phòng**

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty. Riêng khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác, việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá thị trường của cổ phiếu;
- Trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào khoản lỗ của bên nhận đầu tư.

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

**4.4 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.

**4.5 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.

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

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

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.

### 4.6 Tài sản cố định hữu hình

#### Nguyên giá

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

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

#### Khấu hao

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

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

### 4.7 Tài sản cố định vô hình

#### Nguyên giá

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

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

#### Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

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

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

### **Khấu hao**

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

### **4.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

### **4.9 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.

### **4.10 Các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

### **4.11 Chi phí phải trả**

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

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được 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 kế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

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

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

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

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

**4.13 Vốn chủ sở hữu**

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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

**Cổ phiếu quỹ**

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

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

**4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

- Doanh thu hợp đồng xây dựng:
  - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành;
  - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.



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

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

- ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều niên độ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng 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.

### **4.15 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 kỳ báo cáo 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.

### **4.16 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.

### **4.17 Chi phí tài chính**

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

### **4.18 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.

### **4.19 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.

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

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

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.

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, chuyển nhượng Bất động sản và cho thuê mặt bằng, tài sản. Giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024, Công ty áp dụng thuế suất 8% đối với hoạt động xây lắp theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP và Nghị định số 72/2024/NĐ-CP của Chính phủ.  
Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### 4.21 Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

### 4.22 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

## 5. Tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	661.839	58.108.128
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	164.684.590	86.427.455
<b>Cộng</b>	<b>165.346.429</b>	<b>144.535.583</b>

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

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	42.010.000.000	54.710.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn (*)	41.650.000.000	54.350.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất	360.000.000	360.000.000
Chứng chỉ tiền gửi trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	118.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>160.010.000.000</b>	<b>54.710.000.000</b>

(\*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu 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
Các đối tượng khác	33.426.108.113	36.042.091.924
<b>Cộng</b>	<b>35.682.940.346</b>	<b>106.747.129.511</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Sông Đà 207	1.300.000.000	1.300.000.000
Công ty CP Phát triển Kỹ thuật Thương mại	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	2.274.688.722	2.751.583.222
<b>Cộng</b>	<b>4.074.688.722</b>	<b>4.551.583.222</b>

### 9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	2.588.000.000	2.270.000.000
Công ty CP ANI POWER	26.797.520.384	-
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	1.144.000.000	-
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	477.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>31.006.520.384</b>	<b>2.270.000.000</b>

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

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

### 10. Phải thu khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	17.484.172.869	-	10.400.276.362	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	393.530	-	-	-
Ông Doãn 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
Công ty CP Đầu tư Phát triển Năng lượng Thanh Sơn (**)	36.500.000.000	-	-	-
Ông Đoàn Anh Tuấn	-	-	1.601.871.300	-
Cổ tức phải thu	1.313.000.000	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	4.500.801.724	-	328.431.802	-
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	30.000.000	-
Phải thu khác	735.081.051	25.561.572	1.409.715.220	25.561.572
<b>Cộng</b>	<b>70.479.117.559</b>	<b>9.931.229.957</b>	<b>23.675.963.069</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	-
	-	-	30.567.590.220	-

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

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư dự phòng phải thu đầu kỳ	14.080.935.593	14.080.935.593
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
<b>Số dư dự phòng phải thu cuối kỳ</b>	<b>14.080.935.593</b>	<b>14.080.935.593</b>

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

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

Trong đó, nợ xấu:

	31/12/2024		Thời gian quá hạn	Ghi chú
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		
Phải thu khách hàng	3.366.307.220	-		
<i>Xí nghiệp Hà Châu 2</i>	1.087.150.000	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&amp;N</i>	1.169.682.234	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Xí nghiệp Sông Đà 3.02</i>	226.849.464	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Trần Đức Lợi</i>	278.782.400	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Sông Đà</i>	115.170.455	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	488.672.667	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
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>	442.206.100	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty CP Bê tông Hoàng Thanh Minh</i>	100.000.000	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Hiệp Lực</i>	92.978.005	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	148.214.311	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	9.931.229.957	-		
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&amp;N</i>	4.315.750.622	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Doãn Anh Linh</i>	5.589.917.763	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	25.561.572	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<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	34.875.000	-	34.875.000	-
Công cụ, dụng cụ	165.686.609	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	-	-	18.787.869.570	-
Hàng hóa	682.246.043	-	522.700.588	-
<b>Cộng</b>	<b>882.807.652</b>	<b>-</b>	<b>19.345.445.158</b>	<b>-</b>

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

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

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

### 13. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.676.634	30.239.629
Chi phí bảo hiểm	70.673.451	29.068.446
Chi phí khác	18.463.080	2.477.270
<b>Cộng</b>	<b>145.813.165</b>	<b>61.785.345</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng Khu du lịch Ba Giọt (*)	9.481.819.784	9.703.882.400
Chi phí nội thất khu du lịch Ba Giọt	1.199.136.912	1.458.712.343
Các khoản khác	443.892.698	54.804.069
<b>Cộng</b>	<b>11.124.849.394</b>	<b>11.217.398.812</b>

(\*) Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho diện tích đất thuê 27.064,8 m<sup>2</sup> của Khu du lịch Ba Giọt tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

### 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	65.562.953.998	13.315.335.431	10.706.970.727	305.600.000	17.393.863.696	107.284.723.852
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-	-
Phân loại thành BDS đầu tư	55.070.241.104	2.096.360.711	-	-	17.331.863.696	74.498.465.511
T/lý, nhượng bán	-	1.090.909.091	-	-	-	1.090.909.091
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.492.712.894</b>	<b>10.128.065.629</b>	<b>10.706.970.727</b>	<b>305.600.000</b>	<b>62.000.000</b>	<b>31.695.349.250</b>
<b>Khấu hao</b>						
Số đầu năm	2.614.647.257	7.430.039.673	2.907.222.958	99.712.536	328.786.787	13.380.409.211
Khấu hao trong năm	420.505.716	1.148.277.690	1.275.880.665	48.444.996	7.750.007	2.900.859.074
Phân loại thành BDS đầu tư	992.480.468	-	-	-	274.536.794	1.267.017.262
T/lý, nhượng bán	-	1.090.909.091	-	-	-	1.090.909.091
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.042.672.505</b>	<b>7.487.408.272</b>	<b>4.183.103.623</b>	<b>148.157.532</b>	<b>62.000.000</b>	<b>13.923.341.932</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	62.948.306.741	5.885.295.758	7.799.747.769	205.887.464	17.065.076.909	93.904.314.641
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.450.040.389</b>	<b>2.640.657.357</b>	<b>6.523.867.104</b>	<b>157.442.468</b>	<b>-</b>	<b>17.772.007.318</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 1.467.287.510 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	-
Giảm trong năm	-
<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 (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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ANI**  
14B Kỳ Đông, Phường 09, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

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

**17. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2024				01/01/2024				
	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con									
- Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Đang hoạt động	100%	-	-	-	-	174.097.000.000	-	-
- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt (*)	Đang hoạt động	99,80%	71.856.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	
- Công ty CP ANI POWER (*)	Đang hoạt động	100%	-	718.560.000.000	-	649.483.510.000	-	-	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh (*)	Đang hoạt động	100%	-	10.000.000.000	-	18.750.000.000	-	-	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh (*)	Đang hoạt động	100%	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường (*)	Đang hoạt động	93,32%	-	15.517.110.780	-	-	-	-	
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai (*)	Đang hoạt động	71,53%	-	929.500.000	360.185.649	-	-	-	
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thái Ba Giọt (*)	Đang hoạt động	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Cộng</b>				<b>763.156.610.780</b>	<b>3.510.185.649</b>	<b>860.480.510.000</b>	<b>3.150.000.000</b>		

(\*) Công ty không có được nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về thị giá của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Do đó, Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư. Về trích lập dự phòng:

- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt và Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thái Ba Giọt có tồn thất vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 nên đã lập dự phòng tương ứng với mức độ tồn thất vốn.
- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 tại Công ty CP ANI POWER, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường và Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai được bảo toàn. Do đó, Công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này tại 31/12/2024.

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

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

### 18. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH Xây lắp Trường An	-	3.631.753.053
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	1.700.000.000	1.850.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO	896.496.907	896.496.907
Các đối tượng khác	4.403.324.455	6.921.816.516
<b>Cộng</b>	<b>6.999.821.362</b>	<b>13.300.066.476</b>

### 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	26.159.513	473.563.481	477.819.096	21.903.898
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	1.239.348.325	14.414.029	14.414.029	1.239.348.325
<b>Cộng</b>	<b>1.265.507.838</b>	<b>487.977.510</b>	<b>492.233.125</b>	<b>1.261.252.223</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.

### 20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
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
Thủ 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	34.045.139.750	23.587.079.740
Các khoản trích trước khác	65.000.000	788.179.010
<b>Cộng</b>	<b>48.424.508.131</b>	<b>40.230.835.286</b>

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

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

### 21. Phải trả khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
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
Phải trả về góp vốn (*)	239.992.640.000	-
Cổ tức phải trả	424.616.000	-
Lãi vay phải trả	580.832.877	-
Phải trả khác	2.077.861.433	2.123.570.725
<b>Cộng</b>	<b><u>245.339.364.455</u></b>	<b><u>4.477.159.158</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-DHĐCĐ 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 Thiêm	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 (tiếp theo)

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

### 22. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	581.937.086.869	1.184.783.116.854	1.489.977.591.297	276.742.612.426
- 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
- Bà Đinh Thị Thanh Bình (***)	368.655.341.063	173.679.989.366	514.960.119.407	27.375.211.022
- Công ty CP Sóng Đà 505	-	27.772.000.000	27.772.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng S55	-	18.000.000.000	-	18.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>581.937.086.869</b>	<b>1.184.783.116.854</b>	<b>1.489.977.591.297</b>	<b>276.742.612.426</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%.

#### b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	-	176.330.178.351	47.773.012.989	128.557.165.362
- Công ty CP Anza (*)	-	176.330.178.351	47.773.012.989	128.557.165.362
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>176.330.178.351</b>	<b>47.773.012.989</b>	<b>128.557.165.362</b>

(\*) 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.

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

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

### 23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	239.992.700.000		2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	155.831.914.492	407.816.392.033
Tăng trong năm	-		-	-	-	(9.992.284.976)	(9.992.284.976)
Giảm trong năm	-		-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>239.992.700.000</b>		<b>2.179.502.900</b>	<b>(60.000)</b>	<b>9.812.334.641</b>	<b>145.839.629.516</b>	<b>397.824.107.057</b>
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	239.992.700.000		2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	145.839.629.516	397.824.107.057
Tăng trong năm	-		-	-	-	87.804.738.992	87.804.738.992
Giảm trong năm	-		-	-	-	23.999.264.000	23.999.264.000
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>239.992.700.000</b>		<b>2.179.502.900</b>	<b>(60.000)</b>	<b>9.812.334.641</b>	<b>209.645.104.508</b>	<b>461.629.582.049</b>

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

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

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

	31/12/2024	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 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	145.839.629.516	155.831.914.492
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp năm nay	87.804.738.992	(9.992.284.976)
Phân phối lợi nhuận	23.999.264.000	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	23.999.264.000	-
- Trả cổ tức cho các cổ đông	23.999.264.000	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm</b>	<b>209.645.104.508</b>	<b>145.839.629.516</b>

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-DHĐCD ngày 06/04/2024.

### e. Cổ tức

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-DHĐCD ngày 06/04/2024, Công ty thực hiện trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10%/ vốn điều lệ (tương ứng 1.000 đồng/cổ phiếu).

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

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán hàng hóa	221.049.747	43.794.174.464
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.107.191.045	2.982.877.345
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	3.987.014.316	3.892.518.900
Doanh thu thi công xây dựng	19.025.389.857	75.922.771.169
<b>Cộng</b>	<b>25.340.644.965</b>	<b>126.592.341.878</b>

### 25. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

### 26. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn hàng hóa đã bán	194.335.182	39.352.997.642
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.729.382.909	2.100.779.501
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	1.708.340.481	1.621.755.411
Giá vốn thi công xây dựng	18.787.869.570	71.575.443.799
Giá vốn Khu sinh thái Ba Giọt (*)	6.187.938.501	-
<b>Cộng</b>	<b>28.607.866.643</b>	<b>114.650.976.353</b>

(\*) Giá vốn liên quan đến dự án Khu du lịch sinh thái Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Dự án này lần lượt được cho Công ty TNHH MTV ANI S&H và Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Thác Ba Giọt thuê theo các Hợp đồng thuê với điều khoản miễn tiền thuê trong năm 2024. Do đó, trong năm Công ty không phát sinh doanh thu cho thuê tương ứng của các Hợp đồng này.

### 27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.249.573.104	5.878.843.773
Cổ tức được chia	123.099.000.000	20.385.000.000
Lãi chuyển nhượng vốn tại Công ty con	12.775.000	-
<b>Cộng</b>	<b>130.361.348.104</b>	<b>26.263.843.773</b>

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

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

### 28. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	27.150.415.882	36.167.222.774
Lãi tiền nhận trước của khách hàng	214.389.084	392.567.343
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.354.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	8.442.985
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	360.185.649	(662.751.795)
<b>Cộng</b>	<b>27.724.990.615</b>	<b>37.259.481.307</b>

### 29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	265.911.883	523.284.082
Chi phí tiền lương quản lý	5.827.394.132	6.551.389.069
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.905.432.273	1.120.300.463
Thuế, phí, lệ phí	140.987.818	368.005.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.042.803.647	941.018.011
Chi phí khác bằng tiền	2.951.671.776	1.686.619.276
<b>Cộng</b>	<b>12.134.201.529</b>	<b>11.190.616.418</b>

### 30. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi thanh lý tài sản cố định	63.636.364	-
Thu nhập đánh giá tài sản đưa đi góp vốn	443.505.389	-
Tiền phạt thu được	62.196.915	458.608.049
Các khoản khác	466.043	43.292.391
<b>Cộng</b>	<b>569.804.711</b>	<b>501.900.440</b>



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

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	87.804.738.992	(9.992.284.976)
+ Hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	-
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	87.804.738.992	(9.992.284.976)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(130.931.161.086)	4.044.330.562
- Điều chỉnh tăng	7.098.573.781	24.429.330.562
+ Thu lao HDQT 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	6.187.938.501	449.086.376
- Điều chỉnh giảm	138.029.734.867	20.385.000.000
+ Cổ tức được chia	123.099.000.000	20.385.000.000
+ Chi phí lãi vay được chuyển theo quy định về GDLK (*)	14.930.734.867	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(43.126.422.094)	(5.947.954.415)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển đến năm	Chi phí lãi vay không được trừ	Đã chuyển trong các kỳ trước	lãi vay không được trừ sang kỳ này	Đã chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến 31/12/2024	Số chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển
2023	2028	22.837.233.454	-	14.930.734.867	14.930.734.867	7.906.498.587
		<b>22.837.233.454</b>	<b>-</b>	<b>14.930.734.867</b>	<b>14.930.734.867</b>	<b>7.906.498.587</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.690.074.013	18.824.824.349
Chi phí nhân công	6.273.309.701	6.717.909.069
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.969.481.756	4.838.513.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.875.326.174	61.148.206.537
Chi phí khác bằng tiền	2.951.671.776	1.697.626.276
<b>Cộng</b>	<b>21.759.863.420</b>	<b>93.227.079.482</b>

### 33. 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.

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

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

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

#### ***Quản lý rủi ro tín dụng***

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các đối tượng có liên quan hoặc các cá nhân trực tiếp mua sản phẩm từ Công ty. 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. Đối với các hoạt động bán hàng khác, Công ty xây dựng hạn mức, theo dõi tình hình thanh toán để kịp thời đôn đốc thu nợ và trích lập dự phòng. 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 (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	6.999.821.362	-	6.999.821.362
Chi phí phải trả	48.424.508.131	-	48.424.508.131
Vay và nợ thuê tài chính	276.742.612.426	128.557.165.362	405.299.777.788
Phải trả khác	5.346.724.455	732.415.039	6.079.139.494
<b>Cộng</b>	<b>337.513.666.374</b>	<b>129.289.580.401</b>	<b>466.803.246.775</b>
01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	13.300.066.476	-	13.300.066.476
Chi phí phải trả	40.230.835.286	-	40.230.835.286
Vay và nợ thuê tài chính	581.937.086.869	-	581.937.086.869
Phải trả khác	4.477.159.158	177.062.593.390	181.539.752.548
<b>Cộng</b>	<b>639.945.147.789</b>	<b>177.062.593.390</b>	<b>817.007.741.179</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	165.346.429	-	165.346.429
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	160.010.000.000	-	160.010.000.000
Phải thu khách hàng	32.316.633.126	-	32.316.633.126
Phải thu về cho vay	31.006.520.384	-	31.006.520.384
Phải thu khác	6.563.321.204	-	6.563.321.204
<b>Cộng</b>	<b>230.061.821.143</b>	<b>-</b>	<b>230.061.821.143</b>
01/01/2024	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.535.583	-	144.535.583
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	54.710.000.000	-	54.710.000.000
Phải thu khách hàng	103.380.822.291	-	103.380.822.291
Phải thu về cho vay	2.270.000.000	-	2.270.000.000
Phải thu khác	3.344.456.751	-	3.344.456.751
<b>Cộng</b>	<b>163.849.814.625</b>	<b>-</b>	<b>163.849.814.625</b>

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

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

### 34. 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	Phó Tổng Giám đốc
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 TNHH Đồng Hồ Ba Giọt	Công ty con
Công ty CP ANI POWER	Công ty con
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Công ty con (đến ngày 01/07/2024)
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba	Công ty con

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

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

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

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
Ông Đặng Quang Đạt	Vay tiền	98.000.000.000	225.249.000.000
	Trả nợ vay	86.428.810.654	131.670.000.000
	Lãi vay phải trả	3.886.685.806	3.561.998.284
	Chi trả cổ tức	317.675.000	-
	Nhận tiền góp vốn	3.176.750.000	-
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay tiền	173.679.989.366	404.557.979.273
	Trả nợ vay	305.519.339.407	201.365.780.000
	Lãi vay phải trả	6.279.089.377	7.829.087.638
Công ty CP Sông Đà 505	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	-	457.912.454
	Vay tiền	27.772.000.000	-
	Trả nợ vay	27.772.000.000	-
	Chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH MTV Ani S&H	-	646.000.000
	Lãi vay phải trả	201.064.283	-
	Trả lãi vay	201.064.283	-
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	19.160.283.812	110.204.732.607
	Mua hàng hóa và dịch vụ	270.014.566	8.099.609.578
	Vay tiền	18.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	580.832.877	-
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Bán hàng hóa	-	1.202.509.345
	Mua hàng hóa	1.374.585.765	-
	Mua dịch vụ	187.550.469	271.791.387
	Cho vay	318.000.000	520.000.000
	Lãi cho vay	94.494.635	151.072.816
Công ty TNHH MTV ANI S&H	Mua dịch vụ	137.275.380	295.789.610
	Mua hàng	25.097.000	-
	Cung cấp dịch vụ	479.154.601	55.555.556
	Thoái vốn	-	2.000.000.000
Công ty CP ANI POWER	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	42.000.000	118.160.108
	Mua tài sản	423.666.654	-
	Cổ tức nhận được	107.784.000.000	-
	Cho vay	282.651.241.331	-
	Thu hồi khoản cho vay	255.853.720.947	-
	Lãi cho vay	487.758.581	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Cổ tức được chia	2.625.000.000	4.125.000.000
	Cổ tức nhận được	2.034.000.000	4.125.000.000
	Thoái vốn	8.750.000.000	-
	Cho vay	1.144.000.000	-
	Lãi cho vay	14.384.019	-
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Cổ tức được chia	2.400.000.000	4.500.000.000
	Cổ tức nhận được	1.685.000.000	4.500.000.000
	Cho vay	477.000.000	-
	Lãi cho vay	3.944.258	-
Công ty CP Anza	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	17.598.193.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Ani Power	69.076.490.000	-
	Nhận nợ khoản vay Bà Đinh Thị Thanh Bình thành khoản góp vốn	180.575.860.000	-
Công ty CP Đầu tư Anzen	Thuê tài sản	133.333.332	132.121.212
	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thủy điện Sông Ông	174.097.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Năng Lượng Đồng Nai	27.338.500.000	-
	Cho vay và thu hồi tiền vay	10.955.000.000	-
	Lãi cho vay	5.434.452	-
Công ty CP Thủy điện Sông Ông	Đầu tư vốn	-	174.097.000.000
	Chuyển nhượng vốn	174.097.000.000	-
	Cổ tức nhận được	10.290.000.000	11.760.000.000
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai	Đầu tư vốn	42.842.835.780	-
	Chuyển nhượng vốn	27.325.725.000	-
	Vay	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Thác Ba Giọt	Đầu tư vốn	929.500.000	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	86.155.792	-
	Mua dịch vụ	86.577.935	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

c. Số dư của với bên liên quan	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	450.000.000
Công ty CP Xây dựng S55		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	68.448.205.354
- Phải trả khác ngắn hạn	580.832.877	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Đồng Hồ Ba Giọt		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	1.598.034.075
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.588.000.000	2.270.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	145.738.971	202.468.706
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	116.440.520
Công ty TNHH MTV ANI S&H		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	216.276.369	60.000.000
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	321.037.599
Công ty CP ANI POWER		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	198.121.317
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	26.797.520.384	-
- Phải thu ngắn hạn khác	27.039.189	-
Công ty CP Anza		
- Phải trả khác ngắn hạn	7.229	7.229
- Phải trả khác dài hạn	-	176.330.178.351
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	128.557.165.362	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay Hợp tác kinh doanh)	5.925.756.886	2.829.012.396
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai		
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	309.863.014	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	10.000.000.000	-
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.144.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	605.384.019	-
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	477.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	725.944.258	-
Ông Đặng Quang Đạt		
- 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
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Phải thu ngắn hạn khác	19.225.740	-
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27.375.211.022	368.655.341.063
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	22.390.879.100	16.111.789.723

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

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

### d. Thù lao của Hội đồng quản trị 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

### 35. Cam kết thuê hoạt động

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 Do 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.

### 36. 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**37. Số liệu so sánh**

Là số liệu trên Báo cáo tài chính 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**

